

III-10

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME MONTPELLIER



*orientations d'aménagement
et de programmation
secteur Grisettes*



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

SECTEUR DES GRISETTES / PARC DU MAS NOUGUIER

(art.L.123-1-al 3 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 secteur constitué par le quartier nouveau des Grisettes, essentiellement en zone à urbaniser, et le parc du Mas Nouguier à aménager sur le site du Mas Nouguier, se localise au Sud-Ouest de la ville de Montpellier, entre l'avenue de Toulouse et le futur quartier Ovalie au Nord, et l'avenue du Colonel Pavelet et le quartier de la Croix d'Argent à l'Est.

Ce secteur représente un secteur d'urbanisation de 20 hectares environ, en plus du futur parc du Mas Nouguier.

Ce secteur sera desservi par la future ligne 2 du Tramway de l'agglomération de Montpellier.

2 – NATURE DE L'OPERATION

Il s'agit dans ce secteur 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 qui intègre le grand pôle d'échange de la future ligne 2 du tramway, présente un caractère mixte, avec des constructions destinées principalement à l'habitation de taille et type divers, et plus ponctuellement des activités (bureaux, commerces, hôtels, services...) qui ont vocation à s'implanter autour des espaces publics structurant du secteur (station du tramway, ramblas, avenue Pavelet...).

Le futur parc du Mas Nouguier a pour vocation la constitution d'un vaste poumon vert pour l'Ouest de l'agglomération qui dépasse le seul quartier des Grisettes, mais il offrira néanmoins un environnement de qualité à proximité immédiate de ce dernier.

3 – PARTI D'AMENAGEMENT

3.1. Données quantitatives

Le nouveau quartier des Grisettes doit conduire à la réalisation d'une surface de plancher globale de 140 000 m² environ. Cette surface de plancher sera répartie entre logements (habitat collectif, semi-collectifs...) et activités (bureaux principalement, commerces et services).

Le parti d'aménagement du futur quartier des Grisettes s'articule autour de plusieurs orientations fortes :

- mettre en valeur un site exceptionnel, au relief marqué, doté de vues remarquables sur la montagne de la Gardiole et sur la mer, et au patrimoine de grande qualité : le site du Mas Nouguier, son bâti, ses vignes, et les deux masses boisées des mas ;
- inscrire l'aménagement nouveau dans son environnement proche : la « maille » limitée par la route de Toulouse, l'avenue du Colonel Pavelet, l'ancienne voie ferrée, et le Rieucoulon, est l'unité de composition dans laquelle s'inscrit directement l'aménagement ;
- proposer aux futurs habitants et utilisateurs de l'aménagement un « art de vivre » en quartier périphérique dense, qui allie qualité des logements et de leurs relations au lieu, qualité des espaces publics, et, au premier rang, qualité des espaces piétons, en tirant au mieux parti de la desserte tram par la ligne 2, et du parc urbain projeté sur le Mas Nouguier ;
- enfin, offrir des espaces dotés de vraies qualités de paysage, et garantir, plus globalement, une qualité environnementale au quartier, en portant notamment une attention particulière aux circulations douces et à l'assainissement compensatoire.

Le projet ainsi définit s'articule autour :

- d'espaces publics majeurs et structurants :

L'esplanade du tramway : elle accueille le parc-relais, la station tram, le carrefour d'entrée ; elle est limitée au Sud et à l'Est par un ensemble de bureaux, et au Nord par les boisements du quartier du Mas de Poutingon. Le « fond de scène » depuis l'avenue du Colonel Pavelet est constitué au premier plan par un ensemble de bâtiments de bureaux et au second plan par un alignement coordonné de bâtiments de logements.

La grande rambla : Le lieu fort du quartier est la grande rambla des Grisettes. Elle relie la station Sabines au parc du Mas Nouguier.

La rambla proposera, depuis le pied des bâtiments signaux, une perception des crêtes de la montagne de la Gardiole.

La petite Rambla : elle constitue une déclinaison plus modeste de la précédente, proposant un cadre de qualité aux parcours depuis et vers la deuxième station du tramway. Elle est limitée, en façade Ouest, par un bâti d'alignement, tandis qu'elle simplement scandée, côté Est, par le rythme des pignons qui la bordent.

La place de l'école : elle met en valeur le groupe scolaire, équipement public majeur pour la vie du quartier. Elle marque de façon qualitative l'entrée du quartier par le chemin de Poutingon.

- De formes urbaines structurées :

Elles ont en commun de reposer sur le principe de l'îlot à espace intérieur privatisé, limitant la gestion de l'espace public à des lieux très clairement qualifiés comme tels, et faisant d'eux les seuls lieux accessibles au public. On distingue 3 formes urbaines principales :

Les immeubles collectifs d'îlots : Inscrits dans des systèmes d'alignements coordonnés et rythmés, ils constituent les grandes façades du projet (esplanade tram et terrasse des Sabines, grande rambla). Réalisés en plusieurs opérations, ils garantissent souplesse de réalisation, richesse architecturale, évolutivité future, et cohérence du système urbain.

