



Hôtel de la Communauté d'Agglomération  
de Montpellier  
50 Place Zeus – BP 9531  
34 000 MONTPELLIER  
Tel 04 67 13 60 00



Société d'Équipement  
De la Région Montpellieraine  
45 Place Ernest Granier  
34 000 MONTPELLIER Cedex 01  
Tel 04 67 13 63 00

## **ZAC DE GAROSUD - EXTENSION**

### **ETUDE D'ENTREE DE VILLE**

**Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme –  
juillet 2006**

## **Sommaire**

<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>3</b>
<b>1. DIAGNOSTIC DE LA ZONE D' ETUDE</b>	<b>5</b>
1.1 Localisation de la zone d'étude	5
1.2 Le Paysage	5
1.2.1. Le site du projet de Garosud - Extension	5
1.2.2. L'autoroute A9	5
1.3 Le fonctionnement urbain	11
1.3.1 Dynamiques urbaines	11
1.3.2 Déplacements et sécurité routière	11
1.4 L'environnement	13
1.4.1 L'environnement sonore	13
1.4.2 Qualité de l'air	13
1.4.3 Hydraulique	13
<b>2. PROPOSITION DE PROJET URBAIN</b>	<b>15</b>
2.1 Le parti d'aménagement architectural et urbain	15
2.2 Les orientations d'aménagement du secteur de Garosud - Extension	15
2.3 Le parti d'aménagement paysager	18
<b>3. REGLES APPLICABLES AU PROJET RETENU</b>	<b>21</b>
3.1 Le PLU de Montpellier	21
3.2 Le POS de Lattes	22

## AVANT-PROPOS

Le périmètre actuel de la ZAC de Garosud couvre une aire de 87,2 ha compris entre les voies ferrées de Montpellier-Sète et de Montpellier-Paulhan, la zone des Près d'Arènes-Tournezy et le Mas d'Astre. Le projet d'extension du parc d'activités de Garosud porte sur une zone d'environ 27 hectares, sur Montpellier et Lattes, délimitée :

- au sud, par l'autoroute A9,
- à l'est, par la voie ferrée de Sète à Tarascon,
- au nord, par la rue François-Joseph Gossec (RD 132),
- à l'ouest, par l'Avenue Etienne Méhul et la limite de la ZAC Garosud actuelle.

Les objectifs d'aménagement de cette ZAC, tels qu'ils ont été définis par la Communauté d'Agglomération de Montpellier, dans leur délibération du 16 décembre 2005, sont :

- accueillir des activités industrielles et tertiaires, négoce professionnel et particulier, logistique de proximité, activités artisanales et pôle de service,
- réaliser une opération de grande qualité environnementale,
- assurer le traitement d'une façade urbaine de qualité architecturale et paysagère sur l'autoroute A9.

L'amendement Dupont – L 111-1-4 du code de l'urbanisme – s'applique aux espaces non urbanisés situés de part et d'autre des voies qualifiées à grande circulation. Il définit une bande de 75 ou 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie où toute construction et installation sont interdites hors des zones non urbanisées.

De par sa localisation en bordure de l'autoroute A9, la zone d'implantation du projet d'extension de la ZAC Garosud est soumise à une bande inconstructible de 100 mètres à compter de l'axe de la voie.

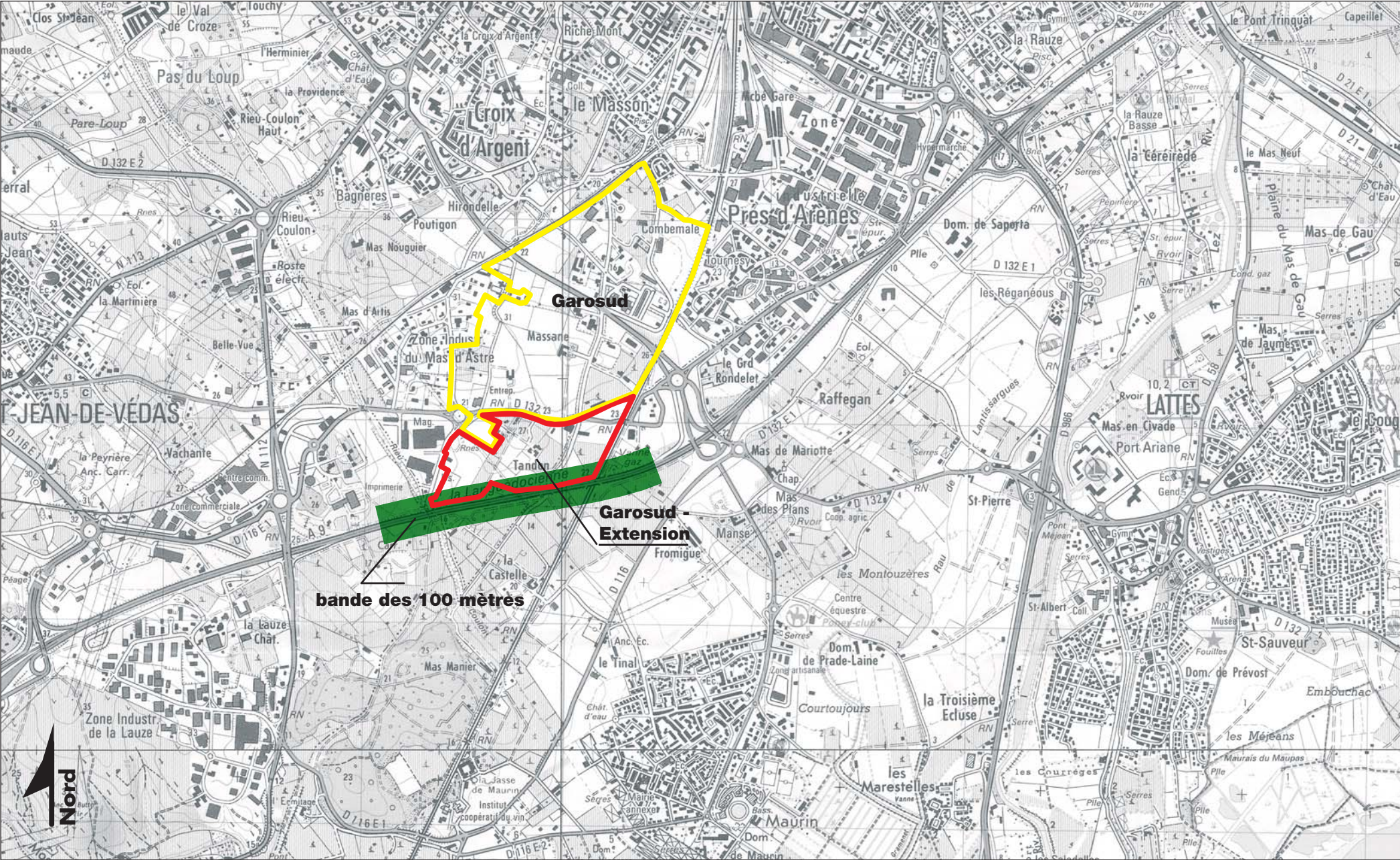
L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme précise que « le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

La présente étude d'entrée de ville a pour objet de rendre constructibles les abords de l'autoroute A9 dans le périmètre de la ZAC, et ce dans le cadre d'un projet urbain de qualité prenant en compte les contraintes hydrauliques, sonores, de sécurité et les aspects urbanistiques et paysagers.

Cette étude comporte plusieurs parties :

- **le diagnostic de la zone d'étude**, comprenant l'analyse des thématiques suivantes : le paysage le long de l'autoroute, le fonctionnement urbain, l'environnement (contraintes hydrauliques, nuisances sonores et sécurité),
- **la proposition de projet urbain**, présentant les principes d'aménagement de la ZAC au droit de l'autoroute,
- **Les règles applicables au secteur retenu**, qui seront intégrées dans la modification du PLU de Montpellier et du POS de Lattes.

# PLAN DE SITUATION



ech : 1/25000 / fond IGN

# 1. DIAGNOSTIC DE LA ZONE D' ETUDE

## 1.1 Localisation de la zone d'étude

Situé à 3 Km au sud-ouest du centre-ville de Montpellier, la zone d'étude s'inscrit au sud du Parc d'activités Garosud, et du quartier de la Croix-d'Argent, et au nord – ouest de la commune de Lattes.

Le territoire étudié est situé sur les communes de Montpellier et de Lattes, pour le secteur à l'est de la rue Montels.

