

III-6

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME MONTPELLIER



*orientations d'aménagement
et de programmation
secteur Jacques Coeur*



Approbation.....	D.C.M. du 2 mars 2006	Révision du PSMV.....	A.P. du 25 novembre 2016
Mise à jour.....	A.M. du 23 novembre 2006	Modification.....	D.C.M. du 29 mars 2017
Modification.....	D.C.M. du 21 décembre 2006	Mise à jour.....	A.M. du 22 décembre 2017
Mise en compatibilité (RD 65).....	A.P. du 15 janvier 2007	Mise en compatibilité (CRR).....	D.C.M. du 22 février 2018
Mise en compatibilité (Dédoulement A9).....	D.C.E. du 30 avril 2007	Modification simplifiée.....	D.C.M. du 29 mars 2018
Mise à jour.....	A.M. du 4 mai 2007	Mise en compatibilité (République).....	A.P. du 22 mai 2018
Mise en compatibilité (Ligne 3 du tramway).....	A.P. du 18 juin 2007	Mise à jour.....	A.M. du 10 juillet 2018
Modification.....	D.C.M. du 25 juin 2007	Mise à jour.....	A.M. du 3 septembre 2018
Mise à jour.....	A.M. du 20 juillet 2007	Mise à jour.....	A.M. du 22 octobre 2018
Mise en compatibilité (Intercepteur Est).....	A.P. du 9 octobre 2007	Mise à jour.....	A.M. du 22 mars 2019
Mise à jour.....	A.M. du 15 avril 2008	Modification.....	D.C.M. du 18 avril 2019
Modification.....	D.C.M. du 17 novembre 2008	Mise à jour.....	A.M. du 4 septembre 2019
Mise à jour.....	A.M. du 2 décembre 2008	Mise à jour.....	A.M. du 11 décembre 2019
Modification.....	D.C.M. du 22 juin 2009	Modification.....	D.C.M. du 31 janvier 2020
Mise à jour.....	A.M. du 10 juillet 2009	Mise à jour.....	A.M. du 16 septembre 2020
Modification.....	D.C.M. du 29 mars 2010	Mise à jour.....	A.M. du 15 octobre 2020
Mise à jour.....	A.M. du 13 avril 2010	Mise à jour.....	A.M. du 12 novembre 2020
Mise en compatibilité (Malbosc).....	A.P. du 20 avril 2011	Mise à jour.....	A.M. du 9 décembre 2020
Modification.....	D.C.M. du 9 mai 2011	Mise à jour.....	A.M. du 11 mars 2021
Mise à jour.....	A.M. du 24 mai 2011	Mise à jour.....	A.M. du 17 mai 2021
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 25 juillet 2011	Mise en compatibilité (L5 du tramway).....	A.P. du 29 juillet 2021
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 7 novembre 2011	Mise en compatibilité (COM).....	A.P. du 2 septembre 2021
Mise à jour.....	A.M. du 9 janvier 2012	Mise à jour.....	A.M. du 9 septembre 2021
Mise à jour.....	A.M. du 17 juillet 2012	Modification simplifiée.....	D.C.M. du 28 septembre 2021
Modification.....	D.C.M. du 23 juillet 2012	Mise à jour.....	A.M. du 11 mars 2022
Révision simplifiée (ZAC du Coteau).....	D.C.M. du 1er octobre 2012	Modification.....	D.C.M. du 22 mars 2022
Mise à jour.....	A.M. du 14 mai 2013	Mise à jour.....	A.M. du 06 avril 2022
Modification.....	D.C.M. du 22 juillet 2013	Mise à jour.....	A.M. du 03 juin 2022
Mise à jour.....	A.M. du 5 août 2013	Mise en compatibilité (Ext. L1 du tramway).....	A.P. du 29 septembre 2022
Mise en compatibilité (L5 du tramway).....	A.P. du 28 août 2013	Mise à jour.....	A.M. du 29 novembre 2022
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 17 février 2014	Mise à jour.....	A.M. du 2 février 2023
Mise à jour.....	A.M. du 3 juillet 2014	Mise en compatibilité (LNMP).....	Décret du 16 février 2023
Mise en compatibilité (OZ 1).....	A.P. du 16 juillet 2014	Mise en compatibilité (CHU - St Eloi).....	D.C.M. du 1er juin 2023
Modification.....	D.C.M. du 05 mars 2015	Mise à jour.....	A.M. du 17 août 2023
Mise à jour.....	A.M. du 23 avril 2015		
Mise en compatibilité.....	A.M. du 18 mai 2015		
Modification.....	D.C.M. du 28 mai 2015		
Mise à jour.....	A.M. du 30 septembre 2015		
Mise à jour.....	A.M. du 3 novembre 2015		

