

III-11

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME MONTPELLIER



*orientations d'aménagement
et de programmation
secteur Portes de la Méditerranée
et Odysseum Est*



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 PORT MARIANNE - PORTES DE LA MEDITERRANEE ET ODYSSEUM EST

(art. L123-1- 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

Les secteurs Port Marianne-Portes de la Méditerranée et Odysseum Est, se situent à l'Est de Montpellier, essentiellement en zone à urbaniser, en bordure de l'Autoroute A9 et en entrée de ville le long de l'avenue Pierre Mendès-France.

Ils se placent dans le schéma d'aménagement d'ensemble de PORT MARIANNE qui structure sur 600 hectares le développement de l'Est de Montpellier.

Ces deux secteurs représentent une superficie de 53 hectares environ.

2 – NATURE DE L'OPERATION

L'aménagement des deux secteurs s'inscrit dans les objectifs d'ensemble visant notamment à une évolution harmonieuse et équilibrée de la ville et à développement économique soutenu.

Il s'agit plus spécifiquement de réaliser dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, deux opérations à vocation principale d'activités particulièrement orientées vers les domaines de la culture, de l'animation, des loisirs et du commerce, et qui permettra également la réalisation de logements dans les secteurs où leur intégration à l'environnement sera la plus favorable, respectant en cela le principe de mixité fonctionnelle et de rapprochement activité / logement. Les objectifs poursuivis sont :

- accueillir des activités, des équipements et des services, privés et publics, activités à dominante culturelle ou de loisirs, sièges sociaux, commerces et tous équipements privés et publics adaptés à la situation stratégique et à l'excellente desserte de ce site, etc... ainsi que des logements sur les secteurs de l'opération à l'abri des nuisances liées à la proximité de l'autoroute, de l'avenue Pierre Mendès-France,
- tirer le meilleur parti de la réalisation de la première ligne de tramway dont le terminus provisoire, situé au cœur du centre commercial Odysseum et ouvert sur le parking d'échanges Circé à l'entrée Est de la ville avant son prolongement ultérieur vers la future gare TGV et au-delà,
- assurer le traitement de l'entrée Est de la ville par l'avenue Pierre Mendès-France et l'autoroute A9,
- participer au traitement des façades urbaines des grandes voies de circulation (autoroute A9 et avenue Pierre Mendès-France)

L'aménagement de la façade des axes majeurs, tels l'autoroute A9 et l'avenue Pierre Mendès-France, vont créer un effet vitrine qui renforcera l'image et l'attraction de Montpellier.

L'objectif de qualité architecturale, qui s'exercera certes dans un autre contexte que celui des zones à vocation essentiellement de logements, reste un objectif majeur tout comme le souci d'aménager le site avec des préoccupations de qualité et de cohérence d'ensemble.

Etendre la zone de chalandise de Montpellier, tel est aussi un des objectifs des secteurs Port Marianne Portes de la Méditerranée et Odysseum Est. Il s'agit en effet de créer un espace d'activités culturelles, d'animation, de loisirs et de commerce d'exception répondant aux besoins urbains de Montpellier et de son agglomération et au-delà des besoins des stations touristiques du

littoral et aux besoins régionaux, voire inter-régionaux en bénéficiant de la proximité immédiate de l'autoroute A9.

L'organisation des deux secteurs s'affinera sur un concept nouveau comprenant le mixage des activités de loisirs, de détente, culturelles et de commerce qui viendront compléter les équipements existants, une étroite intégration à l'immobilier d'affaires environnant, une très bonne desserte par les infrastructures de déplacements (voitures particulières) mais aussi piétons, cyclistes et tramway et une intégration à la ville et au fonctionnement urbain de Port Marianne

Dans cet esprit, il est prévu, en complément des opérations déjà réalisées, le développement d'équipements culturels et de loisirs, sportifs, commerciaux de restauration, des locaux d'activité (bureaux, etc...), des logements, de hôtellerie, des services.

