

## **MODIFICATION N°26**

### **QUARTIER MOSSON – AVENUE DES MOULINS**

#### **Classement en secteur de zone 2U1-1bw**

#### **Création d'une orientation d'aménagement et de programmation « secteur Avenue des Moulins - Mas de Campagne »**

### **1. Présentation et objectifs :**

Au nord-ouest de la ville, à proximité du rond-point d'Alco, le site de l'Ecole Supérieure de Commerce présente un potentiel de renouvellement urbain important une fois le départ de l'école devenu effectif pour le secteur de la Mogère, au sud de la ville. Directement desservi par la ligne 3 du tramway, il bénéficie d'une situation propice à la création d'un secteur à vocation mixte où se côtoieront des constructions destinées à l'habitation, aux commerces et aux activités.

Pour accompagner cette mutation, il est nécessaire de faire évoluer le zonage réglementaire du secteur de la zone 3U1 vers la zone 2U1 qui se caractérise par une mixité des fonctions (logements collectifs, activités, commerces situés dans la deuxième couronne d'urbanisation de la ville).

Le changement de zonage de ce secteur permettra de répondre à la forte demande en logements qui s'exprime sur ce secteur de Montpellier, tout en promouvant une mixité des fonctions.

Ce changement de zonage entraîne l'extension des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social.

Parallèlement au changement de zonage, et afin de préciser les objectifs d'aménagement du secteur, il est proposé la création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation « secteur Avenue des Moulins-Mas de campagne».

### **2. Traduction des objectifs :**

- Classement du secteur en secteur de zone 2U1-1bw, soumis à l'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social ;
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation « secteur Avenue des Moulins-Mas de campagne».

### **3. Les pièces du dossier du PLU concernées :**

### **3.1 Le sommaire du PLU**

Le sommaire est modifié, comme suit :

*III. Orientations d'aménagement*

*III.24 Orientations d'aménagement et de programmation secteur Alco*

*(...)*

*III.28 Orientations d'aménagement et de programmation « secteur Avenue des Moulins - Mas de campagne »*

### **3.2 Les orientations d'aménagement et de programmation**

L'orientation d'aménagement et de programmation n°28 est créée sur le secteur Avenue des Moulins – Mas de Campagne.

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **Secteur Avenue des Moulins – Mas de Campagne**

(Art. L.151-6 et L.151-7 du CU)

#### **1. LOCALISATION DU SECTEUR**

Le secteur « Avenue des Moulins – Mas de Campagne » se situe au nord-ouest de la ville de Montpellier, entre l'avenue des Moulins et la rue du Professeur Blayac. Il représente un secteur d'urbanisation de 6 ha environ. Cet ensemble est contigu à l'entreprise Sanofi.

Le site est desservi par la ligne 3 de tramway et des lignes de bus.

#### **2. NATURE DE L'OPERATION**

Il s'agit d'accompagner la mutation et le renouvellement de ce secteur, une fois le départ effectif de l'Ecole Supérieure de Commerce de Montpellier sur le secteur de la Mogère.

Ce site de renouvellement urbain présentera un caractère mixte où se côtoieront des constructions destinées à l'habitation, aux commerces et aux activités. Le changement de destination de ce secteur permettra de répondre à la forte demande en logements qui s'exprime sur ce secteur de Montpellier, tout en promouvant une mixité des fonctions. Cette opération d'aménagement, qui s'appuiera sur la présence d'un environnement paysager de qualité et une très bonne accessibilité, devra tenir compte de la sensibilité hydraulique du site en maintenant des transparences et en créant un dispositif de rétention.

### 3. PARTI D'AMENAGEMENT

#### 3.1 Données quantitatives

Le tènement foncier concerné par cette orientation d'aménagement et de programmation s'étend sur quatre parcelles :

- Parcelle TW 8 : surface du terrain de 20 299 m<sup>2</sup> ;
- Parcelle TW 36 : surface du terrain de 34 488 m<sup>2</sup> ;
- Parcelle TW 12 : surface du terrain de 3 369 m<sup>2</sup> ;
- Parcelle TW 23 : surface du terrain de 2 211 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Données qualitatives

Le parti d'aménagement du secteur « Avenue des Moulins – Mas de Campagne » s'articulera autour de plusieurs orientations fortes :

- Structurer ce nouveau morceau de ville en respectant la topographie et les transparences hydrauliques du site,
- Préserver les espaces de qualité et en particulier les boisements existants,
- Favoriser les modes de déplacements doux (piétons, cycles),
- S'adosser à la station de tramway existante pour structurer un espace public fédérateur.

Aussi, le projet pourra s'organiser autour :

- d'axes de composition mettant en valeur les qualités paysagères du site,
- d'un espace public structurant marqué par des façades bâties selon un principe d'alignement (cet aménagement public sera directement connecté à la station de tramway existante),
- de secteurs d'urbanisation organisés sur le principe d'îlots urbains au cœur d'un ensemble paysager,
- de la création d'une polarité commerciale associée à la station de tramway,
- du maintien d'une proportion importante de végétal, support de développement de modes cheminements piétons/cycles lisibles et confortables, gage de confort en mettant à distance les habitations des axes de circulation et permettant de relier aisément les différents équipements publics,
- du réaménagement du mas de Campagne, bâtiment déjà très remanié.

### 4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

Le développement urbain du secteur implique notamment les équipements suivants :

#### 4.1 Axes de composition

- Les axes de composition du parti d'aménagement devront s'appuyer sur deux percées visuelles avec les caractéristiques suivantes :
- Confortables et structurantes, elles constitueront l'armature sur laquelle le projet d'aménagement s'appuiera,
- Elles garantiront la liaison avec l'espace public structurant à redéfinir, autour de la station de tramway et de la rue du Professeur Blayac,
- Elles permettront d'encadrer les futurs bâtiments,
- Elles pourront être largement plantées et participeront ainsi au maintien d'une ambiance paysagère sur le site,
- Elles pourront être le support de cheminements piétons permettant notamment de relier la station de tramway,
- La percée visuelle est-ouest prendra appui sur le talweg naturel présent sur le site, support de la transparence hydraulique existante.