La zone d'implantation du projet de ZAC s'inscrit dans un secteur anciennement à vocation agricole, bordé par l'Autoroute A9 et la voie ferrée, et entouré par l'urbanisation des zones d'activités économiques suivantes :

- le parc d'activités Garosud au nord,
- la zone industrielle du Mas d'Astre au nord-ouest,
- le centre technique municipal Garosud à l'ouest,
- la zone des Prés d'Arènes, à l'est
- la zone d'activités du mas de Grille, au sud-ouest
- la zone artisanale du Puech Radier, au sud-est.

L'occupation de l'espace est dominée par les zones agricoles (présence de vignes, de friches culturales et de champs) qui jouxtent des secteurs d'habitat (mas de Tandon et habitat individuel regroupé à l'ouest du mas de Tandon) et d'activités (centre technique municipal de Garosud, Nissan, Taillefer, Carrier)

## 1.2 Le Paysage

Sources : Etude d'impact de la ZAC Garosud - Extension - SERM (juillet 2006), Etude urbaine et paysagère de la zone IV NA située au nord de l'autoroute A9 –commune de Lattes (avril 2005)

### 1.2.1. Le site du projet de Garosud - Extension

Le site de la ZAC Garosud-Extension est implanté dans l'entité paysagère du « couloir Languedocien » qui constitue l'axe économique structurant de l'agglomération Montpelliéraine. Cette entité paysagère se caractérise par une mosaïque de vergers, de vignes et une majorité de champs, traversée par des infrastructures routières (A9, RN 113), ferroviaires et électriques (plusieurs lignes à haute tension).

Différentes unités paysagères apparaissent sur la zone d'étude :

- **A l'est et au centre**, les terres du mas de Tandon, composées de vignes et de friches implantées autour des bâtiments d'exploitation qui dominent le secteur et constituent un point d'appel visuel dans le paysage ;

- **Au nord-est**, le paysage est dominé par des bâtiments industriels (Nissan trucks, Taillefer SAS...) qui forment un front bâti le long de la rue François Joseph Gossec.

- **Au nord-ouest**, l'habitat pavillonnaire s'est développé en façade de la rue Gossec, sur des terrains anciennement agricoles limitrophes au mas de Tandon.

- **A l'est**, le long de l'Avenue Etienne Méhul, les bâtiments modernes et imposants du centre technique municipal et de METRO contrastent avec l'ambiance paysagère agricole du secteur jouxtant les parkings et la zone de dépôt de matériel communal de Garosud.

- **Au sud**, les terrains longeant l'autoroute sont constitués de friches agricoles avec quelques boisements. On note la présence d'une antenne de téléphonie mobile implantée dans ce secteur.

L'ambiance paysagère qui caractérise la zone d'implantation du projet de la ZAC Garosud-Extension est liée aux activités humaines et à l'occupation du sol dominée par les friches culturales (champs, vignes) qui s'étendent autour du mas de Tandon. Elle est de type agricole. Un mitage croissant de bâtiments d'activités et d'habitations donne à l'ensemble de la zone un caractère hétérogène.

### 1.2.2. L'autoroute A9

Depuis l'autoroute A9, le relief de plaine ne permet pas d'avoir de vue significative ni sur Montpellier, ni sur les zones caractéristiques de l'agglomération.

Depuis la section d'autoroute étudiée, entre l'échangeur de Montpellier ouest (à l'est) et le centre technique municipal de Garosud (à l'ouest), l'autoroute se situe dans un secteur à la limite de l'urbanisation, où les terres agricoles ou en friches côtoient des zones d'habitat diffus et d'activités (ZA du mas de Grille).

Les perceptions depuis l'autoroute sont relativement fugitives et se réalisent en deux séquences cadrées par des masques boisés plus ou moins forts présents en bordure du domaine autoroutier :

- **côté est**, le site se découvre au dernier moment et les vues sont focalisées sur la partie centrale du site, le mas de Tandon et les terrains inclinés vers le sud qui le jouxtent.

- **côté ouest**, les perceptions de premier plan sont plus importantes car le niveau de l'autoroute rejoint le niveau des terrains du site. Elles portent sur des pâtures ponctuées de bosquets d'amandiers.

Le parc arboré du mas de Tandon (classé en espace boisé au PLU de Montpellier) constitue un repère visuel fort dans le paysage proche et lointain dont il faudra tenir compte dans l'aménagement futur du site.

L'impact visuel de la végétation accompagnant les infrastructures routières ( section de l'A9, échangeur Montpellier ouest et giratoire Paul Louis Bret, rue François-Joseph Gossec) est fort :

- la végétation accompagnant les franges nord et sud de l'autoroute tend à isoler la voie du contexte environnant. Ce phénomène de masque visuel est renforcé ponctuellement par la topographie sur le secteur est de la zone d'implantation du projet de ZAC.

- L'aménagement paysager du rond-point Paul Louis Bret, avec son tumulus planté, constitue un repère visuel singulier. Il contribue à borner de nouvelles séquences paysagères au sortir de l'autoroute :

- grande voie périurbaine structurante pour l'avenue El-Alamein,

- voie nouvelle paysagée inter-quartiers pour la rue François-Joseph Gossec,

- voie plus « brouillon » pour la rue de Montels Eglise malgré la maturité de l'urbanisation le long de la voie,

- retour vers la campagne pour la RD 132 direction Lattes et Maurin.