3 – PARTI D'AMENAGEMENT

3.1. Données quantitatives :

La surface de plancher globale des secteurs Port Marianne-Portes de la Méditerranée et Odysseum Est (215 000 m² environ) est caractérisée par deux dominantes, ludique et commerciale, qui s'expriment dans un ensemble cohérent et intégré.

3.2. Données qualitatives :

Pour l'essentiel, l'aménagement des deux secteurs est organisé à partir des principes suivants :

Les options d'aménagement retenues intègrent les objectifs définis en matière d'urbanisme pour le secteur de Port Marianne.

- Les deux opérations doivent être perçues comme une entrée de ville qualitative depuis la pénétrante Sud constituée par l'avenue Pierre Mendès France depuis la mer, l'aéroport international et future gare TGV.
- Les deux secteurs constitueront un paysage architectural de qualité qui, tout en marquant sa spécificité liée à sa vocation de loisirs et commerces, ne sera pas pour autant en rupture forte avec les quartiers limitrophes essentiellement constitués de programmes tertiaires, en particulier le secteur Millénaire II.
- Des transparences et des perspectives plongeantes depuis l'avenue Pierre Mendès France seront étudiées, sans toutefois effacer la perception générale de la ville existante depuis cette approche.

La composition d'ensemble, notamment à partir du principe d'une rue piétonnière ouverte, à ciel ouvert et essentiellement minérale, doit permettre la mixité des fonctions (activités culturelles, loisirs, commerces).

Le parti d'aménagement respecte néanmoins les nécessités d'accès (accès aux parkings et accès au tramway particulièrement) et encourage les visiteurs à circuler au sein de cette nouvelle rue commerçante.

- La conception du paysage doit intégrer, en plus des aspects architecturaux des bâtiments, le traitement des espaces publics.
- Le traitement des espaces structurant du secteur, en particulier les boulevards Pénélope et Télémaque doit être facilement lisible et permettre des liaisons de transit.

L'échelle monumentale donnée aux façades visibles de l'extérieur du site, depuis les voies majeures, mais avec néanmoins un traitement sobre, est issue de la volonté de les rendre visibles sans être ostentatoires. Ce principe se poursuivra sur l'ensemble du projet ce qui lui conférera à terme une image unique aisément reconnaissable et totalement cohérente.

Le plan d'ensemble proposé intègre l'ensemble des contraintes de l'environnement :

- L'implantation des bâtiments tient compte des effets liés au bruit en provenance de l'autoroute A9 et de l'avenue Pierre Mendès France. Un recul important par rapport à ces deux voies a été prévu.
- L'organisation du secteur intègre et valorise le ruisseau du « Nègue Cats », en intégrant toutes les données de rétention pluviale.
- Le plan d'ensemble propose une rue piétonne à ciel ouvert le long de laquelle se succèdent des placettes ou des places aux ambiances très différenciées, support à une véritable animation urbaine.
- Le plan de composition d'ensemble intègre les grandes options paysagères définies dans le schéma de paysage de Port Marianne.
- Une liaison Est/Ouest concernant les pistes cyclables est définie, Cette liaison devra à terme rejoindre le centre ville de Montpellier aux espaces de loisirs du parc de Grammont.
- Le tramway élément de toute première importance, est intégré à l'opération. Le prolongement du terminus de cette ligne vers la future gare TGV est également envisagé.

4 – CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

Le nouveau quartier est une opération d'ensemble cohérente, menée sur une longue période où plusieurs phases sont prévues:

- Une première étape a consisté en la réalisation d'un premier équipement de culture loisirs : le multiplexe Gaumont,
- La seconde phase s'organise autour de la place de France située à l'Ouest du site, autour de laquelle seront implantées la patinoire Vegapolis, le multiplexe Gaumont et l'opération de loisirs Odysseum, amorçant la grande liaison piétonne Est/Ouest, articulation du projet,
- Les phases ultérieures concernent :
 - l'aménagement du centre commercial Odysseum ouverte en septembre 2009 ;
 - l'aménagement de la partie Est du site où divers programmes se développeront le long d'une voie mixte piétons/véhicules prolongeant la partie ludique d'Odysseum.