#### 4.2 Accessibilité et circulation piétonne

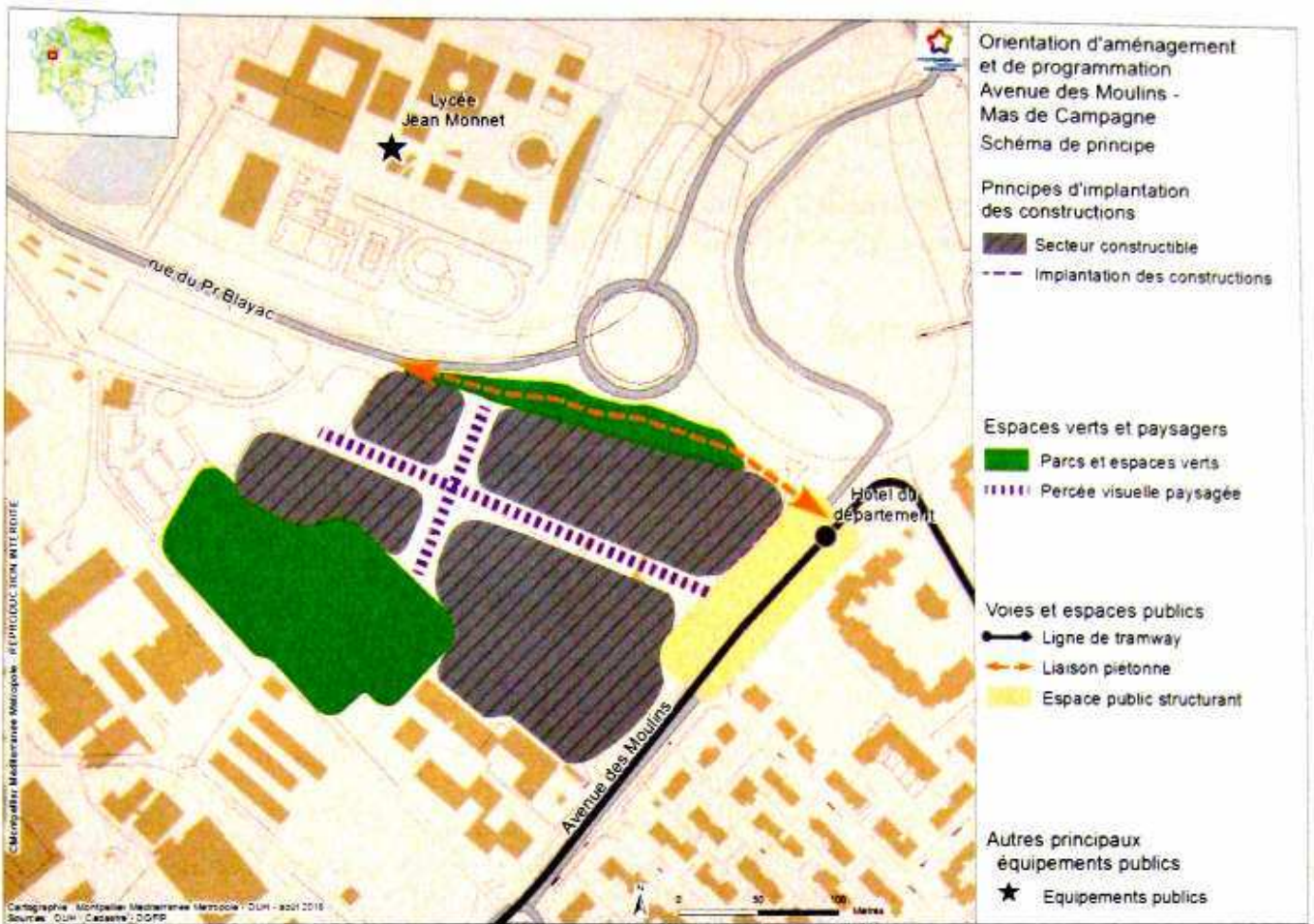
Les percées visuelles pourront accueillir des liaisons piétonnes permettant de connecter le quartier du nord à son environnement immédiat et plus particulièrement à la station de tramway « Hôtel du Département ».

#### 4.3 Le tramway et le bus

Le secteur est desservi par la ligne 3 de tramway de la Métropole de Montpellier, station « Hôtel du Département ». Il est également desservi en bus.

#### 4.4 Réseaux divers (Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales, Electricité, gaz, télécommunication)

La réalisation des réseaux d'eaux usées, de collecte des eaux pluviales, d'adduction d'eau potable et de défense incendie, ainsi que la réalisation des réseaux d'électricité, d'éclairage public compléteront l'aménagement du secteur.

