

III-7

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

MONTPELLIER



*orientations d'aménagement
et de programmation
secteur Ovalie*



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 OVALIE/ PARC DU RIEUCOULON

(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 secteur est constitué par le quartier nouveau Ovalie est situé au Sud-Ouest de la ville de Montpellier, essentiellement en zone à urbaniser, entre au Nord la rue de Bugarel, au Sud, l'avenue de Toulouse, à l'Est, l'avenue de Vanières, et le parc du Rieucoulon, espace paysager permettant de mettre en valeur le vallon du rieucoulon et les espaces viticoles.

Ce secteur intègre aujourd'hui un périmètre de zone d'aménagement concerté de 32 hectares (ZAC Ovalie).

Il jouxte le futur complexe sportif de l'Ovalie comprenant un stade de Rugby de 12 000 places qui constitue un nouvel équipement structurant 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 présente un caractère mixte, avec cependant principalement des constructions destinées à l'habitation de taille et type divers, et plus ponctuellement des activités (bureaux, commerces, hôtels, services...).

Ce nouveau quartier contribue aussi notamment à marquer l'entrée Ouest de la Ville et la transition entre le périurbain et la ville, et à désenclaver certains quartiers existants, et en particulier le quartier de Bagatelle.

Ce secteur pourra faire l'objet d'une extension de l'urbanisation à l'Est face au futur parc public aménagé du Rieucoulon.

3 – PARTI D'AMENAGEMENT

3.1. Données quantitatives

Le parti d'aménagement du secteur repose notamment sur les principes suivants :

La réalisation de ce quartier qui s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble est conçu sur la base d'une surface de plancher globale de 240 000 m², majoritairement destinée à des programmes de logements, complété par des locaux de services (commerces, bureaux...).

3.2. Données qualitatives

Le projet ainsi définit s'articule autour de :

Voies structurantes :

La rue du Mas de Nègre : elle marque la charnière entre le versant Nord tourné vers le stade et le versant Sud tourné vers l'avenue de Toulouse. Cette crête sera soulignée par une allée de pins entourée de masses boisées. Cet axe vert fera la transition entre les différents secteurs urbanisés sur chacun des versants.

L'avenue de Bugarel sera un pôle de vie important car il s'agit de l'accès privilégié au quartier et au stade depuis l'avenue de Vanières. Cet espace public sera traité généreusement avec deux larges trottoirs plantés d'un double alignement d'arbres de part et d'autre de la voie.

L'avenue du mondial de rugby 2007 : elle reliera l'avenue Bugarel à l'avenue de Toulouse. Cet axe se distinguera par sa typologie végétale plus domestique. La notion de quartier jardin sera ici prépondérante. La rue sera rythmée par des alignements d'arbres.

Traitement de la porte d'entrée Ouest de la Ville

Ce traitement est organisé en 3 séquences. La première est une séquence "campagne". Les plantations permettront de réunifier l'image disparate de ce tronçon. la seconde est une séquence "parc". Elle pourrait mettre en relation le parc du Mas Nouguier et les extensions possibles du quartier sur la ligne de crête Sud . la troisième est la séquence urbaine.

La place de la Providence

Cet accès au quartier par l'avenue de Toulouse sera une place autour de laquelle pourra s'organiser un pôle de vie. Cet espace public permettra d'accueillir des terrasses de café, un marché, des manifestations diverses, du stationnement. L'équipement d'agglomération du domaine de la Providence donnera sur cette place.

La place Vanières

La place Vanières sera l'entrée majeure au quartier. L'aménagement de cet espace public qui sera commun au secteur et au stade rompera avec le caractère essentiellement routier de l'avenue de Vanières.

Une structure urbaine composée avec le site

Le parti d'aménagement est basé sur les éléments de valeur du site, les typologies d'implantations et les lignes de forces qui s'en dégagent. Cette démarche permet d'ancrer véritablement le projet du quartier de l'Ovalie dans le territoire tout en valorisant le contexte existant et en évitant une urbanisation ex-nihilo artificielle.