Dans l'ensemble, la réalisation du secteur d'activités implique notamment les équipements suivants :

4.1 Voirie et espaces publics :

L'aménagement du secteur implique la construction des voies de desserte et de distribution.

Le quartier s'organise autour d'un axe routier majeur (boulevards Pénélope et Télémaque) reliant l'avenue du Mondial 98 au Nord-Ouest et le franchissement de l'A9 par la route de Vauguières au Sud, à la partie Est du secteur par une vaste boucle sud.

La porte d'entrée du quartier, qui s'animera autour de divers équipements culturels de loisirs, sera mise en valeur par un traitement qualitatif des sols, notamment le parvis, situé de part et d'autre de la rue Georges Meliès entre le Multiplexe et la patinoire avec l'intégration de l'aménagement de la station de tramway.

Cette structure de l'espace permet de hiérarchiser physiquement les voiries et d'en faciliter la lecture par les utilisateurs.

Considérés comme une des portes de Port Marianne, les quartiers Portes de la Méditerranée et Odysseum Est font l'objet d'une attention toute particulière pour leurs liaisons avec le tissu existant, en particulier :

- l'armature de voiries principales bordant les deux quartiers (avenue Pierre Mendès France, avenue du Mondial 98),
- l'axe prioritaire du tramway reliant les deux quartiers au centre ville.

A l'entrée du secteur, deux giratoires ont été aménagés pour raccorder le boulevard Pénélope à l'avenue du Mondial 98 et à la future avenue Nina Simone. D'autres giratoires s'organisent le long de la boucle sud, assurant la desserte des opérations environnantes.

Le dimensionnement des voies est déterminé en cohérence avec les trafics prévisionnels pour offrir aux usagers une bonne lisibilité de la hiérarchie de la structure viaire et de l'organisation du quartier et assurer un bon écoulement du trafic.

- La voie primaire (boulevards Pénélope et Télémaque), axe principal du secteur, est dotée d'un terre plein central planté, des chemins piétons et d'une piste cyclable.
- Les voies secondaires, assurant les jonctions de distribution et de desserte du quartier, sont équipées de trottoirs, plantées pour certaines d'arbres d'alignement.
- Le stationnement sera essentiellement organisé à l'intérieur des parcelles privatives.

L'aménagement prévoit également les bretelles d'accès extérieures au secteur opérationnel mais nécessaire à son fonctionnement.

Enfin, un parking d'échange de 1600 places a été réalisé (parking Circé) en liaison avec le terminus du tramway.

4.2 Réseaux divers :

Eaux pluviales :

Les aménagements d'assainissement pluvial envisagés intègrent le recalibrage des branches Ouest et Est du Nègue-Cats pour faire transiter la crue centennale vers un bassin de rétention situé au Sud de l'autoroute A9.

Ils se structurent autour des éléments forts suivants :

- un collecteur principal orienté dans le sens Nord-Sud, à ciel ouvert,
- des dalots franchissant les voiries,
- des bassins stockage à ciel ouvert réalisés à l'aval immédiat de l'autoroute A9,
- des ouvrages cadres réalisés en franchissement de l'autoroute A9,
- des fossés d'interception des eaux de ruissellement extérieures au secteur,
- un réseau de canalisations enterrées destiné à collecter les eaux de ruissellement des voiries, espaces publics et rejets des parcelles privatives. Ces canalisations sont dirigées vers les noues recalibrées du Nègue Cats pour transporter les eaux vers les bassins de rétention en aval de l'A9.

Eaux Usées :

Le secteur sera doté d'un réseau «séparatif» pour la collecte et le transport des eaux usées et eaux vannes.

Les effluents en provenance du secteur seront dirigés aux points bas de l'opération, où des stations de refoulement seront placées pour permettre leur transit vers le collecteur primaire prévu sous l'avenue du Mondial 98 en gravitaire et en refoulement et transportés vers la station d'épuration de la Céreirède pour être traités avant rejet dans le milieu naturel.