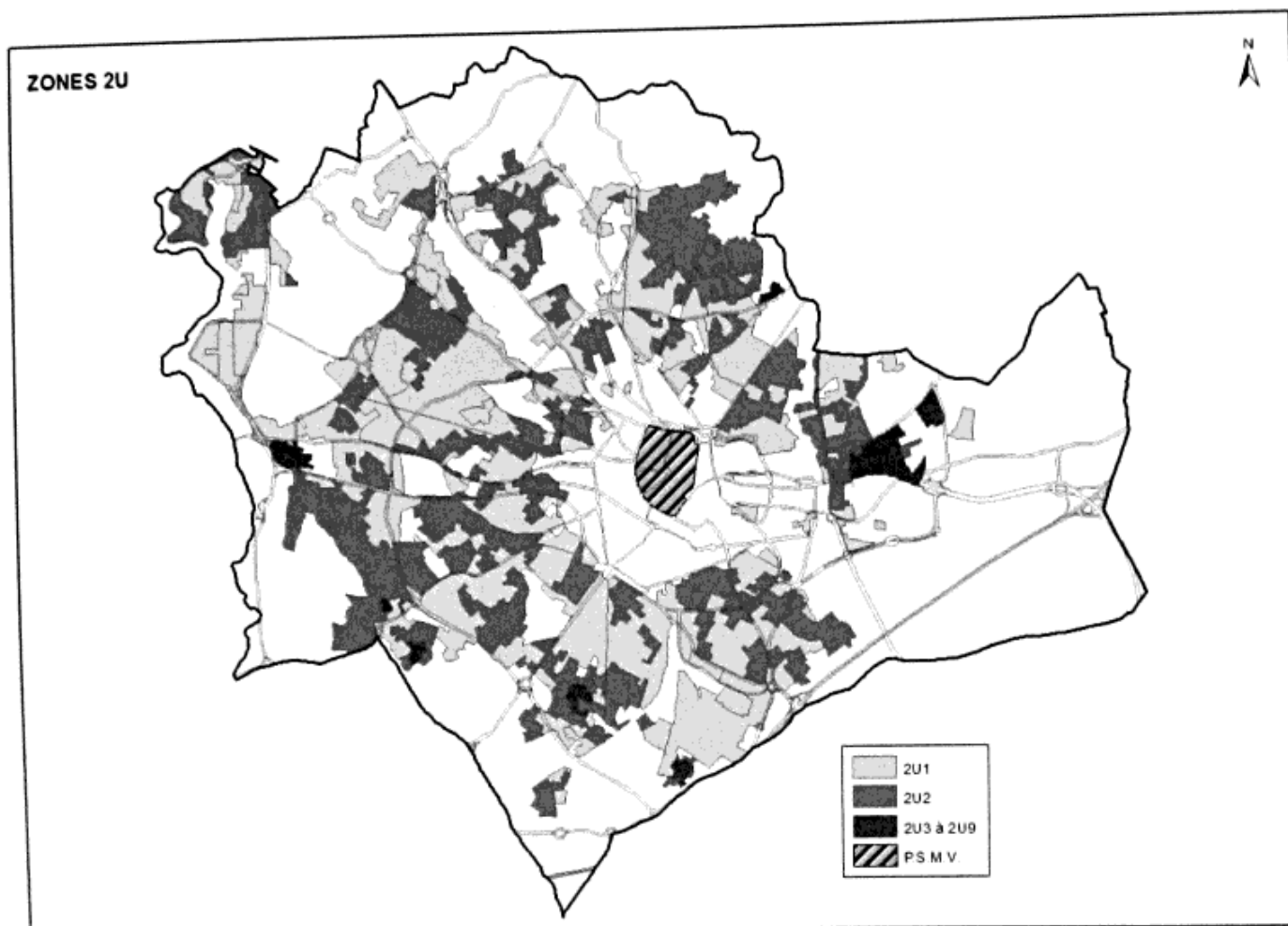


### 3.3 Le rapport de présentation

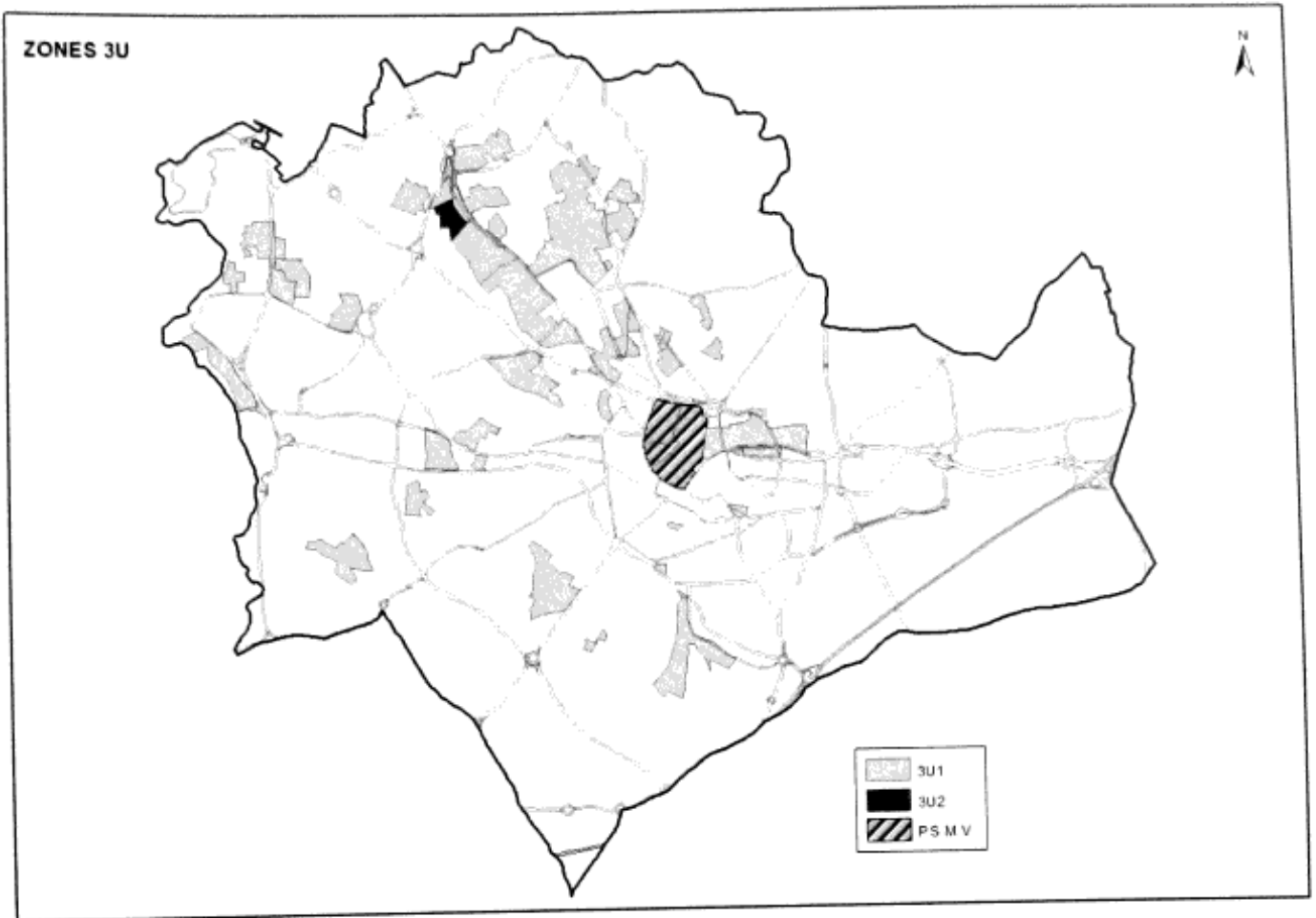
Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.1 Principes retenus pour la détermination des zones et la définition des règles et des orientations d'aménagement :

Page 320, la carte de localisation des zones 2U est modifiée comme suit :