L'ossature verte du quartier est mise en place à partir des lignes de forces du site. Elles constituent un écrin aux bâtiments et sont le support des espaces publics nécessaires au fonctionnement et à la vie du quartier : circulations des véhicules et douces (piétons, vélos), espaces de détente, pôles de vie...

La vie du quartier, ses logements, la typologie et l'épannelage

Les typologies bâties envisagées dans le quartier sont en majorité de petits immeubles collectifs.

Le projet prend en compte la nécessaire mixité sociale indispensable à une vie urbaine normale, à travers des tailles et des types de logements tendant à répondre aux différents besoins de la population au sein des différents îlots.

L'épannelage du quartier est en moyenne de R+3. Selon les lieux, la topographie et les franges existantes la variation est de l'ordre de R+1 à R+7, correspondant à des hauteurs maximales de 11 mètres à 27 mètres. Les hauteurs maximales se situent exclusivement en bordures des places publiques de la Providence et de l'Ovalie.

L'épannelage est dicté par la topographie du site afin de gérer au mieux les accidents de terrain et proposer une silhouette harmonieuse et homogène du quartier.

4 – CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

La réalisation du nouveau quartier implique notamment les équipements suivants :

4.1 Voirie et espaces publics

Les voiries réserveront une large place aux circulations douces (piétons, cycles) et seront plantées afin de participer à l'ossature verte du secteur. Le réseau viaire est organisé autour de 2 axes principaux : l'avenue de Bugarel et l'avenue du Mondial de rugby 2007. Les voies de desserte secondaires du quartier sont connectées à ces axes principaux.

Les principaux espaces publics sont :

La place de Vanières. De par ses dimensions (plus de 40 m de large et 80 m de long environ) et son traitement minéral côté stade elle manque fortement l'entrée Est et son accroche avec l'avenue de Vanières

La place de la Providence. Plus intimiste que la place de Vanières, il s'agit d'une place de quartier, aux dimensions plus modeste et offrant les fonctions (stationnement, circulation et espaces piétons) permettant d'accueillir à terme les animations en rez-de-chaussée (commerces, services..) donnant directement sur la place.

Le parc du Rieucoulon : Ce futur parc public paysager intégrera des équipements de sport et de loisirs, en plus d'un bassin de rétention.

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 notamment l'aménagement du secteur.

En ce qui concerne plus particulièrement l'assainissement des eaux pluviales, un bassin de rétention est prévu au droit du futur parc public du Rieucoulon ainsi qu'un bassin au sud de l'avenue de Toulouse dans le futur parc du Mas Nougulier.

4.3. Autres équipements

La réalisation d'un groupe scolaire contribuera également à un aménagement de qualité en réponse aux besoins des futurs habitants et usagers du secteur.

Le secteur bénéficiera aussi de la proximité du futur stade de Rugby et de ses terrains d'entraînement annexes.