Eau Potable :

L'alimentation en eau potable et la défense incendie le long des voies publiques du secteur, seront assurées à partir de la conduite maîtresse DN 700 existante sous l'avenue du Mondial 98.

Cette conduite, destinée à terme à renforcer le réseau d'adduction du secteur Est de Montpellier, sera prolongée ultérieurement vers un futur réservoir de stockage.

Le réseau projeté du secteur est dimensionné pour répondre aux besoins en eau sanitaire et arrosage, ainsi que pour assurer la défense incendie.

Electricité :

Le schéma de distribution électrique du secteur prévoit d'alimenter l'opération, en moyenne tension HTA, à partir de 2 câbles prévus le long de l'avenue du Mondial 98 mais aussi à partir des postes Fréjorgues et Pont Trinquat.

Autres réseaux :

Les voies du secteur Port Marianne Portes de la Méditerranée seront dotées d'un réseau d'éclairage conçu pour offrir un éclairage de qualité, mettant en valeur et en animation les éléments forts du quartier.

La présence sous l'avenue du Mondial 98 d'un réseau gaz moyenne pression et sa capacité potentielle, pourraient permettre d'équiper le secteur d'un réseau de distribution pour satisfaire les besoins de chauffage, cuisine, restauration.

Le secteur sera doté d'un réseau spécifique pour les communications téléphoniques. La desserte sera assurée à partir du central téléphonique existant à proximité, en bordure de l'avenue du Mondial 98.

La zone pourra aussi bénéficier de l'équipement d'un réseau génie civil de vidéocommunications et du réseau de chaleur et de froid.

4.3. Autres aménagements

Espaces verts

Chaque voie sera accompagnée d'arbres d'alignement et d'espaces verts renforçant encore la hiérarchie des voies et intégrant l'ensemble des projets de construction dans un écrin paysager.

Les essences des végétaux seront choisis d'une part en conformité au schéma directeur paysager de Port Marianne, et d'autre part en cohérence avec la charte de l'arbre établie par la Ville de Montpellier.

Equipements de superstructure

3 équipements publics sont réalisés :

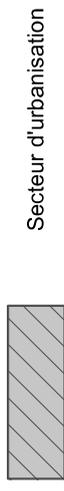
Réalisés	la Patinoire Végapolis	12 000 m ² de surface de plancher
	le Planétarium Galilée	1 200 m ² de surface de plancher
	l'Aquarium Mare Nostrum	5 000 m ² de surface de plancher environ

D'autres équipements publics pourraient être entrepris, liés au fonctionnement du site (tramway) ou à la gestion des équipements publics du site ou encore pour favoriser la promotion et le développement des ressources et du potentiel du Languedoc Roussillon.

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

Orientation d'Aménagement
Secteurs PORTERANEE
LA MEDITERRANEE
ET ODYSSEUM EST

Schéma de principe de
l'équipement du secteur



Localisation de principe:

- voies et espaces publics



Principale voie



Autre(s) voies(s)