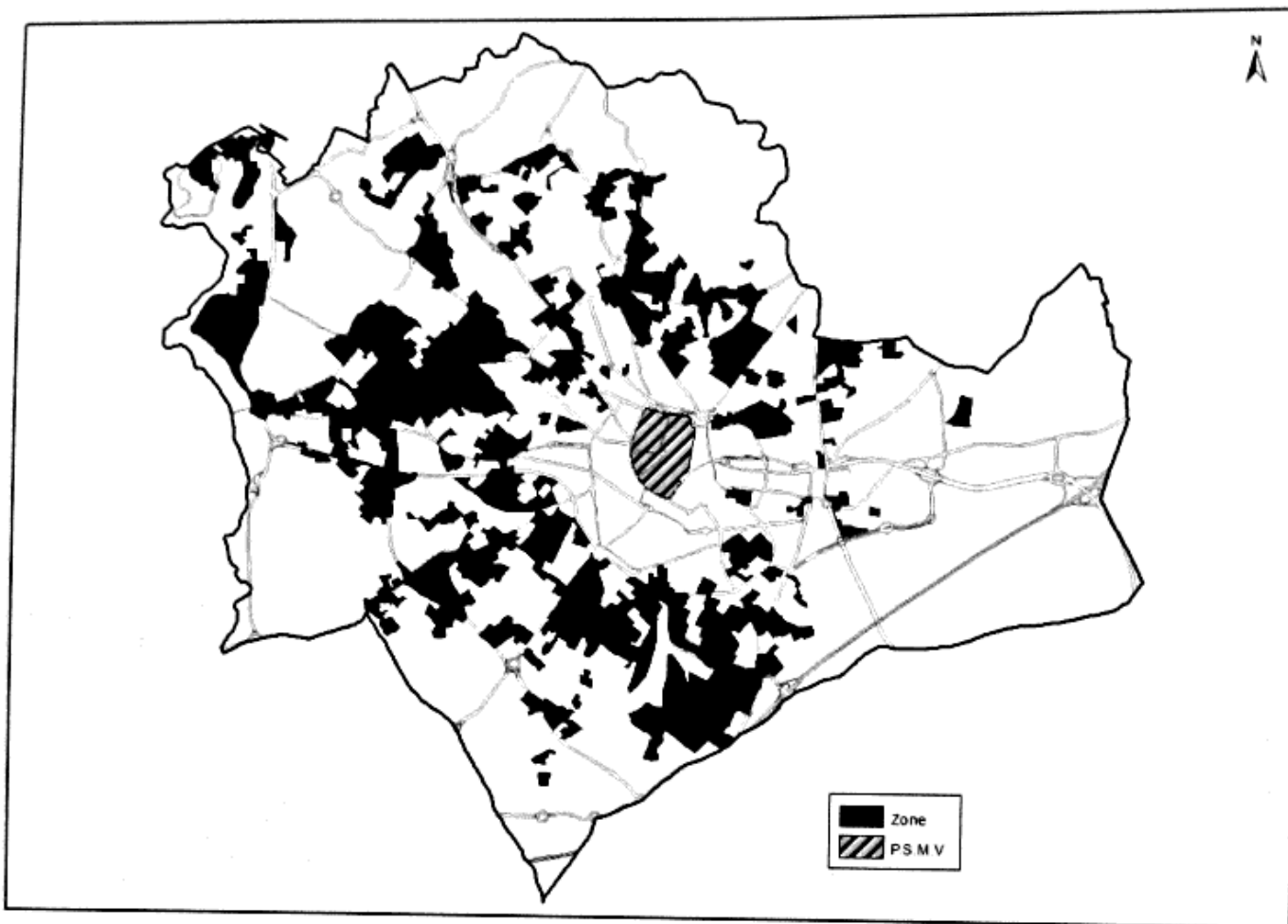


Page 321, la carte de localisation des zones 3U est modifiée comme suit :