## OCCUPATION DE L'ESPACE

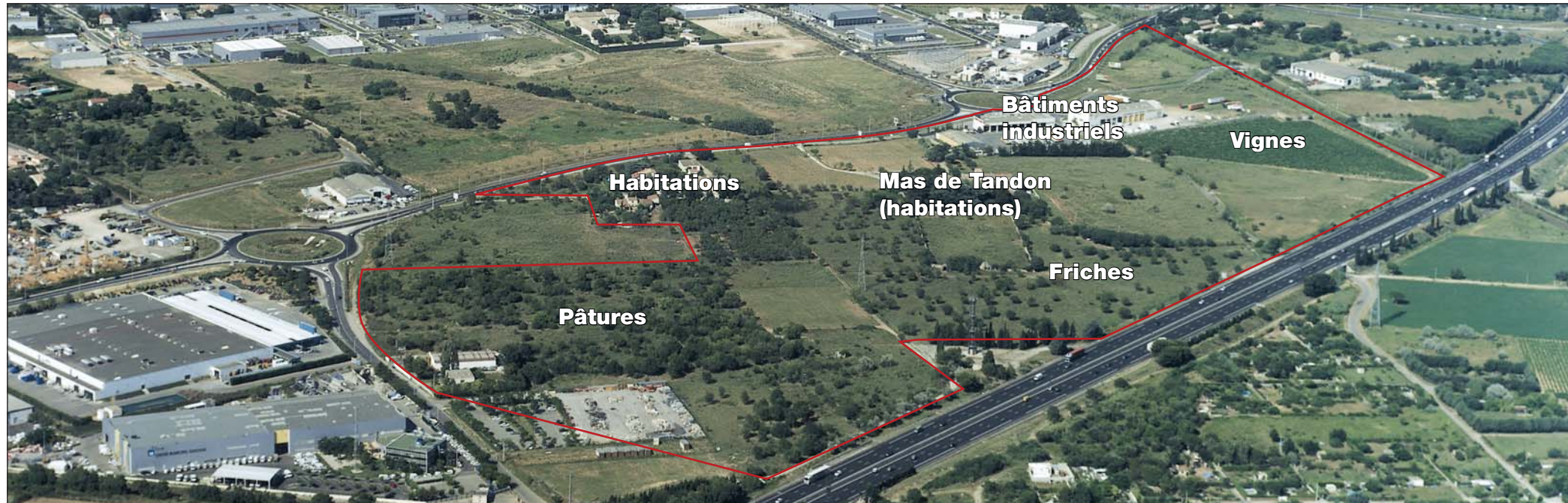
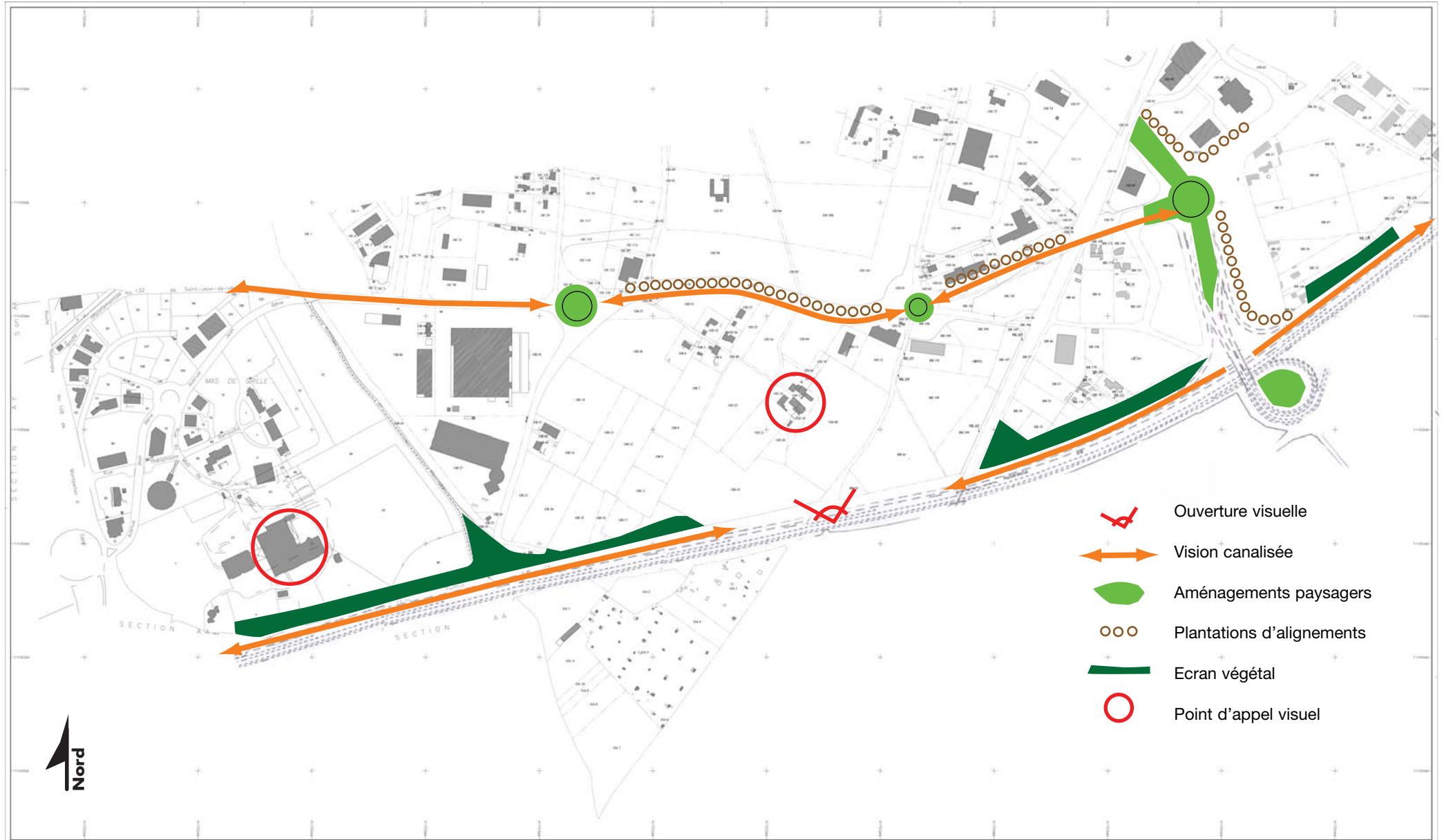
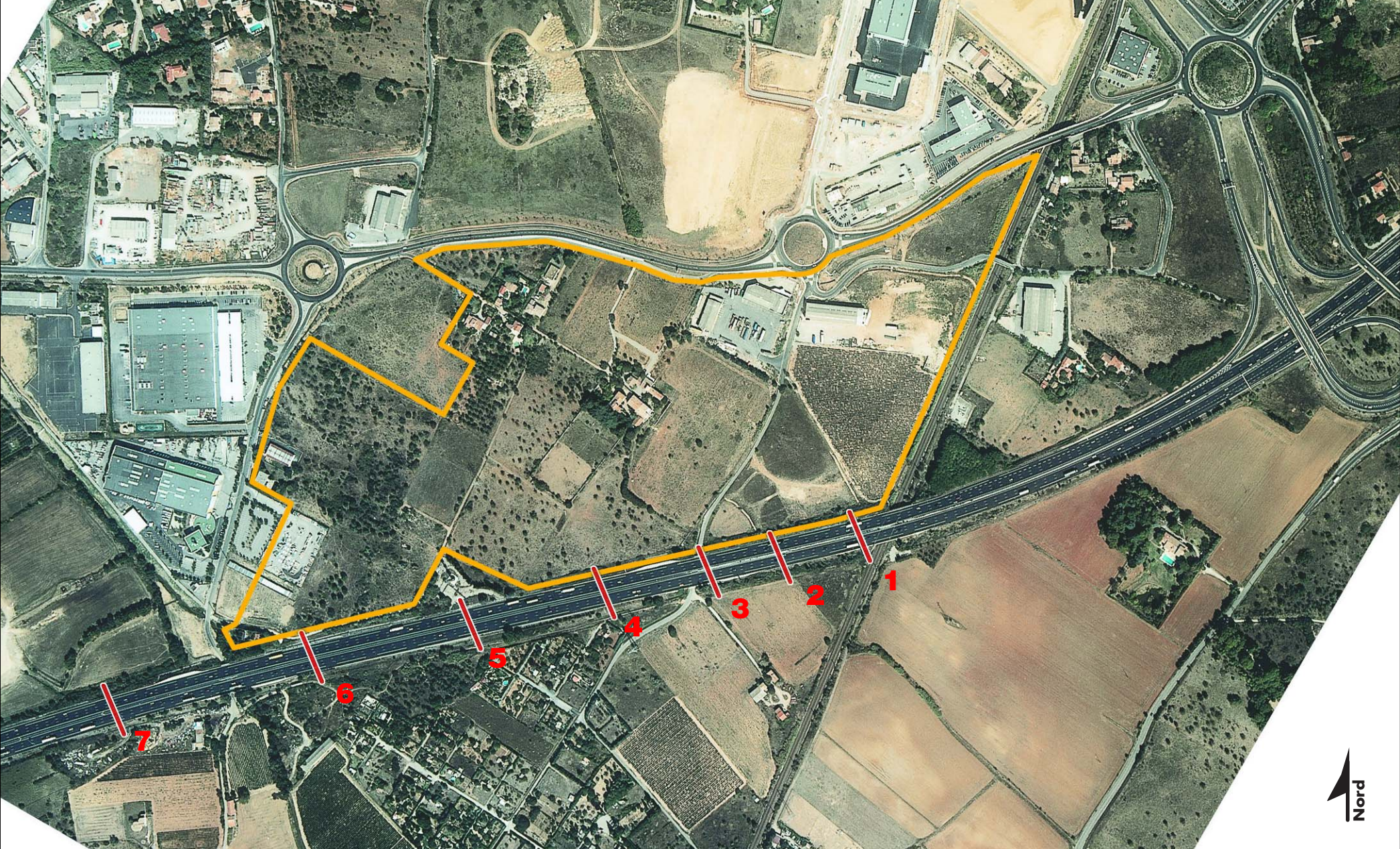


photo : O SUGHRUE



**ANALYSE SEQUENTIELLE DEPUIS L'A9**



Nord





1 - Cette prise de vue offre des perceptions sur la zone d'activités de Garosud en arrière-plan (sens Montpellier-Nîmes)



3 - Le Mas Tandon et son parc boisé, situés sur un point culminant, constituent un point d'appel visuel depuis l'A9 (sens Montpellier-Béziers).



2 - Depuis l'autoroute, dans le sens Montpellier-Béziers, les perceptions sont ouvertes sur les vignes en contrebas et sur les bâtiments industriels au nord.



4 - Cette prise de vue permet d'avoir un aperçu sur la zone de pâtures à l'ouest. On note l'impact visuel de la ligne électrique à haute tension.



5 - Dans le sens Montpellier-Nîmes, les perceptions sont canalisées par la végétation existante. L'antenne de téléphonie mobile constitue un repère visuel depuis l'autoroute.



7 - La végétation à l'ouest de la zone d'étude forme un masque visuel. Le bâtiment du Midi Libre forme un point d'appel visuel perceptible depuis l'autoroute ( dans les deux sens de circulation).