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

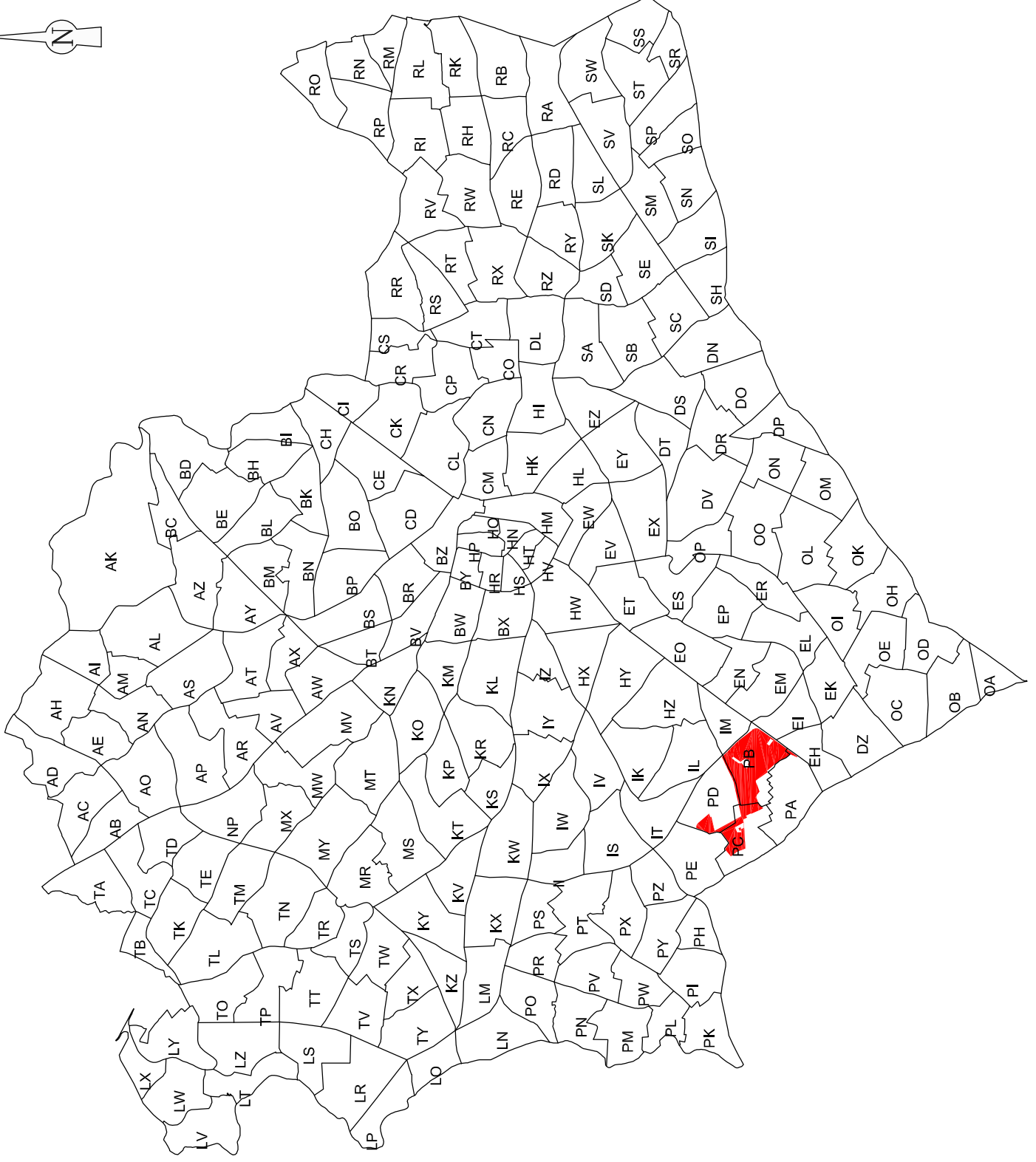
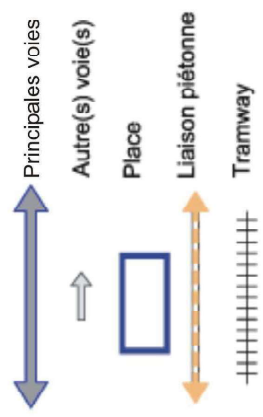


Schéma de principe de
l'équipement du secteur

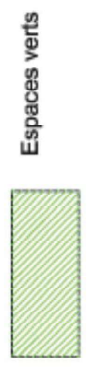


Localisation de principe :