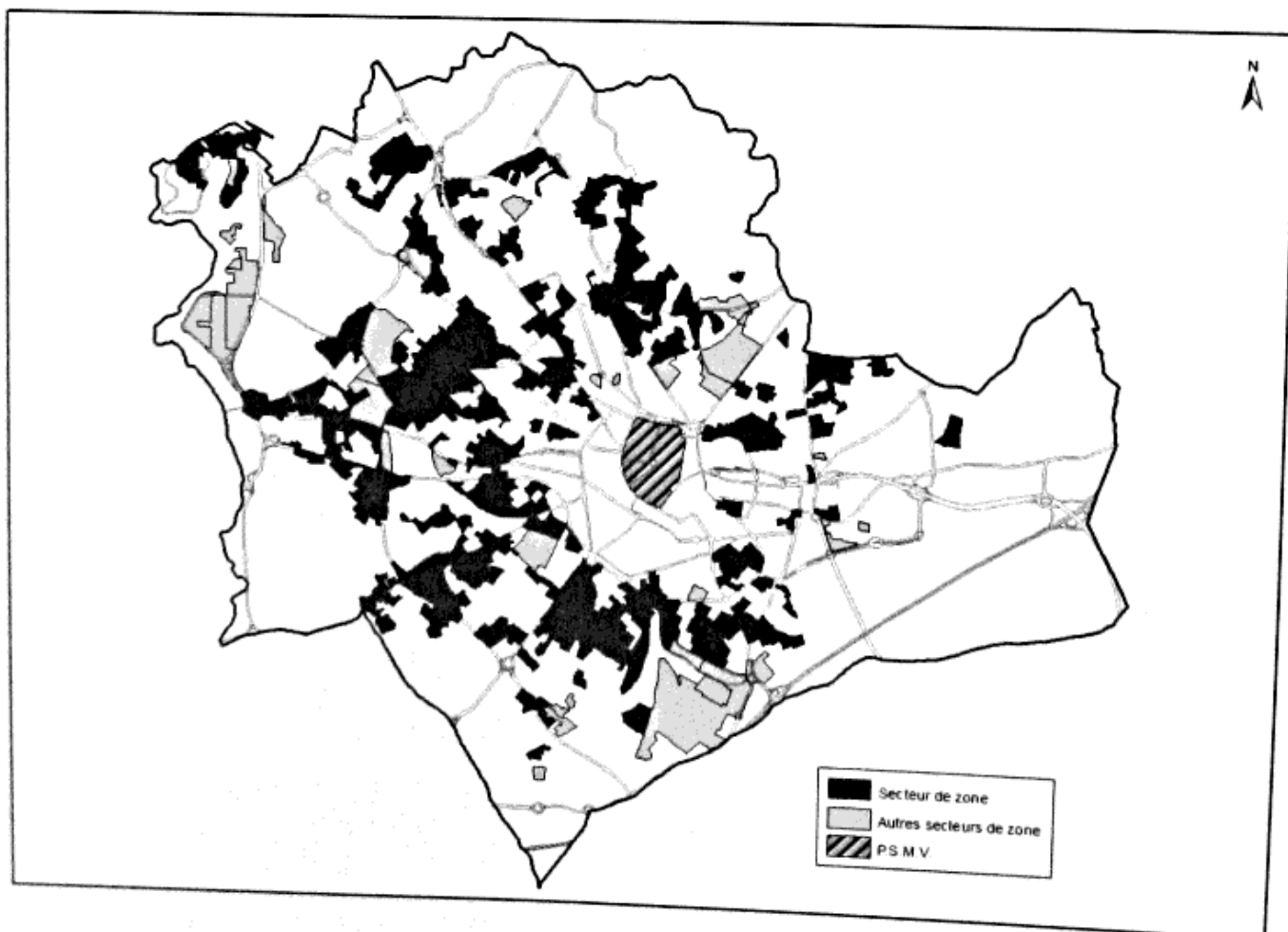


Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

Page 409, la carte de localisation de la zone 2U1 est modifiée comme suit :



**Page 411, la carte de localisation du secteur de zone 2U1-1 est modifiée comme suit :**





Page 467, la présentation de la zone 3U1 est modifiée comme suit :

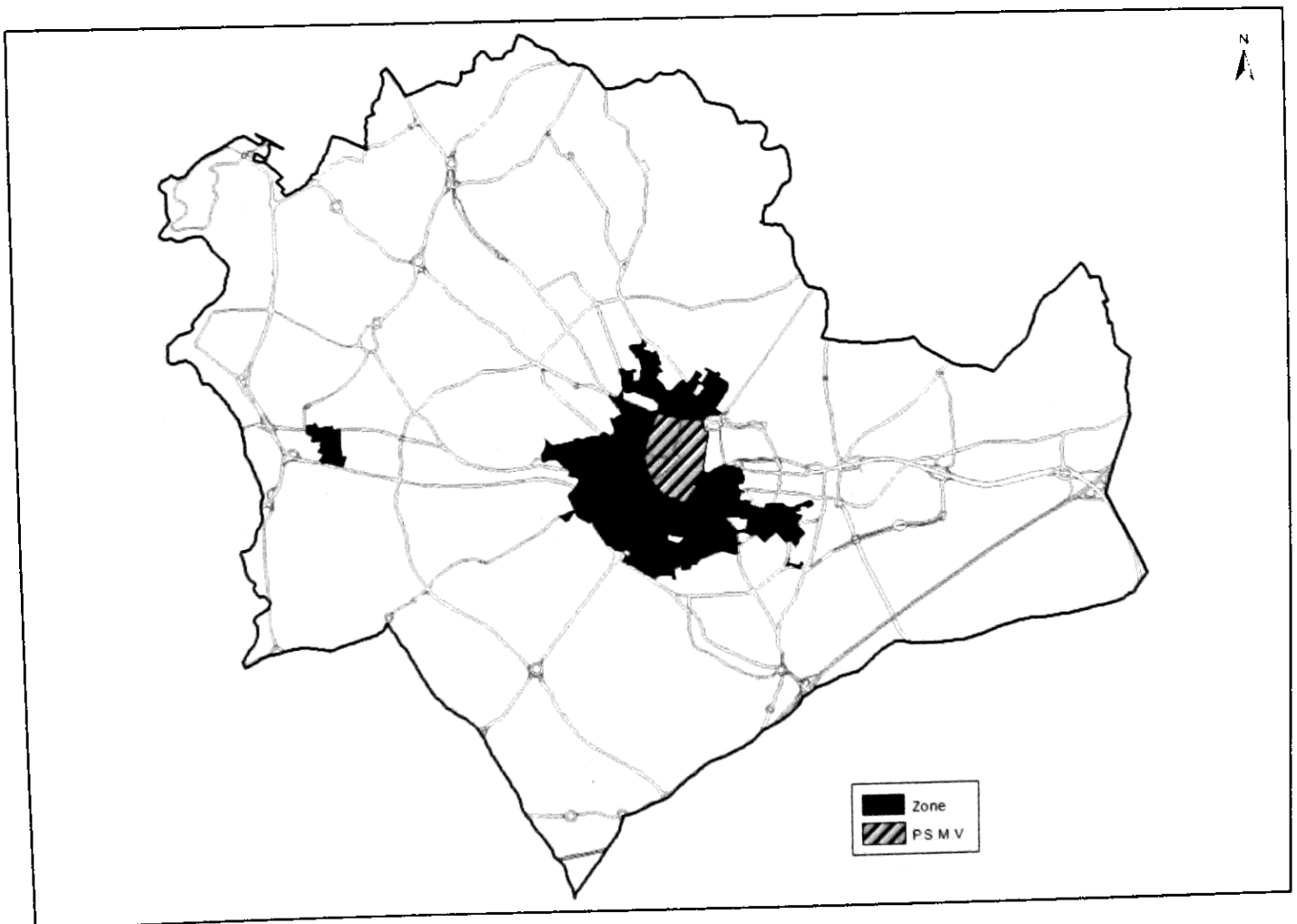
**DESCRIPTION :**

*Cette zone recouvre de grandes unités foncières appartenant à des propriétaires, à caractère institutionnel. Ces unités foncières correspondent le plus souvent à de grands équipements collectifs, publics ou privés.*

