

# III-1

# PLU

# PLAN LOCAL D'URBANISME MONTPELLIER



*orientations d'aménagement  
et de programmation  
secteur Malbosc*



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 MALBOSC / PARC MALBOSC

(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

---

Le secteur Malbosc est situé au nord-ouest de la Commune de Montpellier, à proximité du parc Euromédecine, du domaine départemental du Château d'O, du quartier Mosson et inclut le parc Malbosc. Il concerne essentiellement une zone à urbaniser et une zone naturelle (parc Malbosc).

Ce secteur intègre aujourd'hui un périmètre de zone d'aménagement concerté de 38 hectares, en plus du futur Parc Malbosc.

## 2- NATURE DE L'OPERATION

---

Ce quartier est destiné à répondre par une offre de grande qualité à la demande en logements qui s'exprime sur cette partie de la ville. Il s'inscrit dans la logique de développement le long de la ligne 1 de tramway de l'agglomération de Montpellier.

L'opération répond à des objectifs de mixité, tant dans les fonctions (habitat, activité, commerces, services, bureaux, équipements publics) que des typologies (logement résidentiel, logement intermédiaire et logement social).

Ce secteur fera l'objet d'une extension de l'urbanisation sur la partie sud, vers le rond point d'Alco, et plus résiduellement au nord, de l'autre côté de l'avenue E. Hemingway, à proximité de l'amphithéâtre du château d'O (secteur AU0-6).

## 3- PARTI D'AMENAGEMENT

---

### 3.1. Données quantitatives

Le secteur de Malbosc représente 185 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 80 à 90% affectés à des programmes de logements. Ce secteur représente à terme environ 2100 logements.

Les extensions nord et sud du quartier représentent quant à elles un potentiel de 1300 à 1500 logements.

### 3.2. Données qualitatives

**L'insertion dans le site.** Le projet répond à un souci d'insertion de l'urbanisation dans le site existant. Dans ce sens l'implantation des bâtiments les plus haut se fait en partie basse du site, à proximité de l'Avenue Ernest Hemingway. La hauteur des bâtiments décline alors au fur et à mesure que l'on s'approche de la ligne de crête qui sépare Malbosc du quartier de la Mosson. Sur la partie haute, les logements sont en majorité sur 2 niveaux seulement.

Il en sera de même sur le secteur d'extension du quartier Malbosc, au nord et au sud du quartier en cours de réalisation, où les aménagements futurs intégreront les contraintes topographiques du site en veillant particulièrement à la préservation de dégagements de vue vers le paysage lointain.

**Un vocabulaire unitaire d'ambiances végétales.** Ainsi, le quartier possédera une identité paysagère forte tant dans les traitements des espaces publics (parcs, parkings, voies, places) que privés (abords du bâti, limites public/privé)

**Le parc Malbosc : un poumon vert.** Ce parc constitue un lien et une délimitation claire entre la Mosson, le parc Euromédecine et le quartier Malbosc.

**La logique des lieux dits.** Le dispositif de développement urbain prévoit plusieurs ambiances qui se traduisent par plusieurs lieux dits :

- l'allée de Malbosc (actuelle rue de Malbosc), bien orientée, établie sur les courbes de niveaux d'une costière à forte déclivité est un lieu particulièrement approprié pour l'implantation d'habitats individuels superposés
- le plateau-le promontoire-la lisière du parc. Situé sur le plateau à l'ouest de la Costière, il se développe en continuité paysagère des individuels superposés en proposant de l'habitat individuel en bande ou groupé, en lisière de parc
- le quartier du vallon. C'est le quartier qui offre la plus grande mixité de bâti (petits collectifs, individuels...). Il s'organise autour d'un espace de centralité susceptible de recevoir de petits équipements de quartier.
- l'avenue de Fès. Il s'agit de l'axe structurant de ce secteur, reliant les quartiers entre eux et les secteurs Malbosc et Euromédecine

## **4- CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **4.1. Voirie et espaces publics**

Le programme d'équipement public de l'opération prévoit notamment le réaménagement des voiries existantes (élargissement, remise en état, création de trottoirs, de stationnement latéral), l'aménagement de voiries nouvelles de desserte interne et de liaison avec les quartiers environnants (carrefours, pistes cyclables),

Le maillage viaire se structure autour de deux axes principaux : l'avenue de Fès et la rue de Malbosc, reliées entre elle par un réseau de voies secondaires dont le gabarit est adapté à leur usage. Le site est également parcouru par un réseau dense de cheminements piétonniers, complétés par des pistes cyclables de liaison.