6 - Cette prise de vue offre une ouverture visuelle ponctuelle sur les friches au sud-ouest de la ZAC et sur le bâtiment du centre technique municipal de Garosud (sens Montpellier-Béziers).

## 1.3 Le fonctionnement urbain

### 1.3.1 Dynamiques urbaines

Le secteur environnant le site (parc de Garosud et zone industrielle du Mas d'Astre) est desservi par deux voies majeures orientées est-ouest constituant la trame du schéma viaire global :

- l'Autoroute A9 en limite sud du site, qui est accessible depuis deux échangeurs, celui de Rondelet (Montpellier ouest) situé à 500 mètres de la zone, et l'échangeur de Saint-Jean-de-Védas situé à 2,5 km,
- la RD 132 (rue François-Joseph Gossec sur la commune de Montpellier) qui délimite le site au nord et assure la liaison entre le sud de Montpellier et la commune de Saint-Jean-de-Védas.

L'Avenue du Colonel Pavelet, située à environ 500 mètres au nord-est du site, relie le quartier de la Croix d'Argent à la zone d'activités de Garosud et rejoint l'autoroute A9 à partir de l'échangeur Rondelet (Montpellier-ouest).

En bordure nord de la RD 132, l'urbanisation est récente, liée aux aménagements de la zone d'activités de Garosud. Certaines parcelles actuellement en friche vont être prochainement urbanisées (unité de méthanisation des déchets ménagers)

En bordure sud de la RD 132, l'urbanisation est présente sous la forme d'un habitat pavillonnaire diffus à l'ouest, et de bâtiments industriels (Nissan trucks, Taillefer SAS...) qui forment un front bâti à l'est. Entre ces deux poches d'urbanisation, les parcelles agricoles (friches, champs, vignes) s'étendent autour du mas de Tandon.

### 1.3.2 Déplacements et sécurité routière

#### - Lisibilité de la signalisation directionnelle

Sur la zone d'étude (entre le rond-point Paul Louis Bret et celui de la ZI du mas d'Astre), on trouve deux types de signalétique routière :

- une signalétique à l'intention des usagers en déplacement de proximité, qui oriente vers des lieux-dits ou quartiers proches,
- une signalétique pour les usagers en déplacement de transit interurbain, qui oriente vers les communes limitrophes ou vers des grands axes (A9).

On note que cette signalétique est globalement suffisante et cohérente : elle contribue à la sécurité au niveau des carrefours, ce qui est nécessaire du fait de l'importance du trafic sur cette zone (desserte locale et transit).

#### - Déplacements alternatifs à la voiture

La zone d'étude n'est actuellement pas desservie par une ligne de transport en commun. La ligne de bus la plus proche est la ligne 5 (Mas de Bagnères –gare) qui dessert l'avenue du Colonel Pavelet au nord-est.

La desserte piétonne est assurée par un passage piétons sur la rue François-Joseph Gossec. On note également la présence d'une piste cyclable, réalisée par le Conseil Général en bordure nord de cette voie.

L'éclairage nocturne est correctement assuré le long de la rue François-Joseph Gossec et dans la zone de Garosud.

## CARTE DES DÉPLACEMENTS



## 1.4 L'environnement

### 1.4.1 L'environnement sonore

Source : Etude d'impact de la ZAC Garosud - Extension - SERM (juillet 2006)

La zone d'étude est entourée d'infrastructures de transport terrestre soumises à classement. L'autoroute A9 au sud, la rue François Joseph Gossec au nord et la ligne SNCF à l'est. Les rues Etienne Méhul et de Montels l'Eglise ne sont pas classées.

Le projet de la ZAC Garosud-Extension est concerné par l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le niveau de bruit moyen relevé s'élève à 63,5 dB(A) à proximité du rond-point du Mas d'Astre, il est supérieur à 60 dB(A) le long de l'avenue François Joseph Gossec sur une largeur de 20 mètres.

Le niveau sonore est également supérieur à 60 dB(A) sur une largeur de 30 mètres le long de l'autoroute A9 et de 15 mètres le long de la voie SNCF. Le niveau sonore minimal relevé au centre de la ZAC est de 51 dB(A). Le niveau sonore est relativement constant au cours de la journée, la circulation automobile étant stable.

Le niveau sonore résiduel minimal sur la zone est de 51 dB(A), le niveau en bordure des différentes voies classées est supérieur à 60 dB(A) sans toutefois dépasser 63,5 dB(A) à proximité du rond point du Mas d'Astre.

### 1.4.2 Qualité de l'air

Source : Air Languedoc Roussillon

La qualité de l'air dans l'agglomération est bonne en moyenne sur l'année. Cependant deux principaux polluants caractéristiques de la circulation automobile interviennent dans les quelques pics de pollution constatés par Air Languedoc Roussillon dans l'agglomération .

- le Dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), polluant directement produit par les gaz d'échappement et qui favorise la formation de l'ozone .

- L'Ozone (O<sub>3</sub>) qui est un polluant secondaire se formant par transformation photochimique de certains polluants.

La pollution du plomb a très fortement diminué depuis la généralisation des carburants sans plomb. L'ensemble du parc TAM fonctionne avec des carburants « propre », gaz naturel pour véhicules Aquazole.

Air Languedoc Roussillon dispose de six stations de mesure sur l'agglomération. Les résultats du bilan 2004 sont présentés ci-après, pour la station Prés d'Arènes, la plus proche de la zone d'étude. Depuis 2002, on note une baisse constante des concentrations en SO<sub>2</sub> sur le site urbain des Prés d'Arènes. Les valeurs réglementaires pour le SO<sub>2</sub> et le NO<sub>2</sub> sont respectées pour l'année 2004. Il en est de même pour le benzène et le monoxyde de carbone, dont les concentrations sont stables. Les concentrations d'ozone ont enregistré de nombreux dépassement de seuils. Les conditions météorologiques de l'été sont particulièrement favorables à la formation d'ozone photochimique, ce qui explique le nombre important de dépassement de seuil (119).

On peut conclure que pour la station de mesure située aux Prés d'Arènes, les concentrations en dioxyde d'azote, dioxyde de soufre, benzène et en monoxyde de carbone ont respecté les seuils réglementaires pour l'année 2004. Cependant, les seuils de concentrations en ozone ont souvent été dépassés.

### 1.4.3 Hydraulique

Source : Etude d'impact de la ZAC Garosud - Extension - SERM (juillet 2006)

L'écoulement des eaux pluviales sur la zone d'étude se fait principalement par un réseau de fossés le long des voiries, et d'ouvrages de franchissement sous l'autoroute A9 et sous les lignes SNCF. La zone d'étude se trouve à cheval sur deux bassins versants :

#### - le bassin versant du Rondelet :

Très urbanisé dans sa partie amont, il a son exutoire au passage inférieur sous la voie ferrée, avenue de Maurin. Ce passage étant fréquemment inondé lors de grosses pluies, la Ville de Montpellier a prévu la création d'un bassin de retenue sur Combemale juste en amont de cet exutoire. La réalisation de la ZAC Garosud entraîne l'aménagement de près de 23 hectares, ce qui nécessite la création d'un bassin de rétention des eaux de ruissellement inscrit au PLU en emplacement réservé (R 38). Ce bassin de rétention jouera également un rôle de traitement des pollutions et de stockage des pollutions accidentelles. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- volume total : 7 200 m<sup>3</sup> dont 6 000 m<sup>3</sup> de rétention des eaux pluviales et 1 200 m<sup>3</sup> de rétention de pollution accidentelle,

- hauteur d'eau : 2 m

- surface moyenne : 3 600 m<sup>2</sup>

- ouvrage aval : diamètre 600 pour le débit de fuite et déversoir de surverse.

### - Le bassin versant du Rieucoulon :

Ce bassin versant est directement concerné par la présence du captage de Maurin qui alimente en eau potable la commune de Lattes. Il fait l'objet de soins particuliers du point de vue qualitatif.