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEURS NORD ET SUD PORT MARIANNE - JACQUES CŒUR

(art.L.123-1- 4 du CU)

ATTENTION : Les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

1 – LOCALISATION DU SECTEUR

Le quartier Port Marianne-Jacques Coeur se situe à l'est de Montpellier, sur la rive gauche du Lez, essentiellement entre au nord l'avenue Marie de Montpellier, en continuité de du quartier Port Marianne – Richter, au sud le projet de voie communale C37 (avenue Théroigne de Méricourt), à l'est l'avenue Raymond Dugrand (RD21), axe structurant de l'agglomération qui relie Montpellier au littoral, et à l'ouest le Lez.

La desserte par la ligne 1 du Tramway de l'agglomération de Montpellier est assurée au droit de l'avenue Marie de Montpellier.

Le secteur Nord initial du quartier de 4,3 hectares en voie d'achèvement, situé en zone urbaine, complété par le Secteur sud de 5,3 hectares, situé encore en zone à urbaniser, s'inscrivent dans le schéma d'aménagement d'ensemble de PORT MARIANNE structurant sur 600 hectares le développement de l'est de Montpellier.

Leur superficie d'ensemble qui représente 9,6 hectares environ intègre aujourd'hui le périmètre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC PORT-MARIANNE – J. Coeur).

2 – NATURE DE L'OPERATION

Il s'agit dans ces secteurs de réaliser un quartier nouveau qui réponde aux objectifs d'ensemble de la ville de Montpellier, à savoir assurer un développement urbain durable et un rééquilibrage à l'est, en répondant à la forte demande en logements qui s'exprime à Montpellier et en promouvant notamment la mixité sociale et des fonctions dans les quartiers, un environnement de qualité, la prise en compte des problématiques des déplacements et la desserte par le réseau de transport en commun.

Cette urbanisation nouvelle vise plus particulièrement, à travers une opération d'aménagement d'ensemble, à:

- la définition des opérations Jacques Cœur et Richter comme quartiers centraux dans le contexte général d'aménagement de Port Marianne et dans le prolongement du centre ville,
- la structuration du quartier Jacques Cœur, joint au quartier contigu Richter, par un pôle de centralité attractif composé du bassin Jacques Cœur et de l'université de Richter,
- la création d'un espace de liaison entre Jacques Cœur et les quartiers de Port Marianne, concrétisé par un grand parc à l'est de l'avenue Raymond Dugrand, avec en outre le traitement des voies périphériques au quartier afin de créer des liaisons pour différents modes de déplacements et de marquer l'entrée de ville.
- la perception forte de la présence de l'eau depuis l'avenue Raymond Dugrand et la mise en valeur du Lez

- la réalisation d'un programme de mixité urbaine (logements accession à la propriété, locatif et locatif à vocation sociale), de bureaux et de commerces au sein du quartier Jacques Cœur afin de créer une vie de quartier à l'échelle de la ville.
- la cohérence architecturale avec les quartiers environnants (densité du bâti, hauteur des constructions, alignement des façades) et une qualité architecturale à l'ambiance méditerranéenne de bord de mer.

Ce nouveau quartier J. Cœur pourra faire l'objet d'une extension de l'urbanisation au sud des limites actuelles.

3 – PARTI D'AMENAGEMENT

3.1. Données quantitatives

Cette urbanisation des secteurs Nord et Sud de ce nouveau quartier PORT MARIANNE – J. Cœur est conçu pour accueillir un ensemble de 171 000 m² de surface de plancher environ (81 000 m² de surface de plancher dans le secteur Nord et 90 000 m² dans le secteur sud environ) composé essentiellement de logements (de 65 à 75 %), mais aussi notamment de locaux d'activités et professionnels, commerces, résidences services, et hôtelières (25 à 35 %).

3.2. Données qualitatives

Pour l'essentiel, l'aménagement du secteur est organisé à partir des principes suivants :

Les principes d'aménagement sont identiques sur les secteurs nord et sud. La composition d'ensemble repose sur les espaces publics qui donnent au quartier sa forme urbaine.