**L'avenue de Fès.** Elle est la voie principale du secteur. Elle structure le quartier, est largement plantée et occupe une emprise moyenne de 18m

**La place Malbosc .** Fortement paysagée, cette place aux dimensions importantes constitue (plus de 50m de côté) constitue le centre de l'animation du quartier, à proximité de la station de tramway et des commerces en rez-de-chaussée des bâtiments.

Deux autres places de quartier s'intègrent dans l'aménagement du quartier.

**La coulée verte et l'entrée nord du parc.** Il s'agit d'espaces verts de transition entre la partie basse du secteur (place Malbosc) et le parc Malbosc. Ils sont largement plantés et leur emprise varie de 50 à plus de 100m.

**Le parc Malbosc.** Ce grand parc public paysager intégrant des équipements de loisirs et de sport, représente une surface de 30 ha environ, s'adapte à la topographie du site et préserve à certains endroits le patrimoine viticole du site.

### **4.2. Réseaux divers**

La réalisation de l'ensemble des réseaux est programmée :

- assainissement
- eaux pluviales dont plusieurs bassins de rétention successifs
- eau potable
- éclairage public

- téléphone
- électricité et gaz

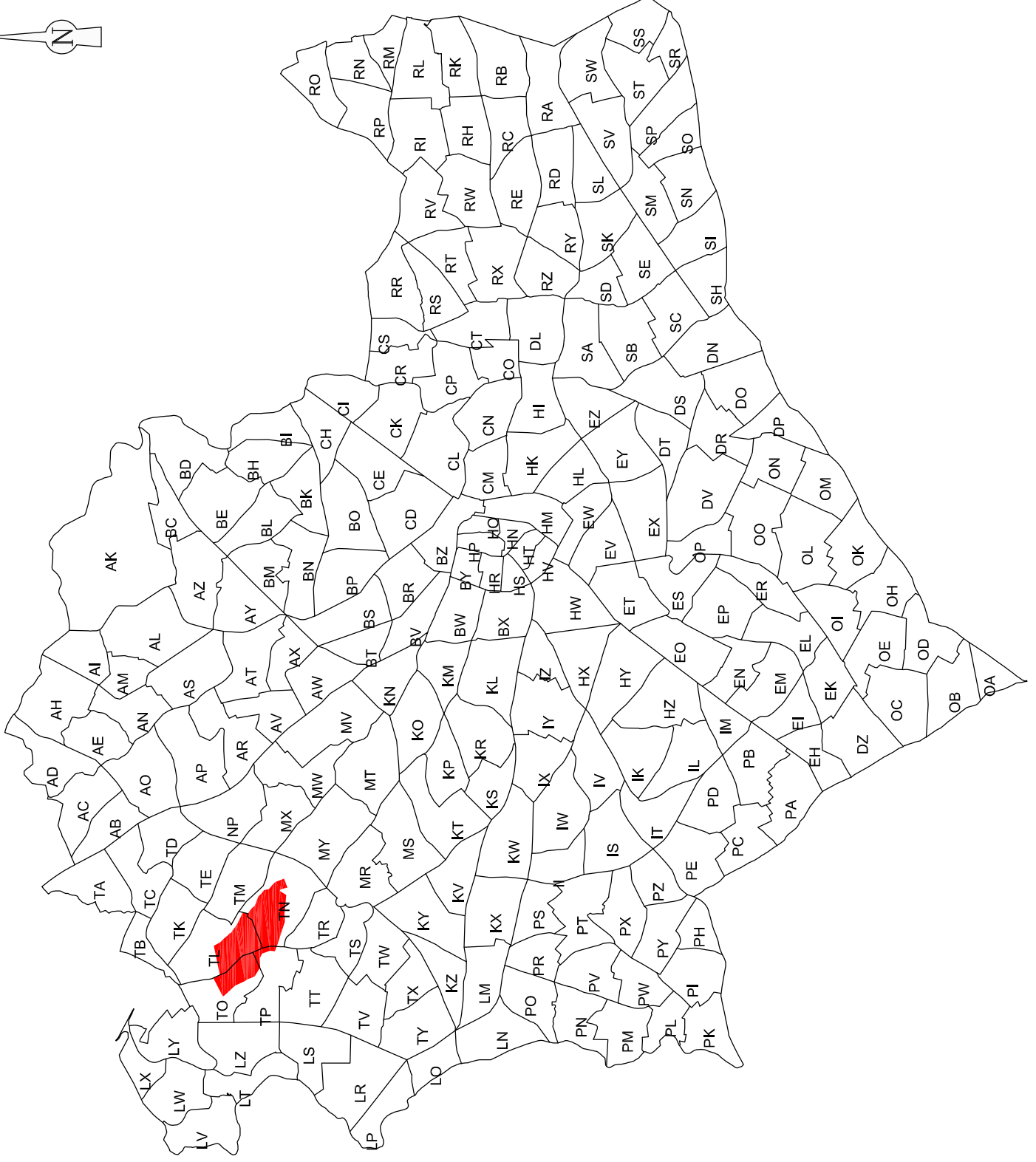
Les bassins de rétention sont paysagers pour participer à l'ossature verte du quartier Malbosc