L'urbanisation de la zone de Garosud-Extension et l'accroissement des surfaces imperméables et des débits engendrés a conduit le bureau d'études en charge du dossier hydraulique à regrouper le bassin projeté lors des études de la première tranche de la ZAC et le bassin actuel en un seul bassin dirigé vers une rétention commune à l'amont de l'autoroute, avant sa restitution dans le Rieucoulon. Les principales contraintes hydrauliques et hydrobiologiques sur la zone d'étude relèvent essentiellement :

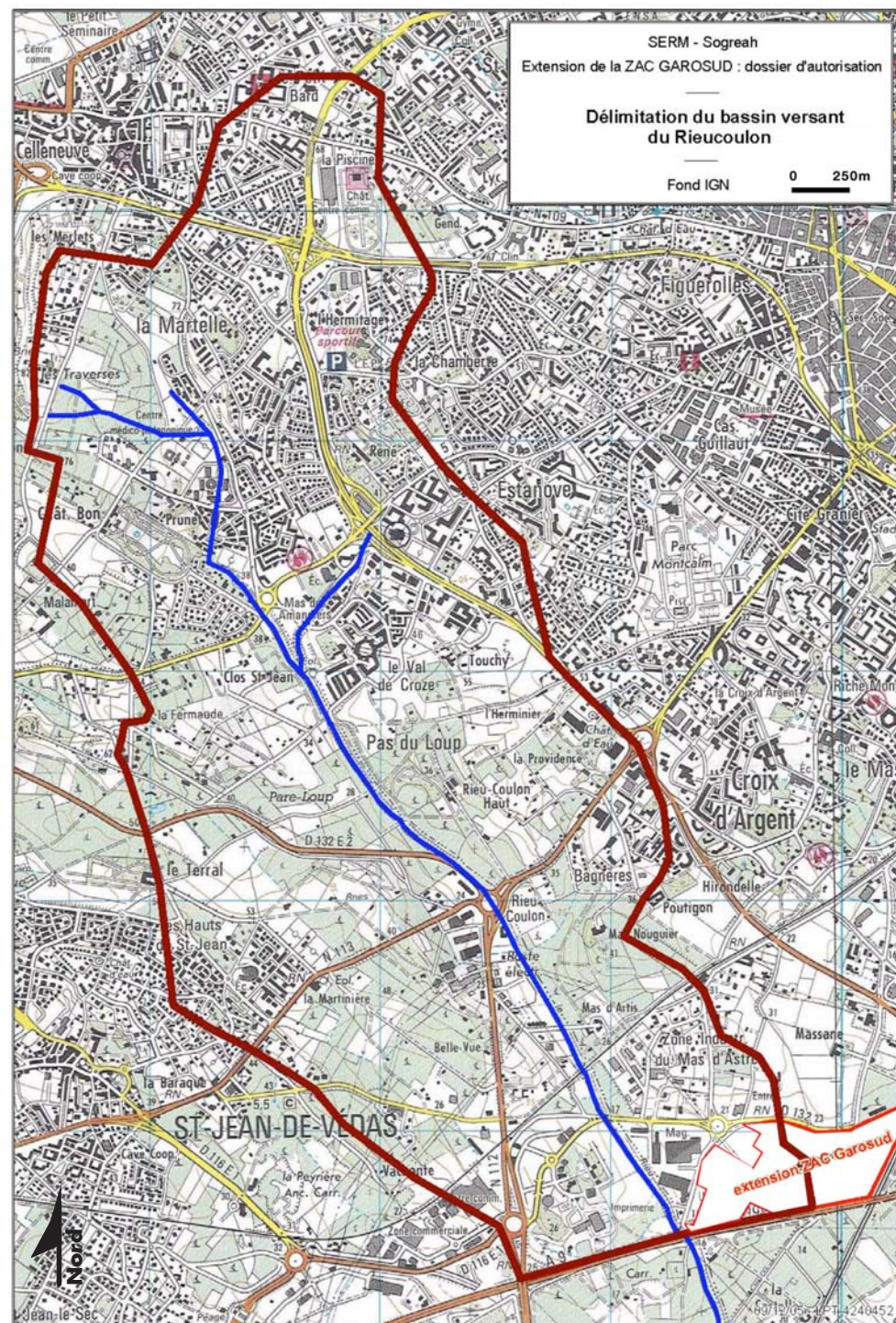
- de la sensibilité au risque inondation du Rieucoulon, en particulier à hauteur de son franchissement par l'autoroute A9, en regard d'un accroissement des débits ruisselés,
- de la sensibilité au risque d'altération de la qualité des eaux du Rieucoulon et du milieu souterrain, en regard de rejets polluants.

En terme d'assainissement pluvial, le niveau de protection qui a été adopté sur la ZAC Garosud-Extension correspond à un événement pluviométrique d'une période de retour 100 ans. Ce choix ambitieux traduit ainsi une volonté affirmée de non aggravation du risque inondation en aval du projet.

Compte tenu des usages de l'eau et des enjeux qui en découlent, la dépollution des eaux pluviales de la ZAC Garosud-Extension sera assurée par des dispositifs spécifiques mis en place sur les parcelles de plus de 4 000 m<sup>2</sup> (type séparateur à hydrocarbures – déboureur) et sur les deux bassins de rétention collectifs qui seront rendus étanches. Ces ouvrages seront destinés à traiter les pollutions chroniques (hydrocarbures, matières en suspension, ...) générées par le stationnement et la circulation sur la ZAC. Les éventuelles pollutions accidentelles seront recueillies dans les bassins collectifs.

Le tableau ci-dessous présente les principales caractéristiques de chacun des bassins concernant les apports induits par la zone d'activités de Garosud-Extension :

Bassin	Débit de fuite	Volume de stockage
ouest	78 l/s	4 900 m <sup>3</sup>
est	166 l/s	10 400 m <sup>3</sup>



## 2. PROPOSITION DE PROJET URBAIN

### 2.1 Le parti d'aménagement architectural et urbain

Source : Atelier d'architecture Emmanuel Nebout

Le projet vise à offrir des opportunités d'installation à des activités susceptibles de compléter celles déjà présentes dans le secteur. A cette fin, les ouvrages d'infrastructure structurants du parc d'activités Garosud sont prolongés au sud du giratoire, à partir duquel la voie principale de desserte est traitée comme le prolongement naturel de la rue de la Castelle, et vient se raccorder, en épousant les courbes de niveau, sur l'avenue Etienne Mehul.

Greffées de part et d'autre de la voie principale, des voies secondaires tissent une maille organisée, en se superposant avec les chemins ruraux encore lisibles sur le site. Cette maille permet la découpe de parcelles de forme rectangulaire, propice à l'installation de bâtiments d'activités. Elle respecte les parties arborées du site qui sont conservées dans le cadre de l'opération.

La préoccupation d'offrir de bonnes conditions d'accueil aux entreprises va de pair avec l'ambition de constituer pour le parc d'activités un paysage de qualité.

D'une part, du fait de la visibilité du parc depuis l'autoroute A9 sur laquelle circulent chaque année des millions d'automobilistes, et d'autre part, parce qu'il convient de créer, pour les utilisateurs du parc, un environnement immédiat agréable, la composition paysagère s'attache donc à traiter ces différentes échelles territoriales.

**Il s'agit de valoriser les édifices qui viendront s'installer en façade de l'autoroute par la qualité des relations qu'ils vont établir avec leur environnement, dans une perspective de développement durable. Le parti d'aménagement se veut donc démonstratif de cette préoccupation.**

### 2.2 Les orientations d'aménagement du secteur de Garosud - Extension

Source : Atelier d'architecture Emmanuel Nebout

Le parti d'aménagement vise à compléter le quartier d'entreprises existant, il doit d'une

part, garantir une desserte fonctionnelle des locaux d'activités et d'autre part, assurer les liaisons inter-quartiers dans un espace public de qualité.

A cette fin, le parti affirme un maillage des voies hiérarchisé à travers des emprises publiques différenciées permettant la pratique de tous les modes de circulations (piétonnier, deux-roues, automobiles).

Le prolongement de la rue de la Castelle, voie structurante à l'échelle du sud de la ville porte sur une emprise de 22 mètres de large. Destinée à devenir l'épine dorsale de distribution du quartier, cette voie assure également une liaison majeure entre le centre-ville et le sud de l'agglomération.

La constitution du réseau de voies secondaires garantit une bonne desserte à chacune des activités installées sur le site. La mise en scène des bâtiments vis-à-vis des axes principaux et de l'autoroute A9 participe de la valorisation mutuelle de l'équipement du secteur et des activités qu'il accueille.