Les mas du parc : situés en lisière du parc, ces petits collectifs en U orientent les vues des logements sur le parc, ou sur les jardins intérieurs qui le prolongent. Ils accueilleront le plus facilement les plus petits logements du programme ;

Les logements du vignoble : situés comme les vignes perpendiculairement à la pente, formant venelles, ces logements intermédiaires, à l'opposé des plus grands collectifs, jouent l'intimité du système de leurs venelles piétonnes, des jardins des simplex à rez-de-chaussée, et des terrasses plantées de treilles des duplex en étage.

- Le pôle de bureaux :

Un programme de bureaux vient compléter l'aménagement du quartier. Il en enrichit la mixité, en y introduisant un usage complémentaire de l'habitat ; Il permettra d'utiliser le potentiel généré par la station de tramway.

Les bureaux sont implantés en façade sur l'Avenue Pavelet. Ils bénéficient ainsi d'un effet de visibilité, indispensable au succès de ce type de programme, et permettent de maintenir les logements à une distance raisonnable de cette avenue bruyante.

La composition de ces derniers a vocation à être prolongée, plus au Sud, sur les terrains voisins de Garosud. Un véritable pôle tertiaire sera ainsi constitué, et cet ensemble de bureaux vaudra, le long de l'Avenue, articulation entre les locaux d'activités indépendants de Garosud et le front bâti de logements des Grisettes.

- Le parc du mas Nouguier :

Bien que ne faisant administrativement pas partie de l'opération d'aménagement du futur quartier des Grisettes, le Parc public du Mas Nouguier constitue avec celui-ci, une unité de conception.

Le parc participera à la fois à la « coulée verte » qui borde Montpellier à l'Ouest, et au système végétal des crêtes Mas de Poutingon / Mas Nouguier, interne au quartier.

La conservation, dans ce cadre urbain d'un caractère agricole, maintenu vivant et visible, à partir de vignes, friches et pâturages, est une démarche de paysage global très contemporaine, dont l'attractivité est garantie.

4 – CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

La réalisation du projet nécessitera notamment la réalisation des voirie et réseaux publics (notamment eau potable, assainissement collectif des eaux usées, des eaux pluviales, électricité) inhérents à l'urbanisation qui font aujourd'hui défaut.

4.1. Voirie et espaces publics

Les espaces publics majeurs qui s'intègrent dans le parti d'aménagement du projet ont les caractéristiques suivantes :

La grande rambla : Son vaste plateau central piéton, desservi bilatéralement par la circulation automobile, planté d'alignement d'arbres remarquables, et revêtu d'un sol piéton de qualité, pourra accueillir toutes les activités du quartier.

Cette rambla fait face à la future station de la 2^{ème} ligne de tramway de l'agglomération de Montpellier avec son parking d'échanges.

La petite rambla. De largeur moins importante que la grande rambla elle constitue cependant un espace de vie, largement dédié aux circulations douces (piétons/cycles) et ombragé (alignements d'arbres)

Le parc du mas Nouguier. Représentant une surface d'environ 18 ha, il représente un poumon vert pour l'ouest de la Ville. Le système végétal est conçu, à partir de l'existant, dans une logique de composition à partir de la morphologie du site (vallées, plateau, versants), de ses différents écotypes, des perceptions visuelles de l'espace et de la qualité des vues.

Les plantations en alignement le long des chemins, en haute tige et en haies arbustives, marquent les limites et déterminent des sous-ensembles dans le parc.

Le Parc accueillera également l'un des bassins de rétention des eaux pluviales du quartier. Ce bassin récupérera également une partie des eaux du quartier Ovalie.

4.2. Réseaux divers

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

En ce qui concerne plus particulièrement l'assainissement des eaux pluviales, le système de rétention des eaux pluviales actuel conduirait à ce que les eaux pluviales soient rejetées soit vers l'Est dans les canalisations existantes passant sous l'Avenue du Colonel Pavelet, soit vers le Sud dans le Rieucoulon.

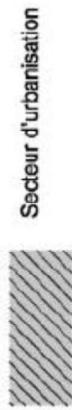
4.3. Autres équipements

Le secteur comprendra aussi l'aménagement du groupe scolaire L. Van Beethoven (actuellement une maternelle) situé chemin de Poutingon, qui sera restructuré, agrandi et qui verra la création d'une école primaire.