L'attention portée à l'ambiance méditerranéenne s'exprime notamment au travers des espaces publics composés des voies, places, larges trottoirs plantés, et des mails arborés. Les bâtiments sont alignés sur les avenues Raymond Dugrand et l'avenue Théroigne de Méricourt afin d'accentuer le caractère urbain des voies.

L'avenue Raymond Dugrand est conçue pour permettre de lui donner une configuration urbaine : un front bâti bordé par des contre-allées, une piste en site propre, un tracé régulier.

La forme urbaine des deux secteurs est conçue sur une série de grands îlots au cœur arboré et dégageant en périphérie des bâtiments un alignement des espaces publics. Des galeries couvertes, des portes urbaines, et un épannelage contrasté participeront à la variété des effets architecturaux et des ambiances.

Sur le bord du bassin, l'alignement des façades, la hauteur des bâtiments, le traitement des rez-de-chaussée, favorisent les ambiances des ports méditerranéens.

Le plan d'aménagement d'ensemble permet par ailleurs l'accueil notamment des activités de commerce, de bureaux (services) et de restauration qui contribuent à la vie du quartier.

4 – CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

La réalisation de ce nouveau quartier PORT MARIANNE – J. Coeur implique dans notamment les équipements suivants :

4.1. Voiries et espaces publics

Secteur nord : les voiries nouvelles ont été créées pour les besoins d'aménagement du secteur. Ces voies s'organisent autour de deux axes extérieurs principaux :

- par l'avenue Marie de Montpellier, (contre-allée)
- par l'avenue Raymond Dugrand (contre-allée).

Secteur sud : le secteur sera desservi à partir des voies du secteur Nord, de la contre-allée de l'avenue Raymond Dugrand, d'un nouveau carrefour à créer à l'intersection entre l'avenue Raymond Dugrand et la voie de desserte C37 (avenue Théroigne de Méricourt).

Ces voies sont complétées par un maillage de voies internes secondaires.

L'aménagement du secteur intègre par ailleurs deux places publiques ainsi que le bassin.

4.2. Réseaux divers

Eaux usées :

Secteur nord : l'exutoire du réseau des eaux usées est actuellement commun avec celui du secteur Richter pour rejoindre le collecteur existant le long du Lez qui assure le transit des effluents jusqu'à la station de relèvement du Pont Trinquat située en bordure du Lez à la limite de la Commune de Lattes.

L'ensemble des eaux usées sera ramené vers l'intercepteur Est lors de la construction du conducteur d'assainissement le long de l'avenue Raymond Dugrand.

Secteur sud : les eaux usées seront assainies par la mise en place de collecteurs séparatifs. Les réseaux projetés seront raccordés sur le collecteur existant le long du Lez et sur l'intercepteur à créer sous l'avenue Raymond Dugrand.

Eau potable :

Secteur nord : la desserte du secteur Port Marianne – Jacques Cœur est assurée actuellement à partir du réservoir de Montmaur (étage 57) par raccordement en deux points, l'un sur l'avenue Marie de Montpellier et de l'autre sur l'avenue Raymond Dugrand. Ultérieurement, ce réseau sera réalisé sur le maillage inter quartier de l'emprise réservée C 37. Le réseau d'eau potable provient de l'avenue du Mondial 98.

Secteur sud : la desserte sera assurée par l'extension du réseau réalisé pour le secteur nord et un raccordement de maillage sur la conduite existante en bordure de l'avenue Raymond Dugrand ou projetés sous la voie de l'emprise réservée C37 (avenue Théroigne de Méricourt).

Le réseau projeté à l'intérieur du secteur sera maillé.

Eaux pluviales :

Secteur nord : le collecteur situé sur l'avenue Marie de Montpellier est commun pour le secteur nord avec le quartier Richter. Le rejet se fait dans le Lez près du pont Zuccarelli après décantation.

Secteur sud : le traitement des eaux pluviales avant rejet dans le Lez sera assuré par un débourbeur – séparateur d'hydrocarbures. Les eaux pluviales du secteur sud seront collectées sous l'emprise réservée C37 (avenue Théroigne de Méricourt).

Electricité :

Secteur nord : l'alimentation Moyenne Tension du quartier s'effectue par l'intermédiaire de deux câbles, depuis le poste source « Saumade » au nord.