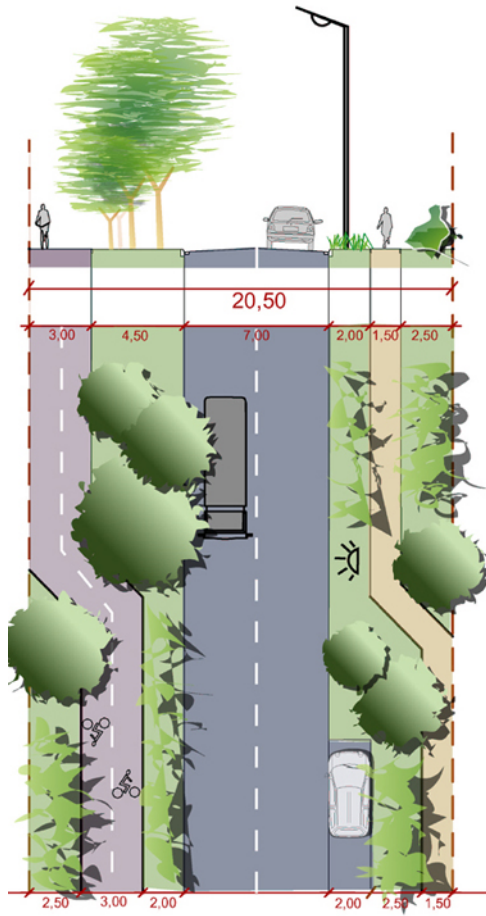
L'ossature tramée des voies structure le quartier et en constitue progressivement le nouveau paysage. Elle s'appuie sur les espaces boisés existants et délimite et structure les emprises foncières dévolues aux constructions. Elle organise la desserte et la circulation des usagers et des habitants (trottoirs, pistes cyclables, voirie)

Pour ce faire, les règles d'urbanisme imposent aux constructeurs des mises à distance, des alignements de bâti et la non-imperméabilisation de 20% de la surface des parcelles à fin de plantations d'arbres de haute-tiges d'essence méditerranéenne.

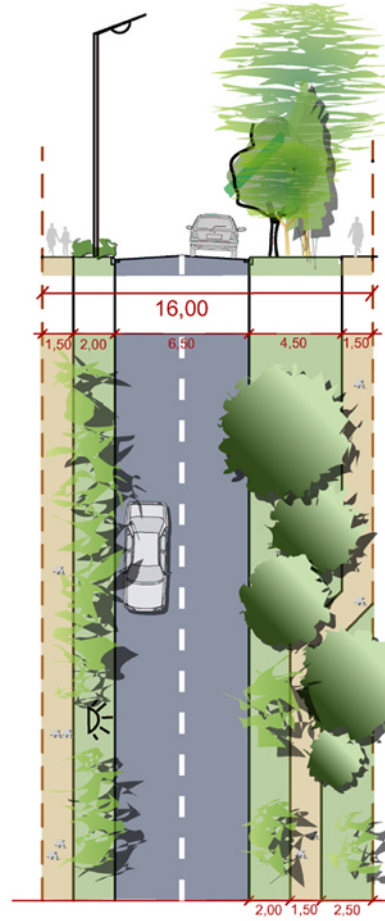
#### - Les voiries à l'intérieur de la ZAC

Le prolongement de la rue de la Castelle tracée sur une emprise publique de 22 mètres intègre la plantation d'arbres d'alignement, des trottoirs permettant la circulation des piétons, ainsi qu'une piste cyclable pour les cyclistes. Les rues secondaires sont tracées sur une emprise de 15 ou 16 mètres et intègrent des trottoirs, des places de stationnement, l'éclairage public, et des arbres d'alignement (cf coupe page suivante).

COUPE A :

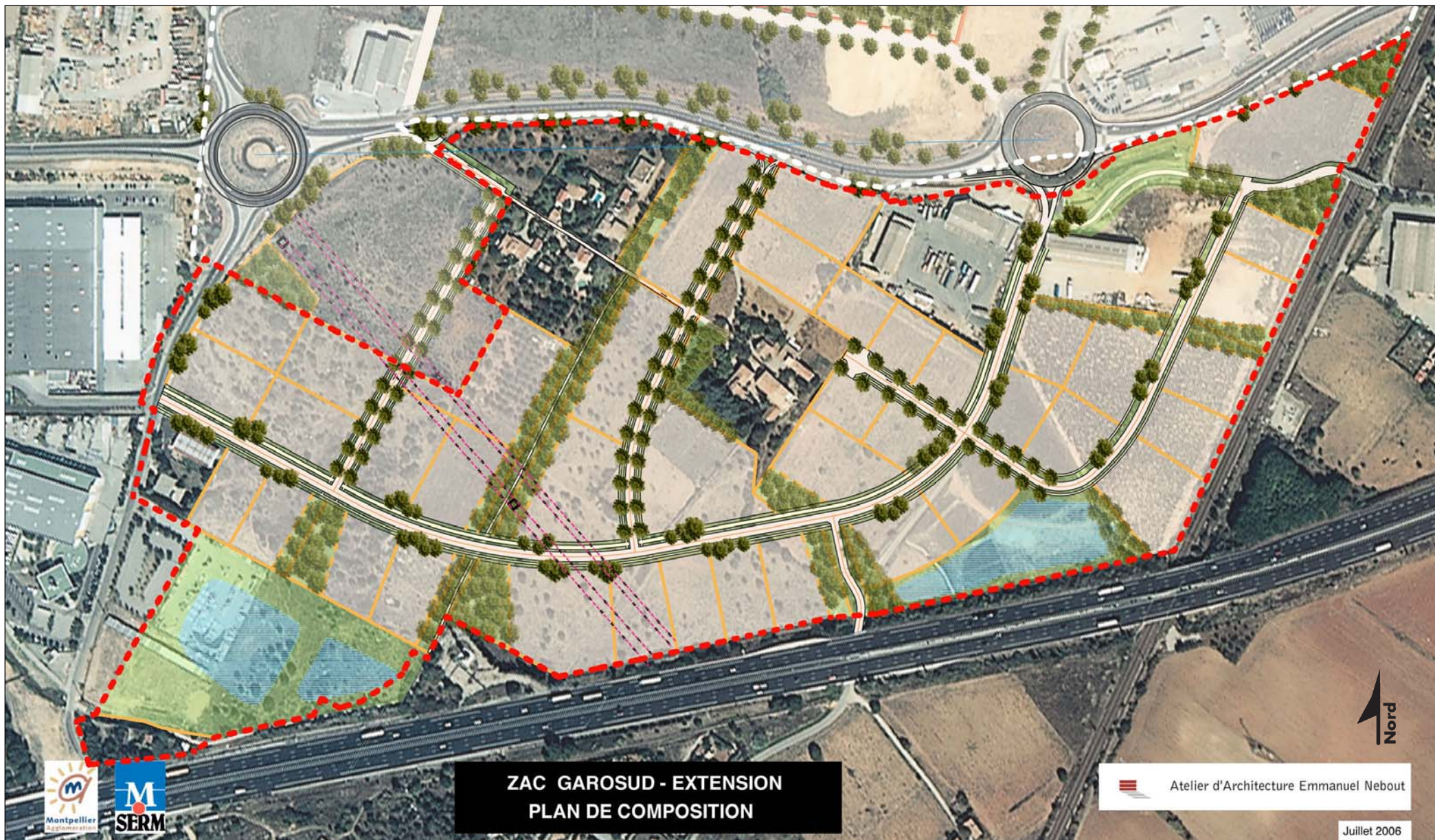


COUPE B :



Source : agence Epure





## 2.3 Le parti d'aménagement paysager

Source : agence Epure

Le parti paysager retenu s'appuie sur plusieurs éléments forts du contexte :

- une situation en limite de la ville, en transition avec la campagne montpelliéraine. Ainsi, le parti retenu n'est pas un parti urbain comme celui de la ZAC Garosud avec des dessertes rectilignes soulignées par des alignements homogènes et un accompagnement arbustif régulier ;
- **une situation en vitrine de l'autoroute qui justifie un parti paysager fort** qui ne vient pas en seul accompagnement des voies nouvelles créées ;
- la topographie : le site fonctionne autour d'un point culminant, le mas de Tandon avec des pentes douces qui descendent au sud vers l'autoroute, au nord vers l'avenue François-Joseph Gossec ;
- la mise en valeur des « traces » qui sont compatibles avec la destination future de parc d'activités : préserver et aménager certains chemins et l'une des allées du mas de Tandon comme futures dessertes piétonnes.