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

Orientation d'Aménagement
Secteur **GRISSETTES**

Schéma de principe de
l'équipement du secteur



Localisation de principe :

- voies et espaces publics



Autre(s) voie(s)



Place



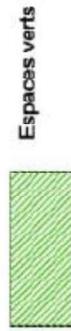
Liaison piétonne



Tramway



- espaces verts



- Autres principaux
équipements publics



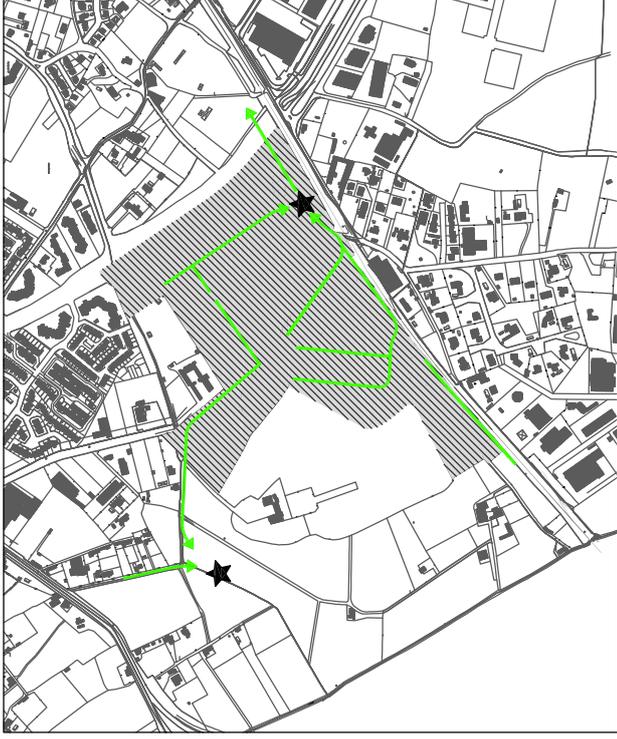
Autres équipements publics
(hors réseaux)



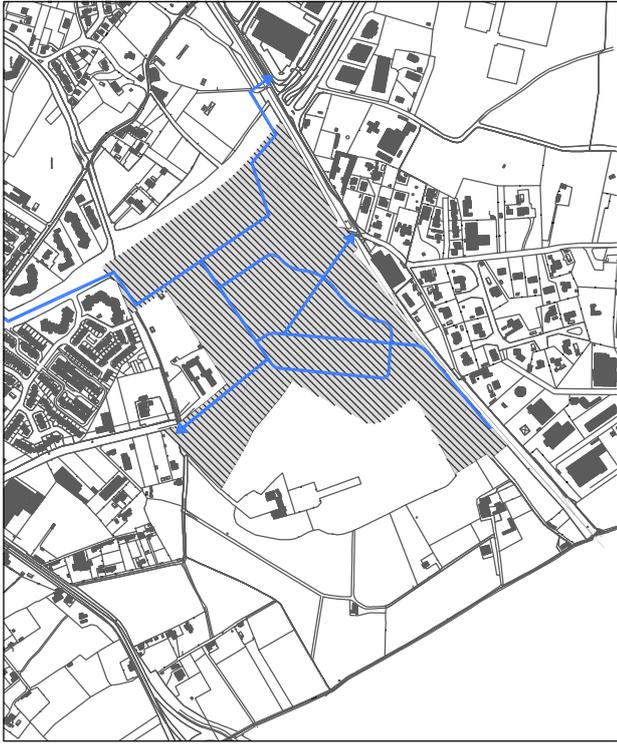
Schéma de principe de
l'équipement du secteur

Localisation de principe :
principaux réseaux

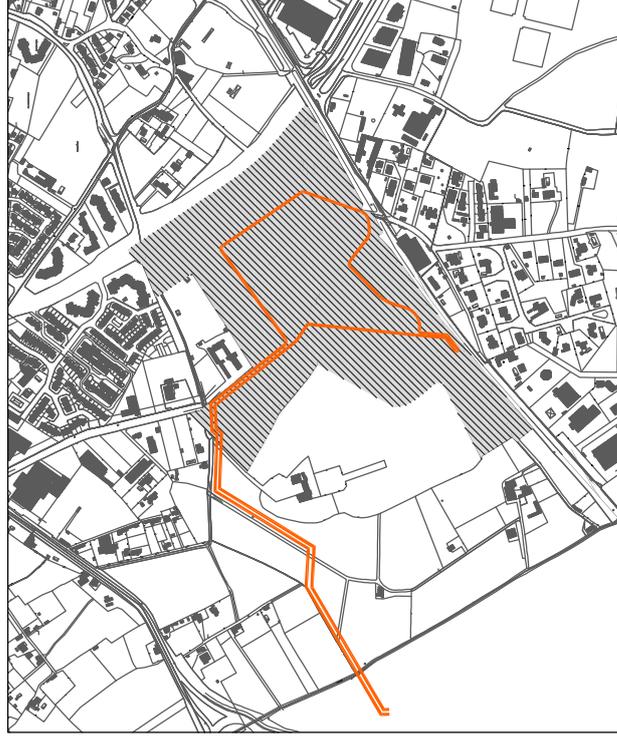
Eaux pluviales



A.E.P.



Moyenne tension



Eaux usées