### **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 de la zone.

Le secteur bénéficiera aussi de la proximité de plusieurs équipements de premier plan en dehors de la zone, en particulier l'amphithéâtre du Château d'O, le long de l'avenue E. Hemingway, un équipement sportif et le collège d'Alco plus au Nord, entre le rond point du Château d'O et celui d'Alco.

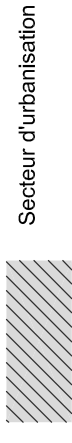
Le schéma ci-après traduit les principaux équipements structurants du secteur. Les conditions de l'aménagement du secteur d'extension (AU0-6) seront définies ultérieurement à l'occasion d'une modification du PLU.





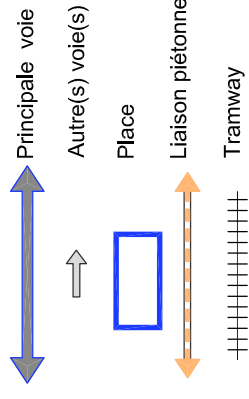
Orientation d'Aménagement  
Secteur MALBOSC

Schéma de principe de  
l'équipement du secteur

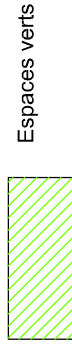


Localisation de principe :

- voies et espaces publics



- espaces verts



- Autres principaux  
équipements publics

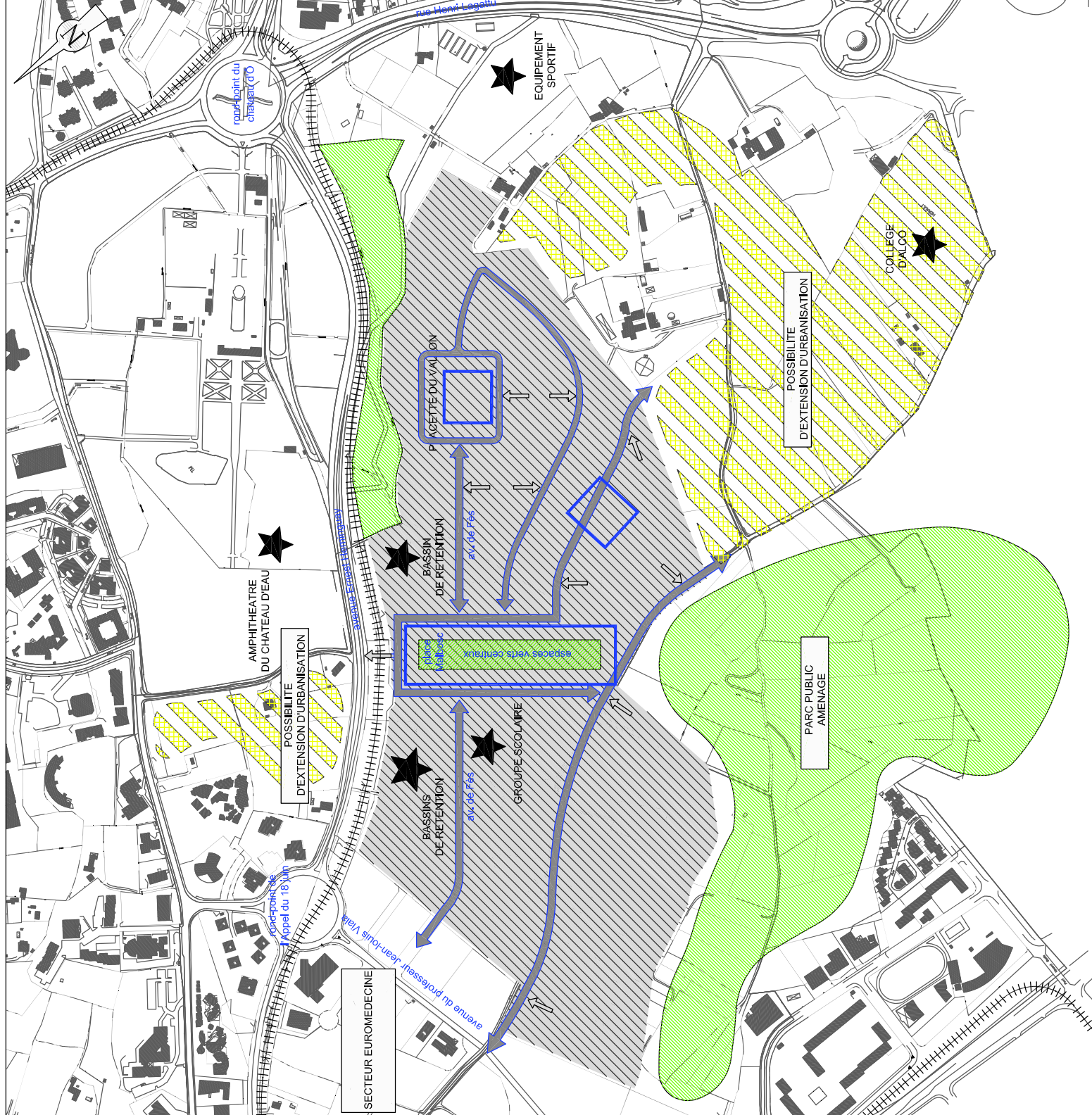
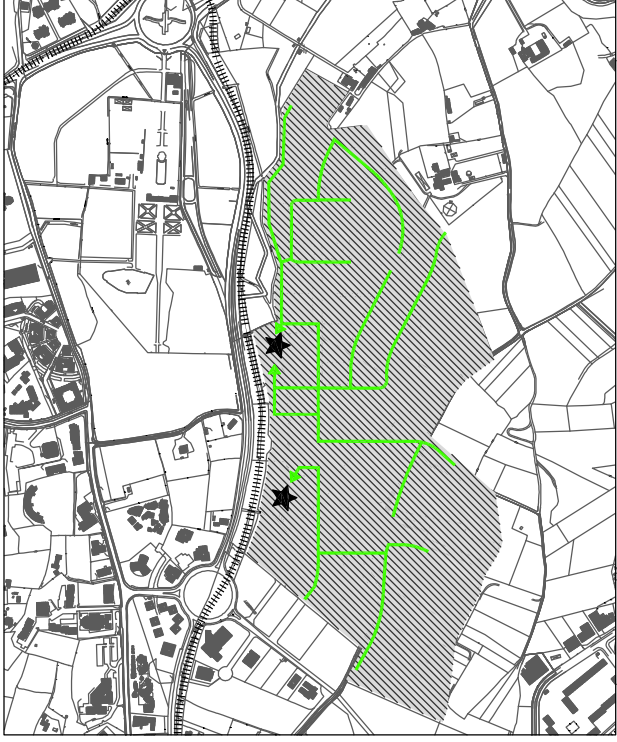