Ainsi, le projet paysager se décline sous plusieurs aspects :

- **des trames boisées libres** composées d'essences de la palette végétale de la campagne montpelliéraine (cf. la charte de l'arbre de la ville de Montpellier). Ces trames constituent la structure future du paysage du site, elles délimitent une succession de clairières à l'intérieur desquelles viendront s'installer les entreprises. Elles s'accrochent de manière épaisse (trente à quarante mètres au niveau de l'A9) aux infrastructures environnantes, parfois elles viennent renforcer des éléments existants, et franchissent les courbes de niveaux vers le point culminant en s'affinant (dix à quinze mètres) pour créer ces clairières suivant un système rayonnant. Elles rejoignent les éléments boisés structurants présents sur le site (mas de Tandon et groupe d'habitations). Ces trames constitueront l'ossature paysagère du site, la principale qui traverse le site du nord au sud permet de préserver un chemin existant comme desserte piétonne ;
- **des plantations d'accompagnement des voies** principales et secondaires. Elles joueront un rôle déterminant à la fois dans le paysage interne de proximité des entreprises, à la fois dans les perceptions du grand paysage depuis l'autoroute notamment. Elles se déclinent sous deux aspects :
  - le prolongement de la rue de la Castelle et une voie secondaire qui suivent toutes deux

les courbes de niveaux. Les plantations arborées sont organisées en bosquets aléatoires pour créer des filtres discontinus dans le grand paysage et un paysage de proximité de la voie diversifié et informel ;

- les voies secondaires qui franchissent les courbes de niveaux vers le point culminant du site. Ces voies rectilignes sont traitées avec un alignement monospécifique d'arbres à grand développement choisis dans la palette des allées des Mas et Folies auxquelles elles rendent hommage ;

- le traitement particulier **des abords de la rue François-Joseph Gossec** et des deux giratoires où est privilégié un traitement informel sous la forme de bosquets implantés aléatoirement en limite du domaine privé des lots côté nord, à la place de la contre-allée côté sud, qui est ainsi transformée en espace vert (les accès actuels étant restitués par les voies internes). L'aspect dynamique des perceptions sous la forme de fenêtres sur les entreprises (alternance ouverture, fermeture des vues) a été privilégié à un alignement homogène dont le caractère urbain est peu adapté à la position de transition ville campagne du site.

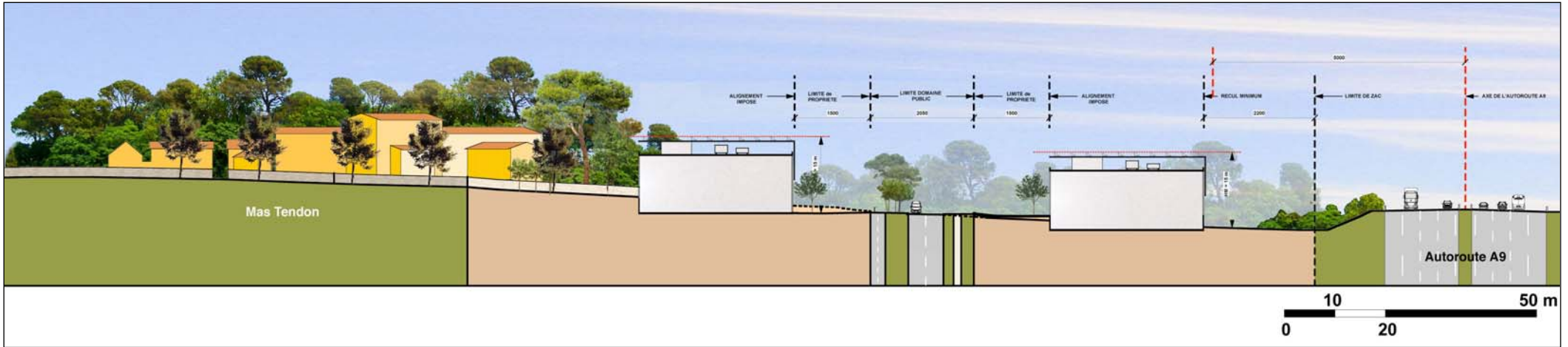
- la **mise en valeur des « traces »** du site. Le chemin existant reliant aujourd'hui l'antenne de téléphonie aux habitations est intégré dans une trame boisée. L'une des allées du mas de Tandon est préservée et mise en valeur par un alignement accompagnant le cheminement piéton et se fondant dans la remarquable végétation arborée du parc du mas. Si le bâtiment de cette propriété est valorisé dans un usage de services aux entreprises, ce geste paysager trouvera alors tout son sens en terme d'usage,

- à **l'échelle du piéton et du vélo** enfin, le paysage de proximité se décline avec des arbustes bas en bordure de chaussée, de taille moyenne en limite de lots et choisis dans la palette déjà présente sur la ZAC Garosud.

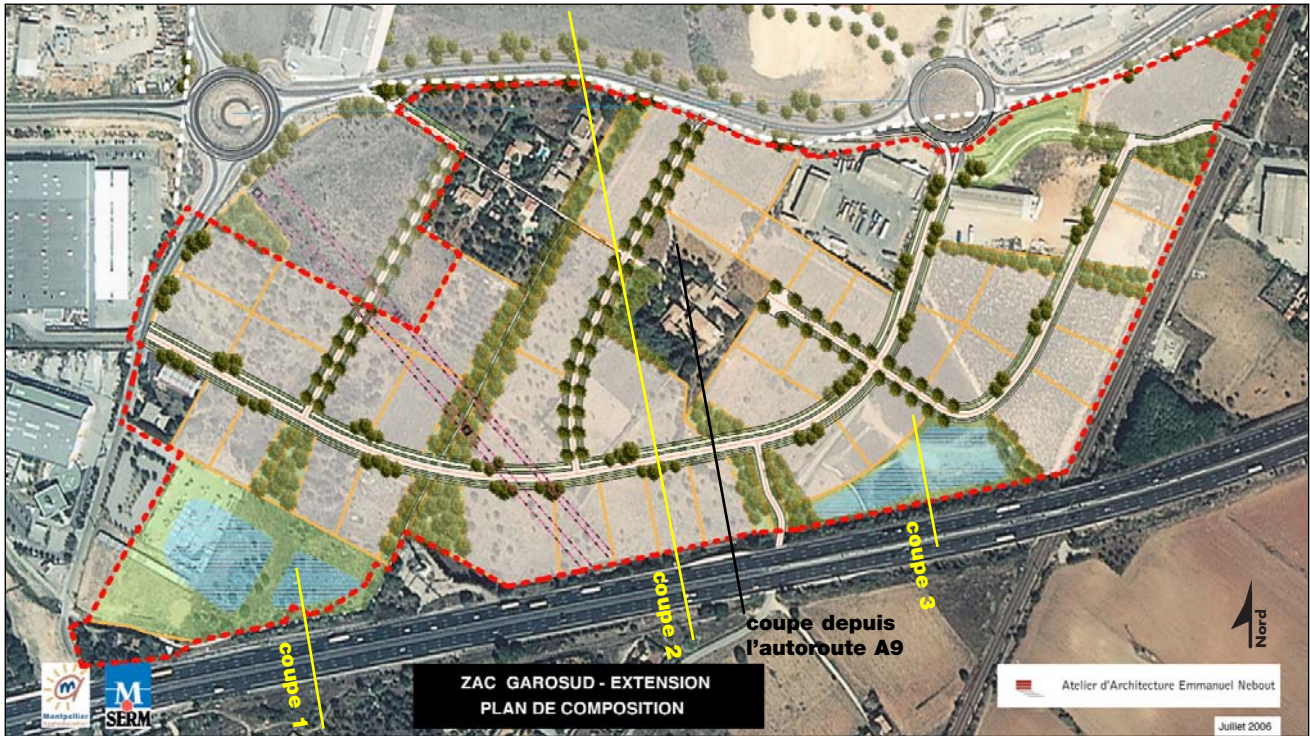
Les coupes topographiques suivantes montrent les perceptions futures des bassins de rétention paysagers qui seront localisés à l'est (coupe 3) et à l'ouest (coupe 1) de la ZAC, le long de l'autoroute A9.