- voies et espaces publics



- espaces verts



- Autres principaux
équipements publics

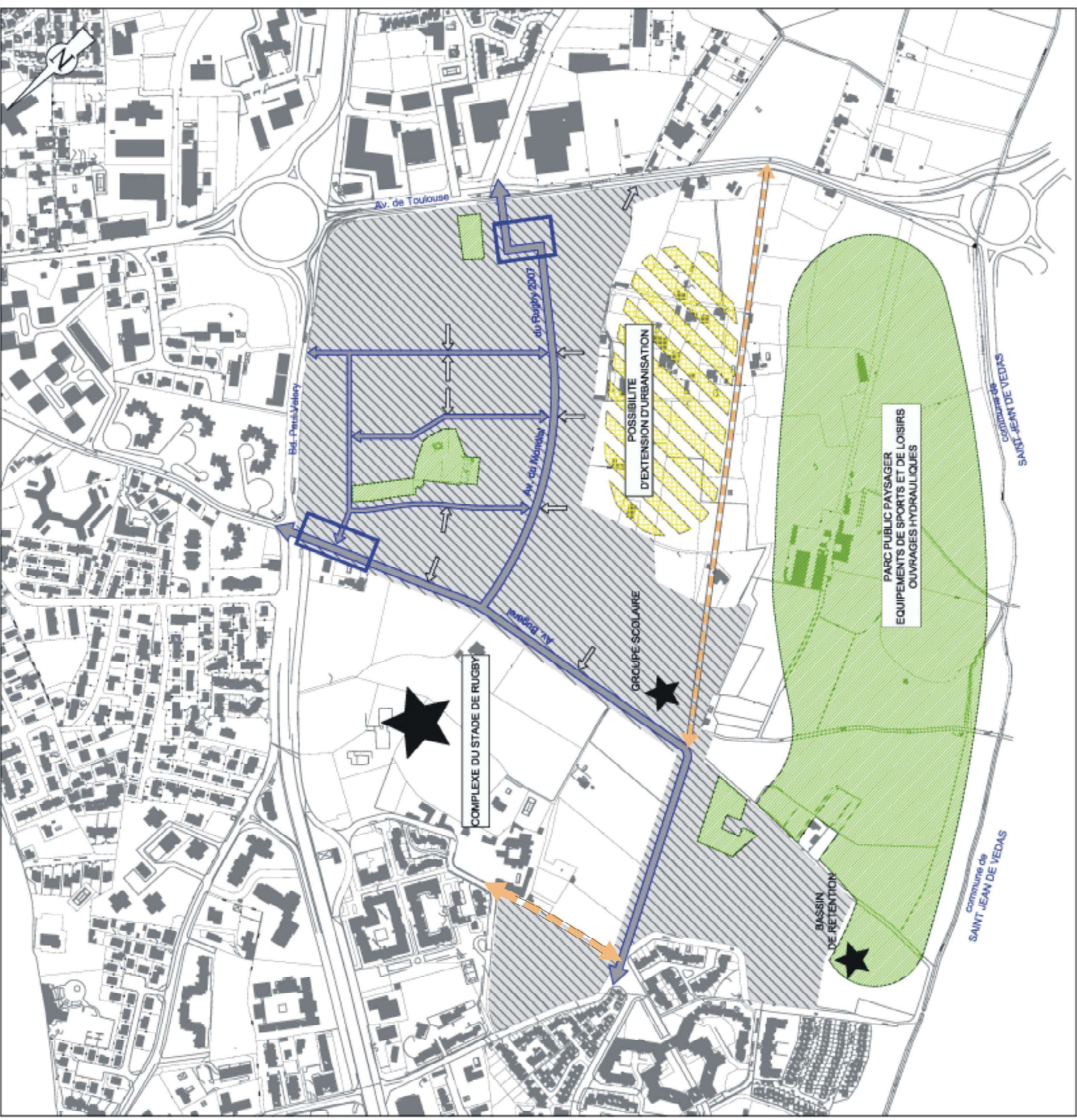
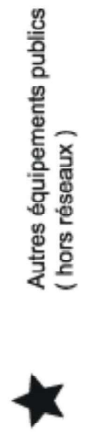


Schéma de principe de
l'équipement du secteur

Localisation de principe :
principaux réseaux

