

VILLE DE MONTPELLIER

Zone d'Aménagement Concertée de L'UNION

PROJET DE DOSSIER DE CREATION



Décembre 2025

ZAC de l'UNION

SOMMAIRE

- 1. Rapport de présentation** pages 4 à 29
- 2. Plan de situation** (document joint)
- 3. Périmètre ZAC de l'Union** (document joint)
- 4. Etude d'impact de la ZAC « de l'Union »** (document joint)
- 5. Régime de la zone au regard de la Taxe d'Aménagement**
(document joint)

ZAC DE L'UNION

1. RAPPORT DE PRESENTATION

A Préambule et raisons du choix du projet	pages 4 à 9
B Périmètre de l'opération	Page 10
C Objet et justifications de l'opération	page 11
D Description de l'état du site et de son environnement	pages 12 à 14
E Description du projet	pages 15 à 26
F Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone	page 27
G Inscription du projet dans son environnement et compatibilité avec les documents d'urbanisme	pages 28 à 30

1. A | Préambule

Située à l'Est du centre-ville de Montpellier, dans le grand projet urbain Port Marianne, la ZAC de l'Union est l'une des dernières opérations d'aménagement du quartier. Le projet urbain Port Marianne se déploie depuis les années 1990 sur une superficie totale de 400 ha, destiné à accueillir à terme 50 000 habitants.

Une opération qui est composée de différentes entités urbaines :

- Des quartiers à dominante d'habitat : Parc Marianne, les Jardins de la Lironde, Jacques Cœur, Consuls de Mer, Richter, Rive Gauche, et en cours/à venir : République, Parc Marianne/secteur Mas de Barlet, Nina Simone.

La Zac de l'Union, apparait dans ce contexte comme le dernier lieu, permettant d'articuler les différents lieux de vie de Port Marianne, possédant ainsi un rôle de « rotule urbaine ».

- Des zones mixtes (services, activités et loisirs) : Hippocrate (à vocation médicale et tertiaire), Portes de la Méditerranée (dont le complexe ludico-commercial Odysseum),
- Des quartiers d'activités tertiaires : le Millénaire, Cambacérès.



Figure 1 : Vue aérienne du positionnement de la ZAC de l'Union dans le grand projet urbain Port Marianne

-  Projet de périmètre de ZAC de l'Union
-  Périmètre d'étude

1. A | Préambule

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'Union, site d'environ 9ha s'inscrit dans la continuité du cœur de la métropole et affiche une position stratégique dans son rôle de couture urbaine :

- Pour prolonger et compléter l'axe de vie montpelliérain par une nouvelle séquence urbaine raccrochant l'Ecusson et Antigone au pôle de transport Sud de France et à Odysseum.
- Pour connecter et mettre en réseau les quartiers Jacques Cœur, Richter, Parc Marianne et Jardins de la Lironde, au cœur du quartier Port Marianne.
- À équidistance des deux gares TGV St-Roch et Sud de France.