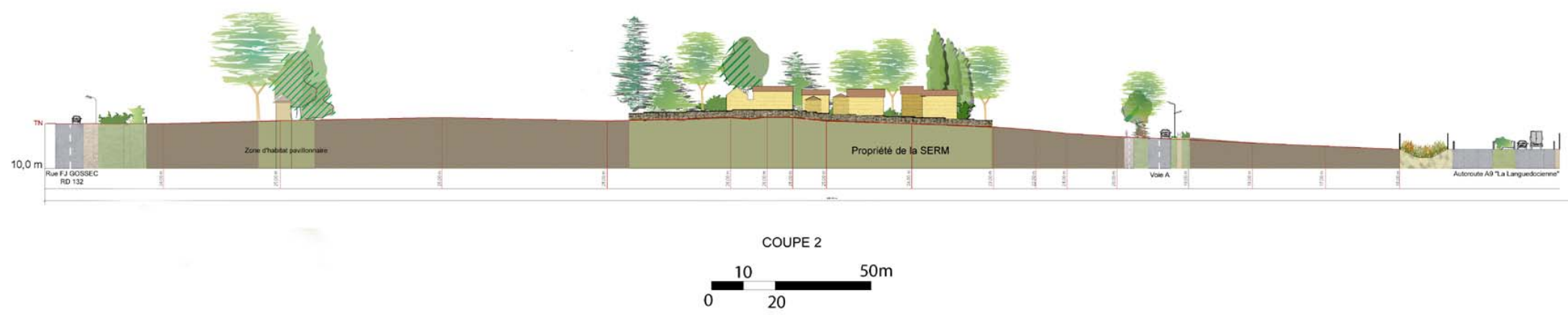
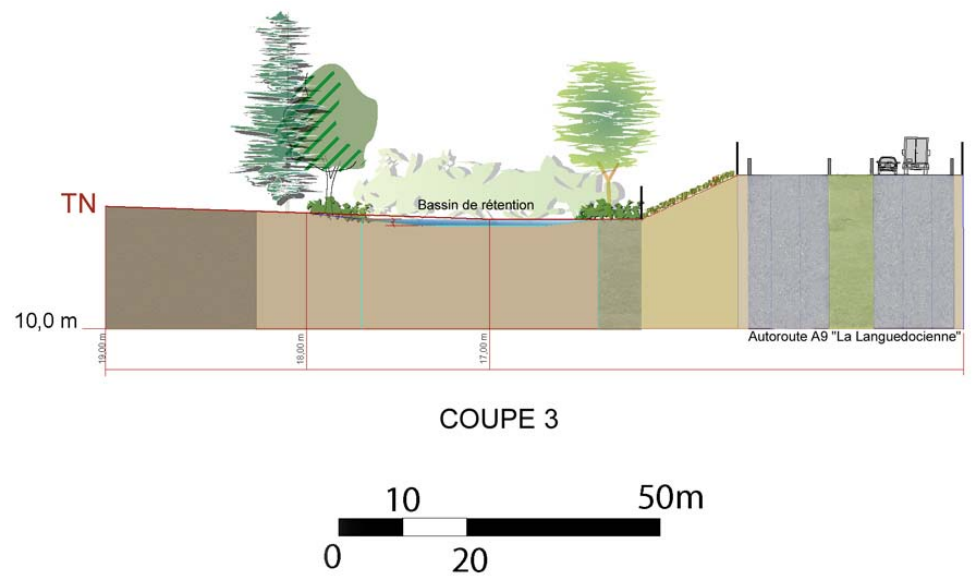
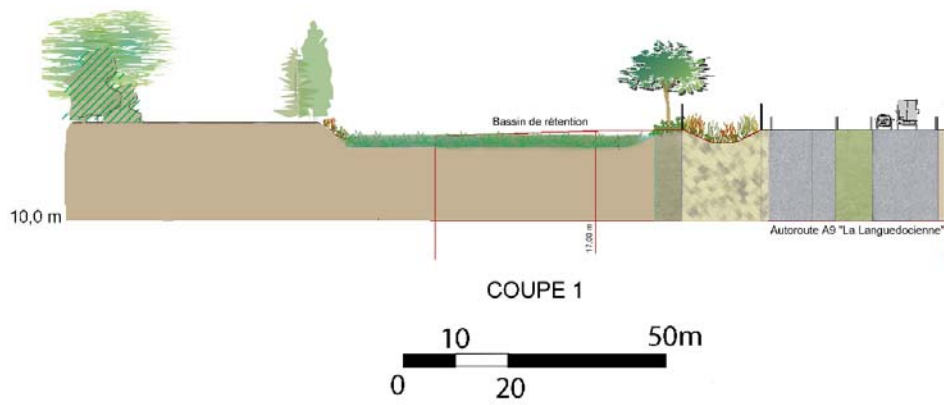
# COUPE DEPUIS L'AUTOROUTE A9

Source : Atelier d'architecture Emmanuel Nebout



## Localisation des coupes





La coupe topographique n°2 permet de visualiser l'impact visuel des boisements du mas de Tandon et des plantations d'accompagnement de la future voirie depuis l'autoroute A9.

### 3. REGLES APPLICABLES AU PROJET RETENU

#### 3.1 Le PLU de Montpellier

Source : projet de modification du PLU de Montpellier – ville de Montpellier

La zone AU0-10f du PLU de Montpellier approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 2 mars 2006 correspond au secteur du quartier d'activités de Garosud-Extension , situé entre l'avenue Etienne Méhul et l'autoroute A9.

**Son aménagement réalisé dans le cadre d'un schéma d'ensemble, viendra compléter le parc d'activités existant et permettra la structuration urbaine de la façade de l'autoroute A9.**

Afin de permettre la réalisation des aménagements et des constructions envisagées dans le cadre de la ZAC de Garosud-Extension, l'emprise de la ZAC sera classée en zone à urbaniser 4AU3, et un nouveau secteur 4AU3-5 sera créé.

Dans ce secteur, la hauteur maximale des constructions autorisées est de 18 mètres et le coefficients d'occupation des sols est de 1.

Il est important de rappeler que la zone 4AU3 est couverte par des orientations d'aménagement (présentées dans le paragraphe 2.2) au sens de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme. Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement dans les conditions définies par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme.

Les contraintes hydrauliques de la zone d'étude ont été intégrées dans le règlement de la zone (article 4 – Desserte par les réseaux ) et sont rappelées ci-après :

- Pour tous les terrains au sud de l'Avenue du Colonel Pavelet dont la superficie est supérieure à 4000 m<sup>2</sup> :

Les aménagements de ces terrains devront être prévus pour que les eaux de pluie ruisselant sur les surfaces imperméabilisées soient dirigées vers des dispositifs de stockage avant le rejet vers le système d'évacuation des eaux pluviales.

Ces dispositifs de stockage peuvent être conçus à partir de différentes techniques (bassin de rétention, chaussée réservoir sous parking et voirie d'accès, noue ou fossé, toit

plat, bassin d'infiltration, ...). Ils doivent faire l'objet d'un pré-dimensionnement sur la base d'un volume à stocker de 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Sur le plan qualitatif, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées devront préalablement être traitées avant leur rejet dans le réseau pour obtenir une nature et une qualité conforme à la réglementation en vigueur.

- Dans les autres cas :

Les aménagements des terrains doivent être prévus pour que les eaux de pluie ruisselant sur les surfaces imperméabilisées soient rejetées vers le système d'évacuation des eaux pluviales.

Les contraintes acoustiques seront prises en compte lors de la réalisation des bâtiments, avec la mise en place de systèmes acoustiques visant à réduire le bruit.

## 3.2 Le POS de Lattes

Source : POS de Lattes - 6ème modification approuvée par DCM du 28 juillet 2005

Le projet de la ZAC Garosud-Extension est situé en zone IV NA1 au POS de Lattes. Le règlement de cette zone précise que : « Cette zone non équipée est destinée à l'implantation d'activités après réalisation des divers équipements. Cependant, par anticipation sur la réalisation par la commune des équipements publics, ces activités peuvent s'y implanter sous certaines conditions.

Ce secteur sera urbanisable uniquement sous forme de ZAC ou par nouvelle modification ou révision du POS, élaborées en concertation avec la commune voisine de Montpellier ou, à défaut, avec la collectivité intercommunale. »

Une modification du document d'urbanisme applicable sur la commune de Lattes permettra la réalisation du projet de la ZAC Garosud-Extension.

Les dispositions du paragraphe 1 de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme interdisant toute nouvelle construction dans la bande de cent mètres située au nord de l'axe de l'autoroute A9 ont été levées par cette étude urbaine et paysagère et l'élaboration d'un projet d'un projet urbain cohérent présenté dans le chapitre 2 de cette étude.