

# III-26

# PLU

# PLAN LOCAL D'URBANISME MONTPELLIER



*orientations d'aménagement  
et de programmation  
secteur Lodève-Massena*



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

## Secteur Lodève - Masséna

(Art. L.151-6 et L.151-7 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 « Lodève-Masséna » (site de l'ancienne gendarmerie) se situe dans le quartier des Cévennes et s'étend sur une superficie de 3 hectares. Il est situé dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P) « avenue de Lodève-château de la Piscine » (créée par arrêté préfectoral du 28 septembre 2006) qui évoluera en 2016-2017 en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Cette emprise immobilière est bordée par l'avenue de la Lodève au nord, la rue de la Taillade au sud-est et l'avenue Masséna au sud-ouest. A proximité de cette emprise sont implantés le lycée Jules Guesde, la clinique mutualiste Beausoleil, dernière clinique mutualiste en cœur de ville et l'EHPAD "les Violettes". Il est en outre desservi par la ligne 3 de tramway sur l'avenue de Lodève et trois lignes de bus.

Ce site abrite les bureaux de l'ancien état-major de gendarmerie et des bâtiments d'hébergement, tous construits dans les années 1970 et appartenant au Ministère de la Défense.

A une échelle plus large, ce secteur s'inscrit dans un tissu urbain hétérogène constitué d'une zone commerciale, d'un domaine classé (château de la Piscine), d'un tissu d'habitat pavillonnaire et collectif.

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

Il s'agit d'accompagner l'évolution urbaine d'une emprise monofonctionnelle dans le sens d'une plus grande mixité où cohabiteront activités commerciales, services (notamment médicaux) et logements. Ceci contribuera à développer des aménités nouvelles, support d'une vie de quartier riche et intense, en s'appuyant sur un espace public renouvelé.

Souhaitant créer un grand pôle sanitaire mutualiste à Montpellier et conserver son implantation historique en centre-ville, Languedoc Mutualité a manifesté son intention de développer un projet d'extension adossé à la clinique lui permettant de développer des services mutualistes en centre-ville, au plus près des habitants, et par là même de maintenir et consolider une activité économique, créatrice d'emplois dans ce secteur du territoire communal.

Une étude urbaine, menée en 2012 sur un périmètre plus vaste que celui de l'ancienne gendarmerie, intégrant également le centre commercial, les terrains d'emprise de la Société Nationale Immobilière (SNI) et le domaine du château de la Piscine, a permis de définir un parti d'aménagement s'appuyant sur un juste équilibre entre une densité de logements et d'activités en cohérence avec la très bonne accessibilité du site (tramway, axes routiers) et la préservation d'un cadre de vie qualitatif. Elle prend notamment appui sur un évènement majeur que constitue la création d'un axe vert est – ouest, innervant de cheminements doux un secteur aujourd'hui cloisonné. C'est cette onde verte qui reliera le quartier de Celleneuve à celui des Arceaux, favorisant ainsi le rétablissement de connexions intra et inter-quartier.

## **3. PARTI D'AMENAGEMENT**

### **3.1 Données quantitatives**

Le secteur « Lodève – Masséna » s'étend sur deux parcelles :

- Parcelle KW 143 : surface du terrain de 29018 m<sup>2</sup>.
- Parcelle KW 139 : surface du terrain de 773 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Données qualitatives

Le parti d'aménagement proposé, qui devra respecter les prescriptions de type AVAP, s'articule autour des orientations d'aménagement suivantes :

- **Créer des espaces verts généreux pour développer un cadre de vie de qualité et renforcer l'attractivité du secteur :**
  - préserver l'ambiance paysagère et apaisée de l'avenue de Lodève par un ourlet à dominance végétale le long de la ligne de tramway conformément aux prescriptions de la future AVAP,
  - créer un axe vert traversant le site d'est en ouest, fédérant les différents éléments du programme et générant un cœur de quartier apaisé.
- **S'inscrire dans un site à caractère urbain en recomposant une trame urbaine perméable, structurée autour de la ligne 3 du tramway :**
  - favoriser la mise en œuvre d'un retrait d'alignement sur l'avenue de Lodève pour créer un parvis piéton au droit de la station de tramway. Cette polarité piétonne accueillera des activités de bureaux et des activités de commerces de proximité en pied d'immeubles,
  - créer des perméabilités piétonnes traversant le site et permettant ainsi la connexion entre les îlots de logements vers l'avenue de Lodève et son tramway et vers la trame verte centrale,
- **Recomposer un tissu urbain plus dense dans une optique de mixité sociale et fonctionnelle :**
  - créer des logements avec une volonté de diversité typologique et de mixité sociale,
  - implanter le bâti en dialogue avec la trame verte dans une ambiance de « parc habité »,
  - traiter la volumétrie des îlots et des logements avec une volonté d'harmonisation des hauteurs en respectant les vues depuis l'avenue de Lodève et l'espace public végétalisé qui sera créé au sein de la trame verte centrale.

## 4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

Le développement urbain du secteur implique notamment les équipements suivants :

### 4.1 Voiries et espaces publics

L'espace public issu du parti d'aménagement devra :

- Développer un axe vert est/ouest, support de cheminements piétons/cycles sur lequel le projet de recomposition urbaine s'appuiera,
- Aménager un parvis, directement en lien avec la station de tramway, afin de développer une nouvelle polarité, support d'échange et de convivialité en pied d'immeubles,
- Préserver une zone tampon le long de la rue de la Taillade favorisant son ambiance paysagère,
- Eviter les accès véhicule depuis la rue de Lodève,

- Assurer l'accès des services publics (collecte des ordures ménagères, secours pompiers etc.).

#### 4.2 Accessibilité et circulation piétonne

Des liaisons piétonnes permettront d'innover l'ensemble du site et de relier en particulier le parc longitudinal aux différents équipements (station de tramway et lycée Jules Guesde) et programmes de logements.

#### 4.3 Le réseau de transport

Le secteur est desservi par la ligne de tramway n°3 reliant la commune de Juvignac à celle de Lattes en passant par le centre-ville de Montpellier (station Jules Guesde).

#### 4.4 Réseaux divers (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, 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 suivant l'extension des programmes immobiliers.

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