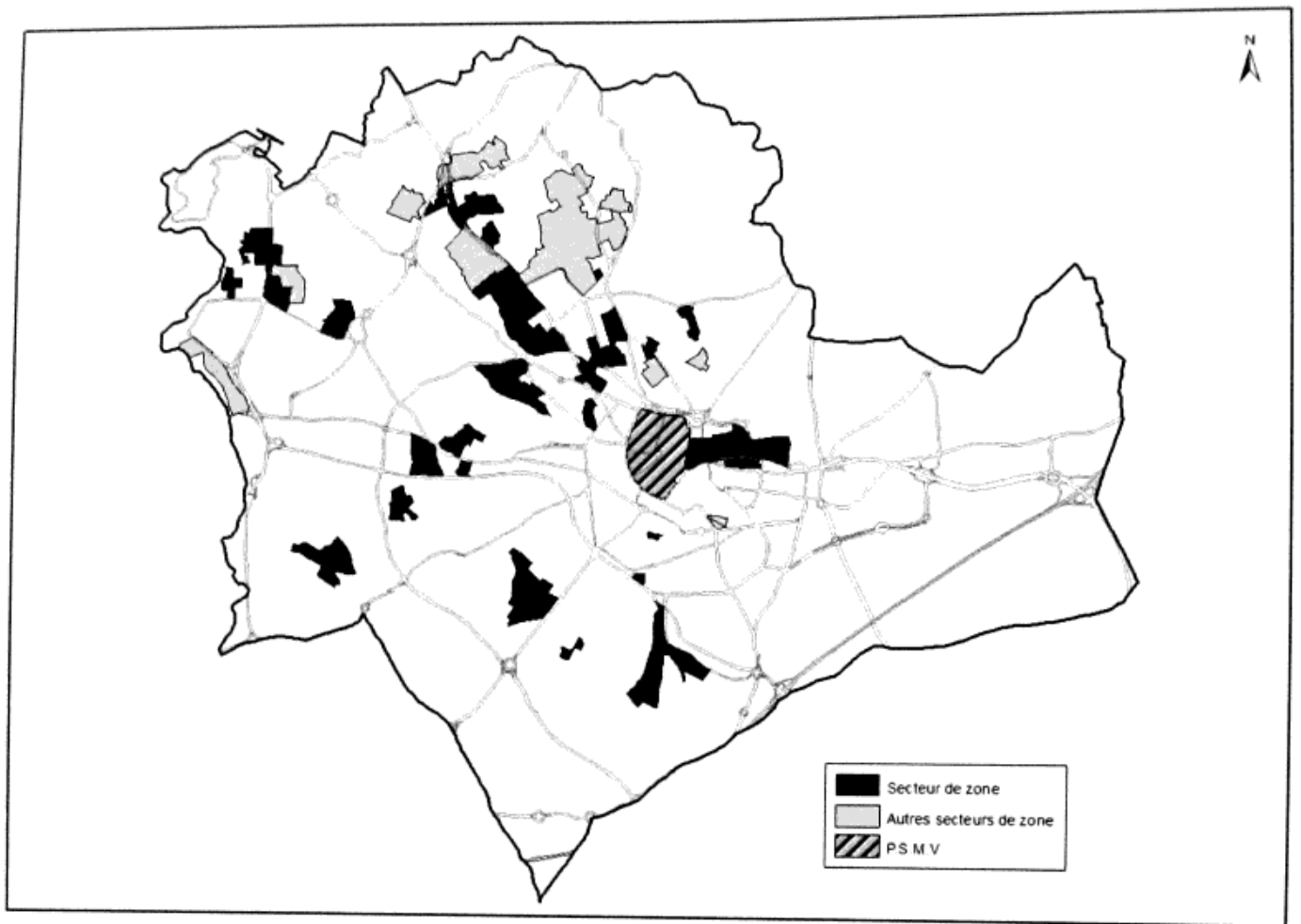
*Si la mixité urbaine ne s'exprime pas toujours pleinement à l'intérieur des limites de ces petites zones, elle s'exprime très largement à l'échelle des quartiers dans lesquels ces zones sont insérées.*

**LOCALISATION :**

*Mosson, lycée Jean Monnet, collège d'Alco, école supérieure de commerce, route de Lodève, parc Montcalm-E.A.I., Prés d'Arènes, gares, boulevard de Strasbourg, lycée Joffre, école d'agriculture, Hôpitaux-Facultés, Veyrassy, avenue de la Justice, lycée Jean Mermoz, stade et complexe nautique de la Mosson, espace Mosson.*