Place



Liaison piétonne

Tramway



- Espaces verts

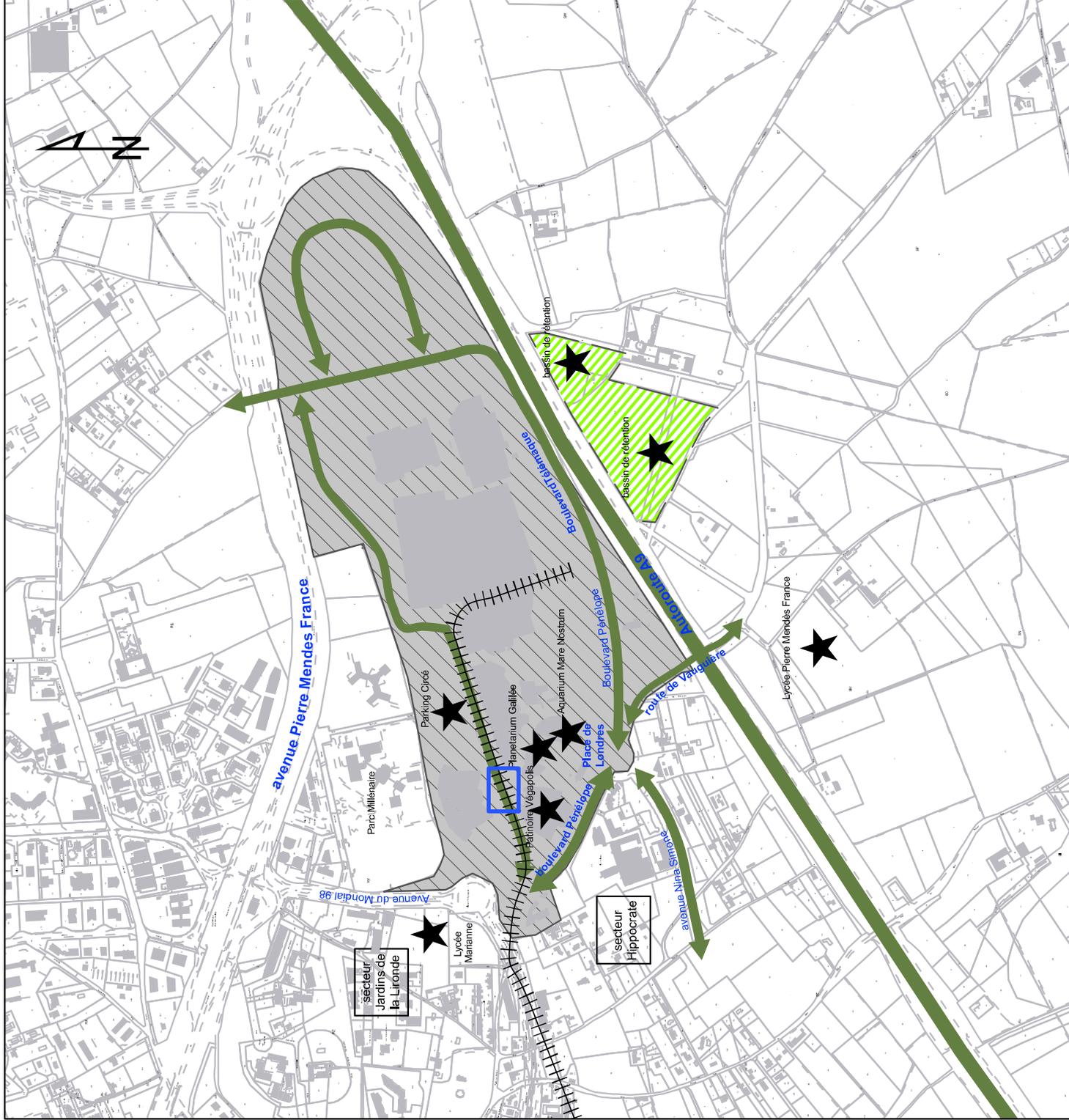


Espaces verts

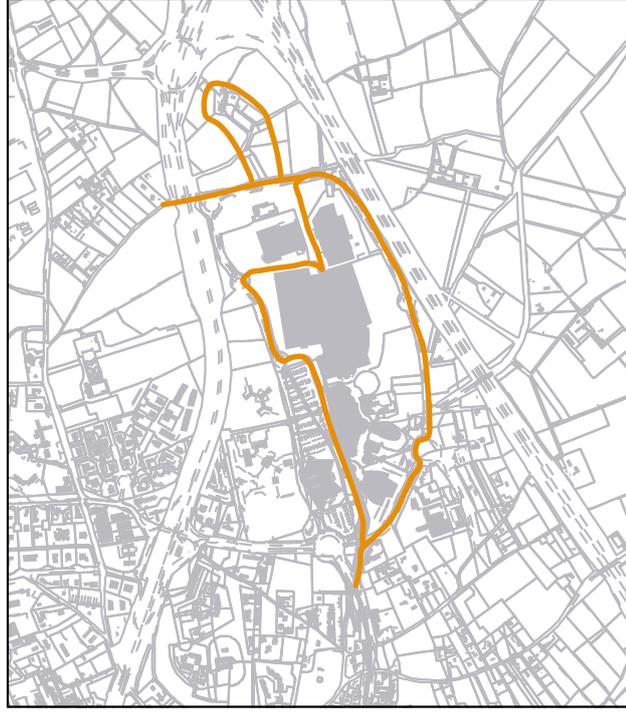
- Autres principaux
équipements publics



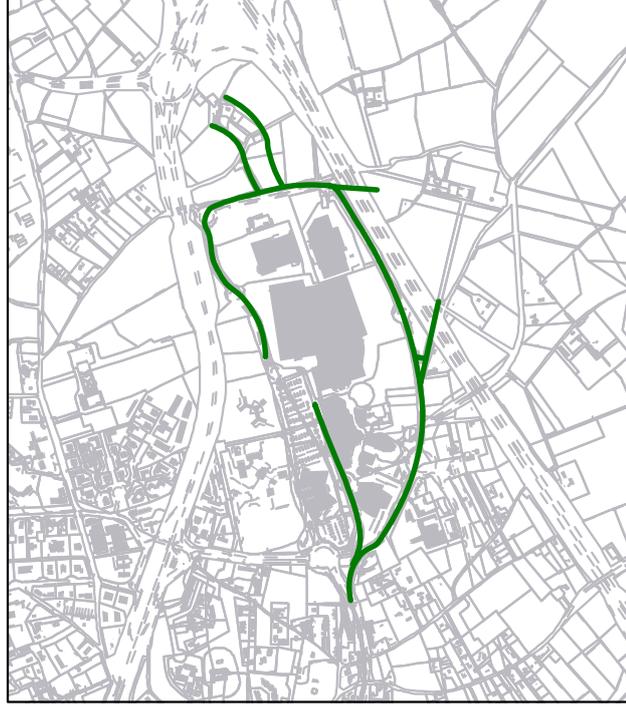
Autres équipements publics
(hors réseaux)