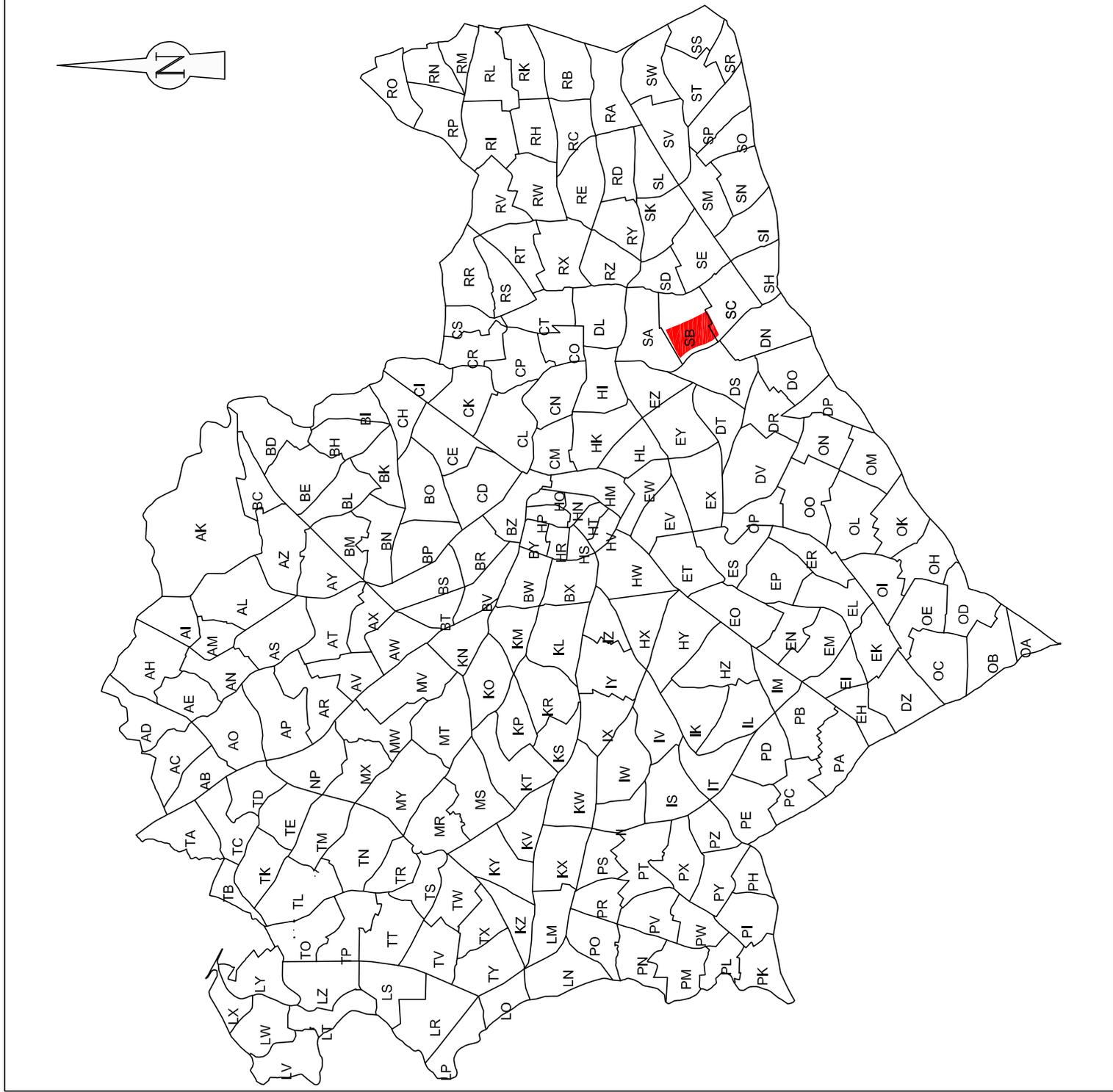
Secteur sud : un réseau moyenne tension sera réalisé en extension du réseau mis en place pour le secteur nord.

Autres réseaux :

La desserte en gaz dans le secteur Nord est assurée depuis la place E. Granier et devrait se prolonger le long de l'avenue Raymond Dugrand. Dans le secteur sud, la desserte sera assurée à partir du réseau existant en attente Place E. Granier prolongé le long de l'avenue Raymond Dugrand.