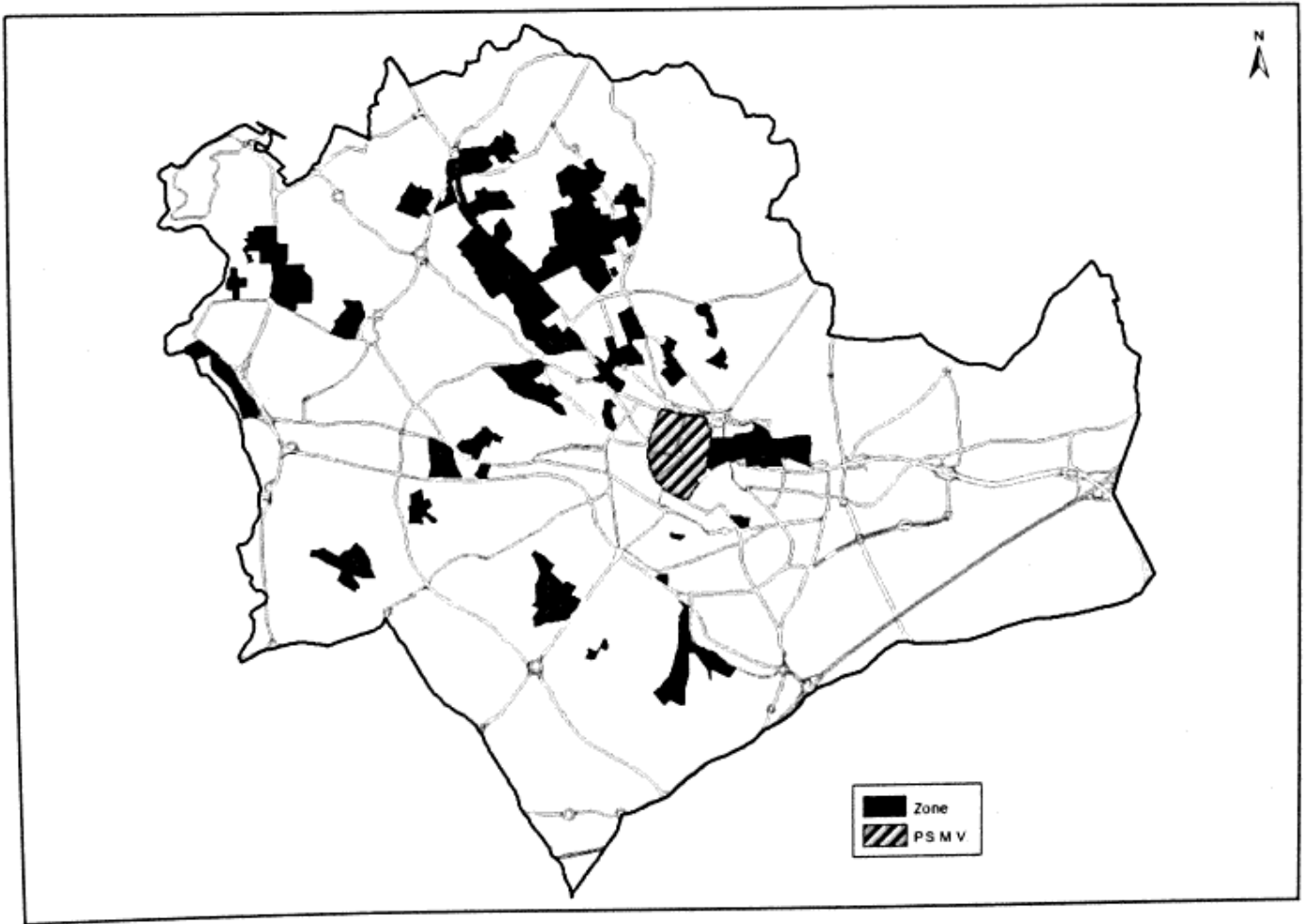
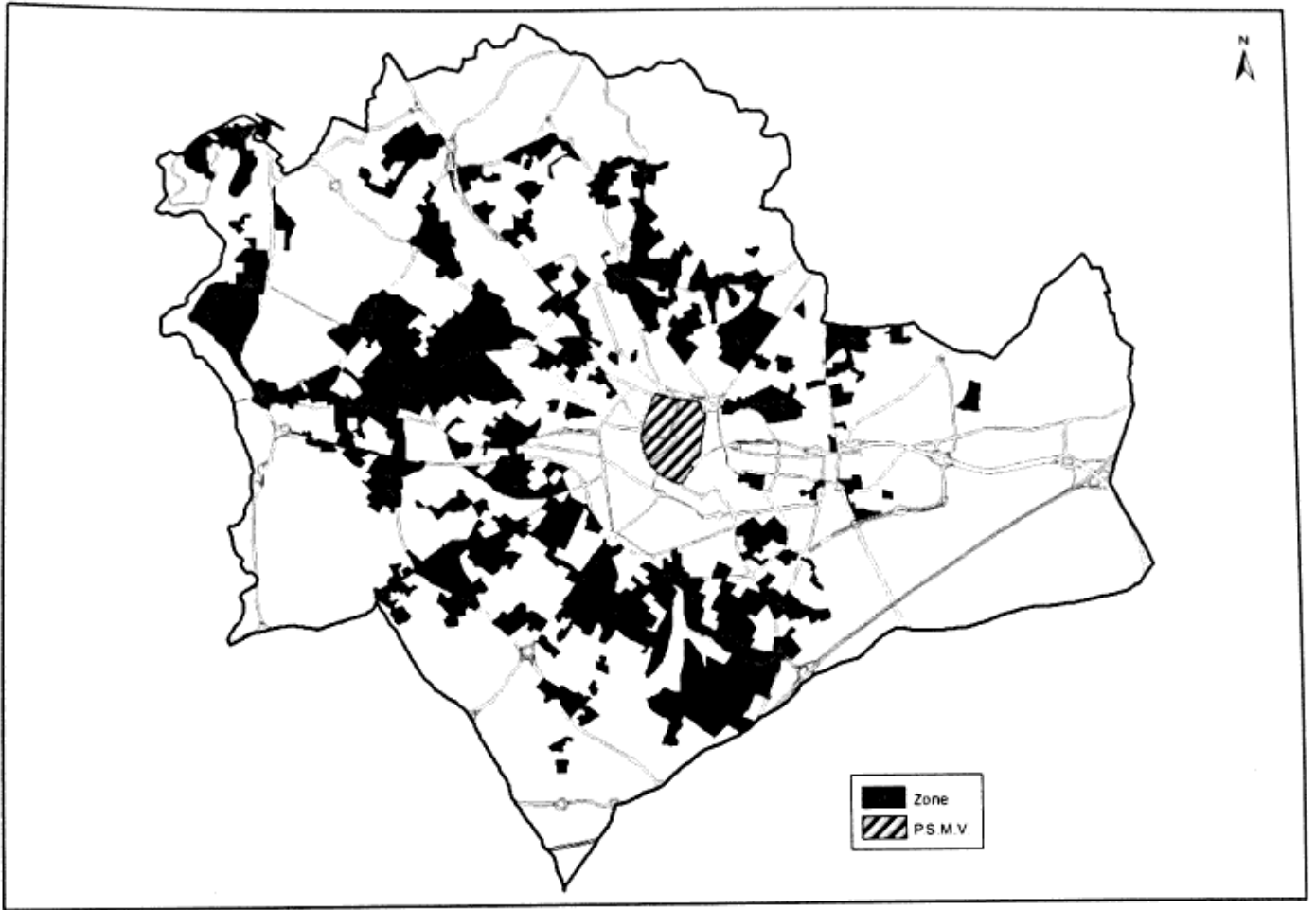


Page 469, la présentation du secteur de zone 3U1-1 est modifiée comme suit :



### 3.4 Le règlement

Les cartes de localisation des zones 2U1 et 3U1 sont modifiées.



### **3.5 Les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°9 et IV-2-f)**

Le changement de zonage se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :

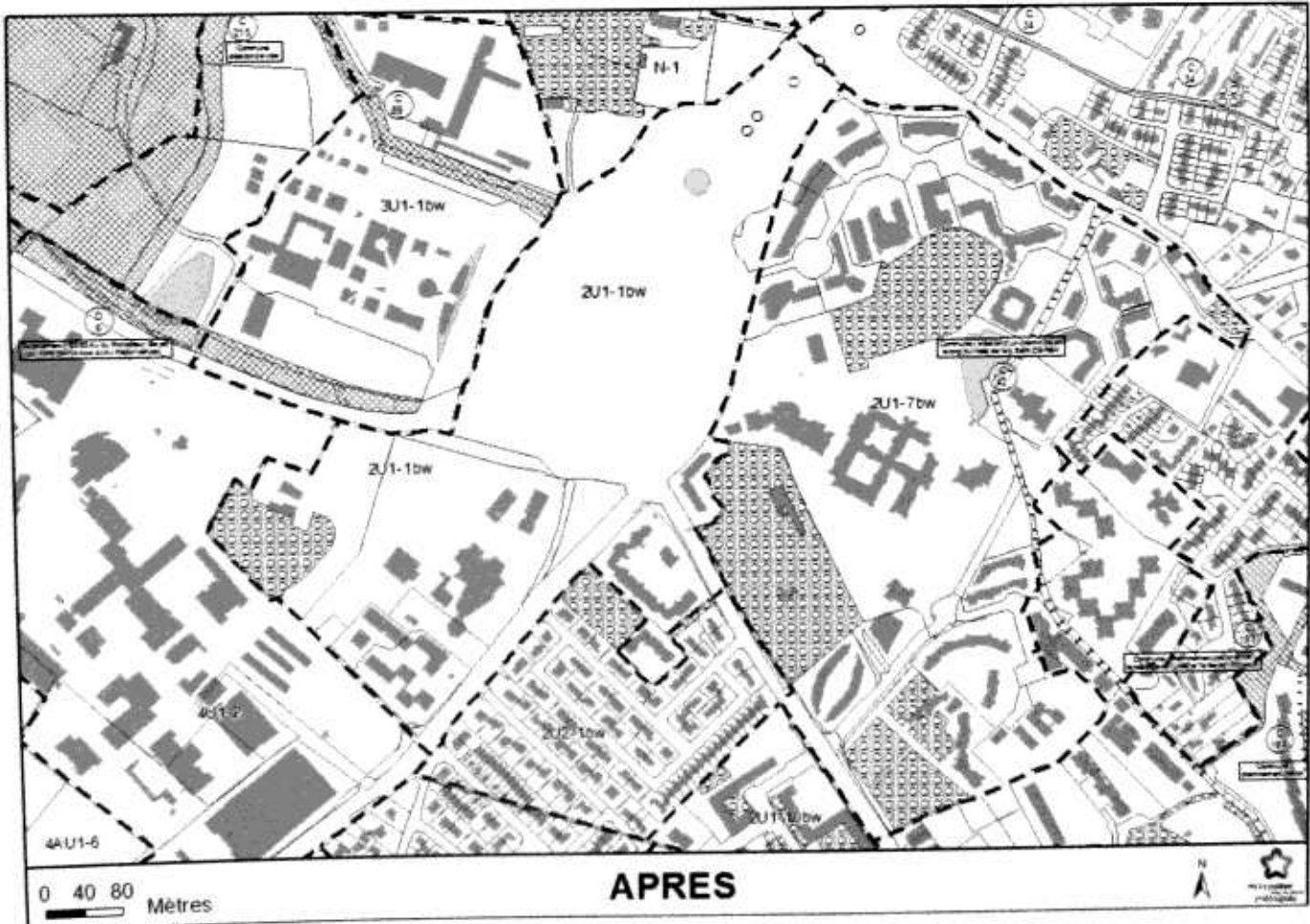
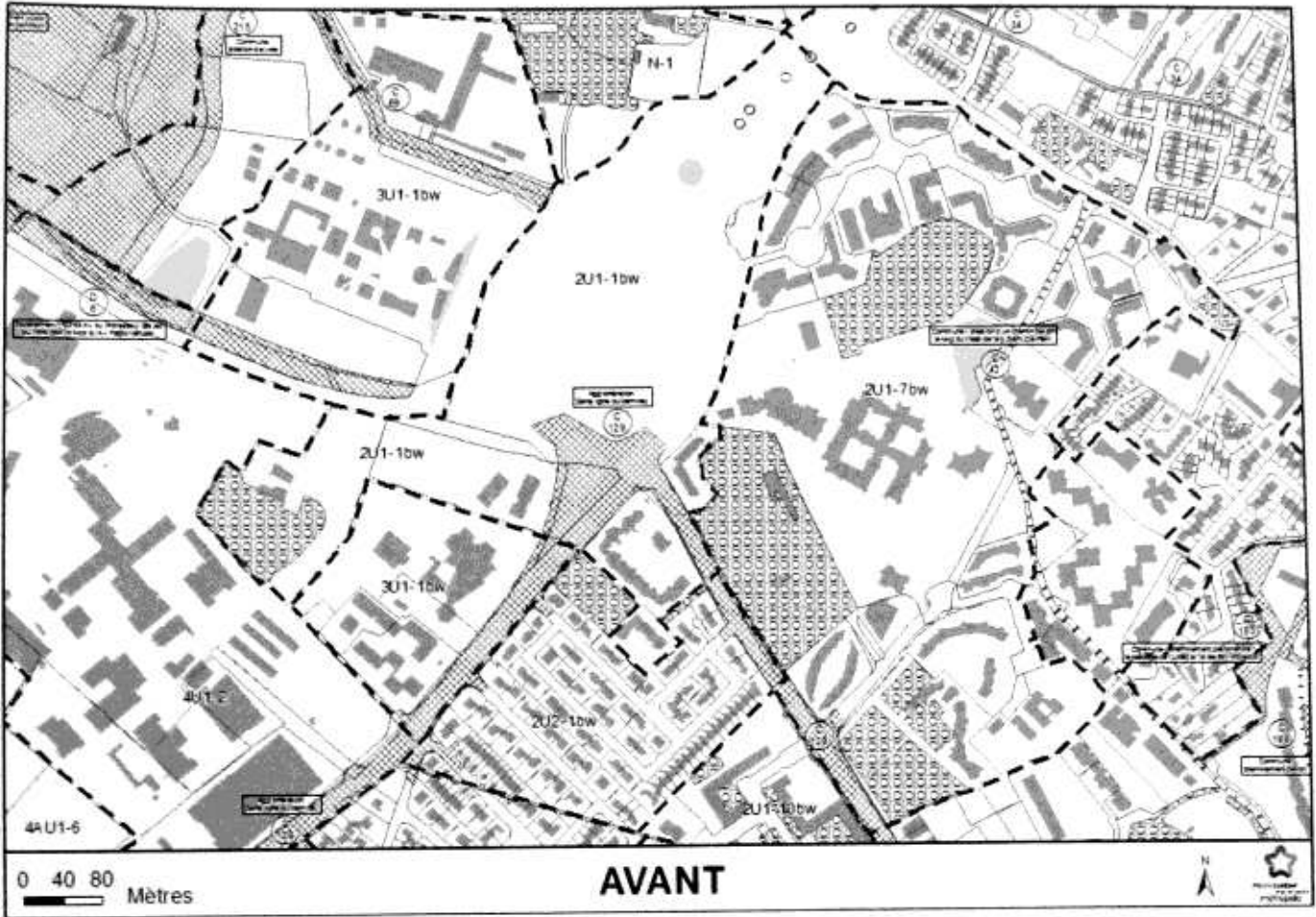


Planche IV-2-f (secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social) :