A.E.P



Eaux pluviales

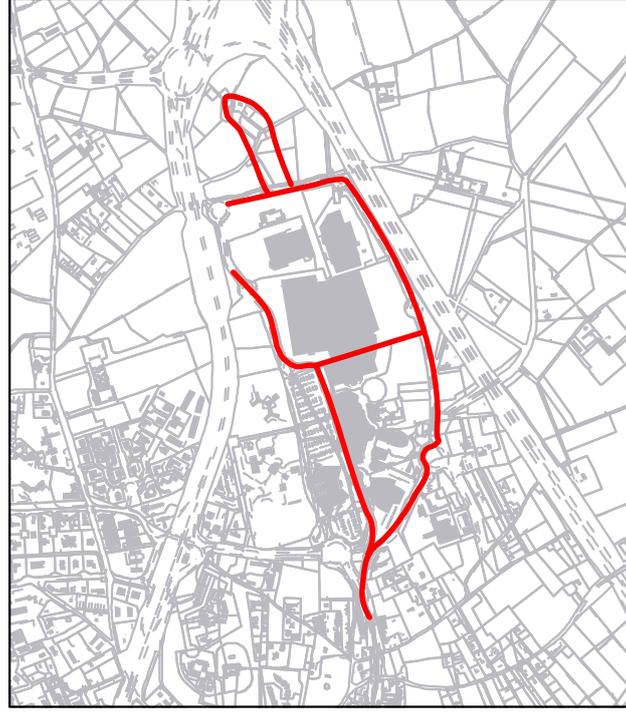


Orientation d'Aménagement
Secteurs PORTES DE
LA MEDITERRANEE
ET ODYSSEUM EST

Schéma de principe de
l'équipement du secteur

Localisation de principe:
principaux réseaux

Eaux usées



Moyenne tension