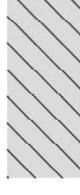
Les secteurs pourront bénéficier dans leur ensemble de la desserte par l'équipement de génie civil de télécommunication.

Le schéma ci-après traduit les principaux équipements structurants du secteur.



Orientation d'Aménagement
Secteur JACQUES COEUR

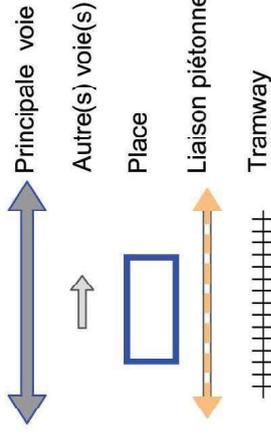
Schéma de principe de
l'équipement du secteur



Secteur d'urbanisation

Localisation de principe :

- voies et espaces publics



- espaces verts

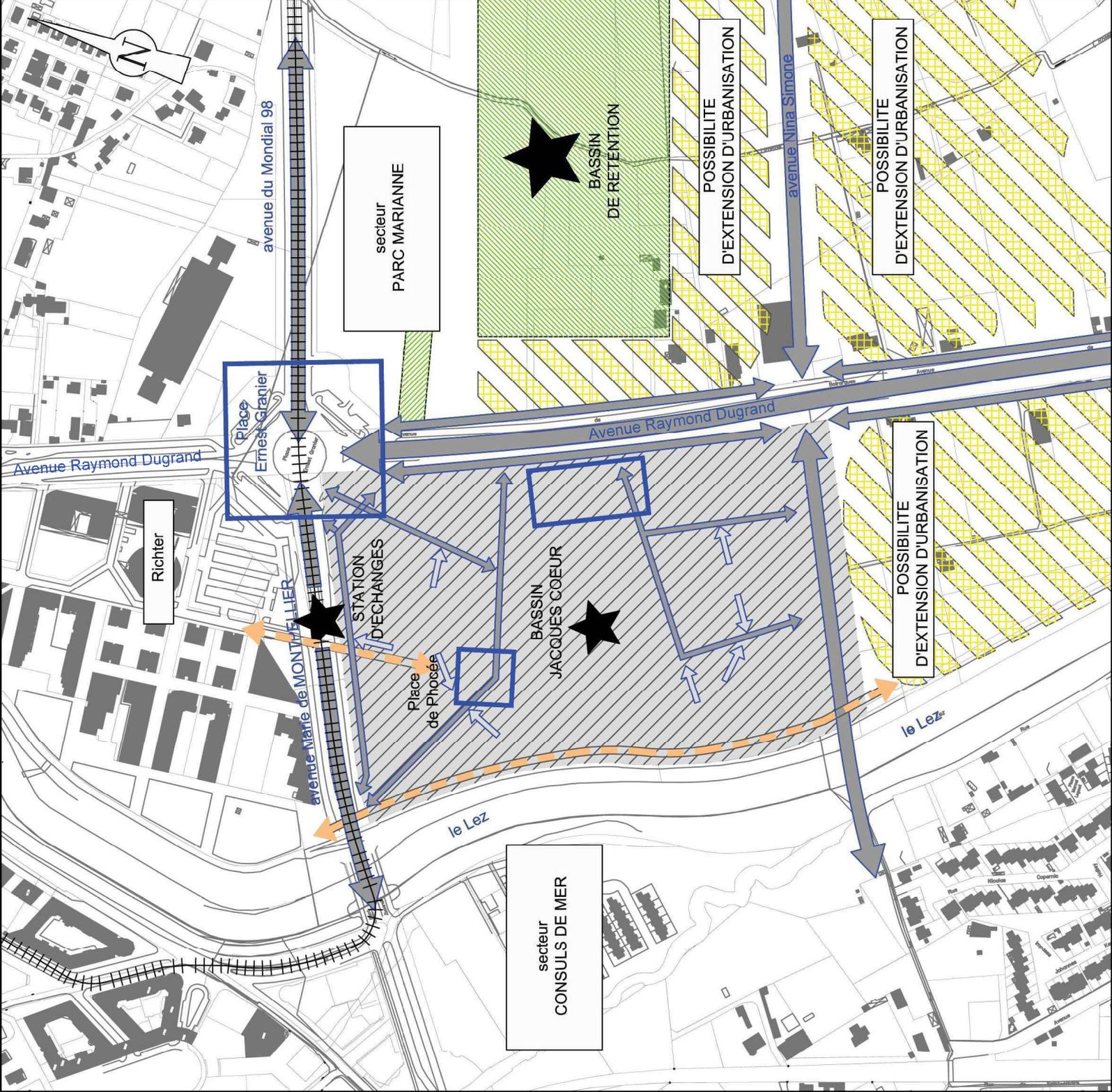


Espaces verts

- Autres principaux
équipements publics



Autres équipements publics
(hors réseaux)