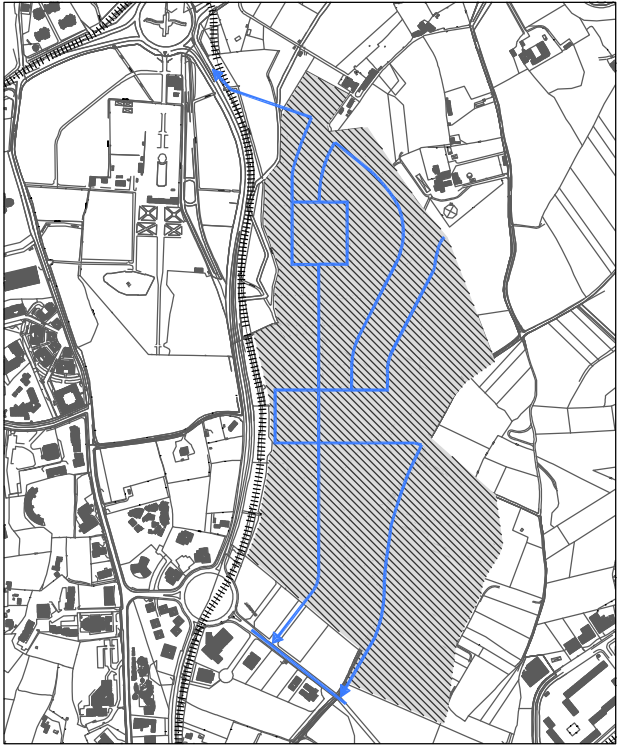
Schéma de principe de  
l'équipement du secteur

Localisation de principe :  
principaux réseaux

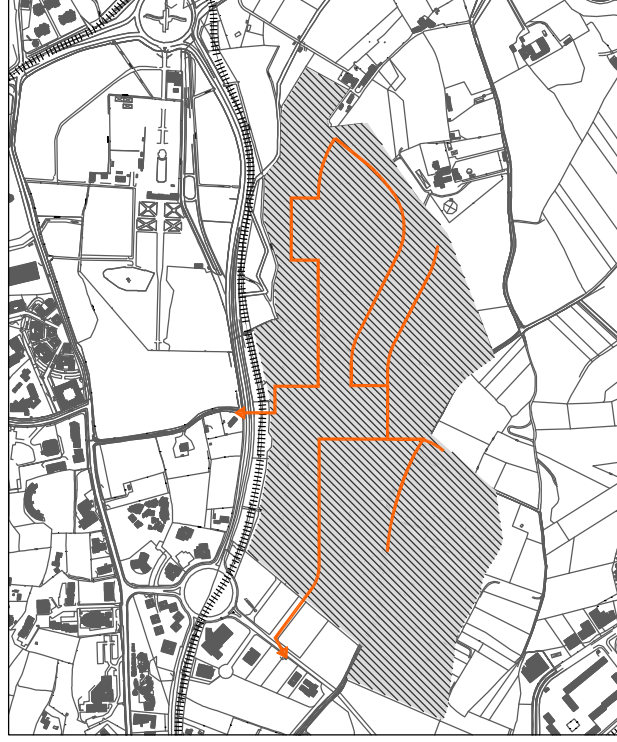
Eaux pluviales



A.E.P.



Moyenne tension



Eaux usées