Eaux pluviales

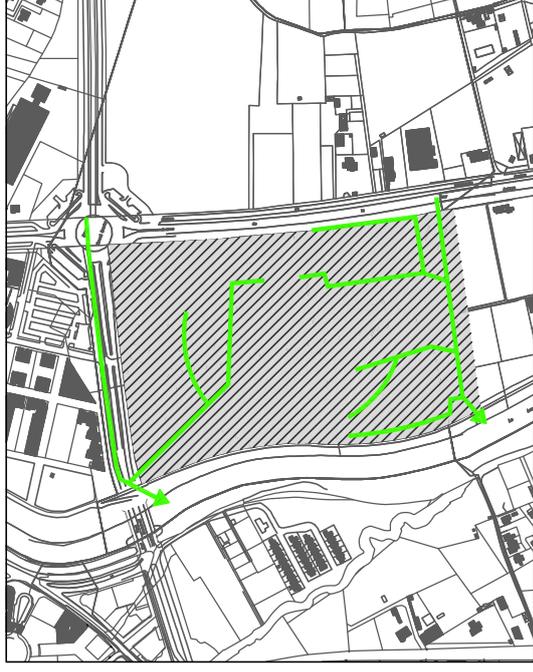
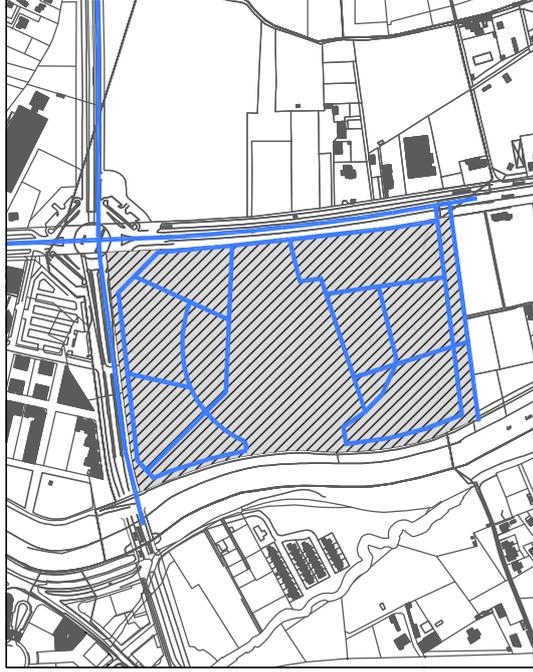


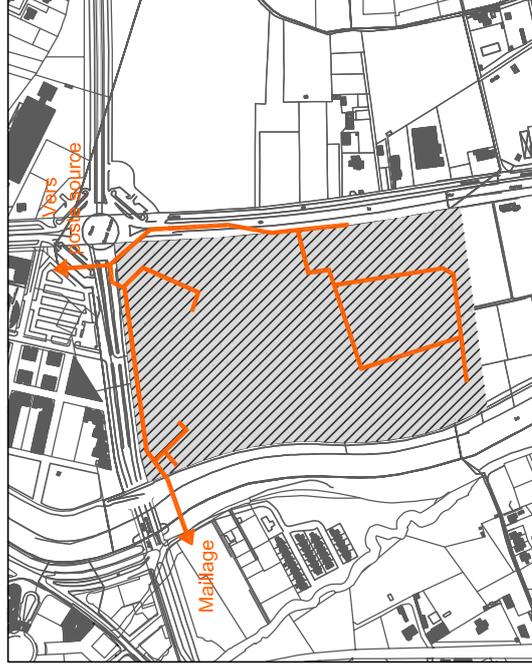
Schéma de principe de
l'équipement du secteur

Localisation de principe :
principaux réseaux

A.E.P.



Moyenne tension



Eaux usées