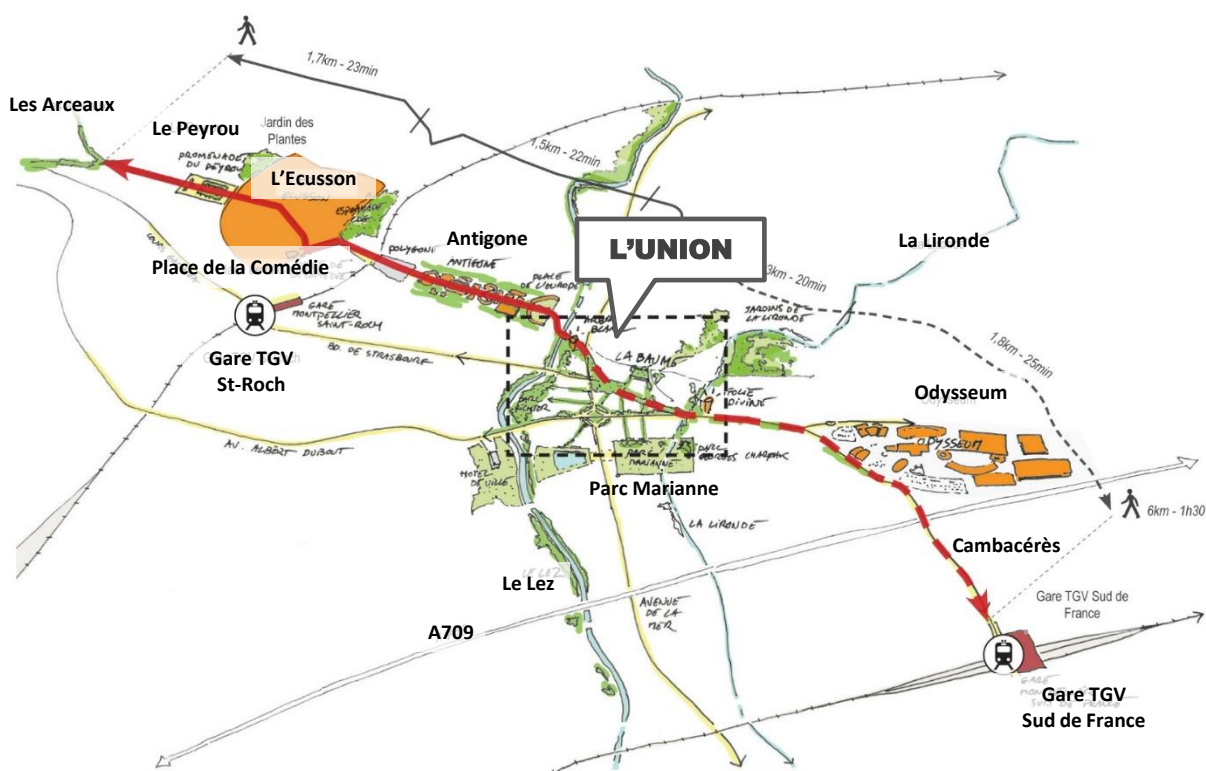


Figure 2 : Gautier Conquet aup, Schéma de couture urbaine du projet de la ZAC de l'Union au sein de l'axe de vie montpelliérain, des Arceaux à la Gare TGV Sud de France

1. A | Préambule

Au-delà de l'aspect spatial et urbain, le projet d'aménagement de la ZAC de l'UNION fait l'objet d'une volonté forte et historique de la Commune de Montpellier de faire muter ce secteur de la ville.

Par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} octobre 2012, les premiers principes d'aménagement ont été édictés, dans la perspective de créer une ZAC.

Par délibération du Conseil municipal du 20 octobre 2016, les objectifs d'aménagement et les modalités d'association du public ont été définis, de même que le principe d'aménager ce secteur sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée.

Par la délibération du Conseil municipal du 03 avril 2018, la Ville de Montpellier a institué un périmètre d'étude sur une superficie d'environ 15 ha permettant de porter la réflexion urbaine sur un secteur élargi beaucoup plus pertinent au regard des enjeux du projet.

En 2018, des études urbaines ont été menées, permettant de préciser :

- Un périmètre potentiel d'intervention opérationnelle, élargi au Nord de l'Avenue Raymond Dugrand, à la place Christophe Colomb
- Un programme potentiel de la ZAC : 100 000 m² SDP au total, dont 20 000 m² d'activités / bureaux / commerces et environ 80 000 m² de logements

La concertation a été initiée avec la tenue d'une réunion publique le 20 décembre 2018, la mise à disposition du public d'un registre, et la publication d'un article dans le journal municipal.

Suite à la poursuite des études urbaines préalables, le processus de concertation préliminaire à la création de la ZAC (nouvellement renommée ZAC de l'Union) a été réengagé en juin-juillet 2023 et a conduit à l'approbation avec avis favorable du bilan de la concertation en Conseil municipal du 10 octobre 2023, sur le fondement des objectifs d'aménagement rappelés ici :

- Réaliser un quartier mixte à vocation principale d'habitation sous forme de logements collectifs, accueillant également des bureaux et des commerces, et s'insérant dans le tissu urbain dense et structuré des quartiers centraux de Port Marianne ;
- Proposer une composition urbaine en cohérence avec les quartiers voisins ;
- Garantir une couture adaptée avec le tissu pavillonnaire environnant, équilibrée entre le respect de l'existant et l'ambition de constituer des fronts bâtis cohérents avec l'urbanité du projet Port Marianne ;
- Développer l'urbanisation à proximité des lignes structurantes de transport en commun (tramway, bus-tram) ;
- Répondre aux besoins importants en logement, dans le respect du principe de mixité sociale ;
- Participer à la requalification des espaces publics existants ;
- Privilégier dans l'aménagement des espaces publics la continuité des modes de déplacement actifs (piétons et cycles), entre le quartier et le reste de la ville ;

1. A | Préambule

- Affirmer une dimension paysagère s'insérant dans le schéma directeur paysager de Port Marianne ;
- Répondre aux besoins en matière d'équipements publics qui pourront s'exprimer à l'échelle du quartier
- Intégrer la problématique hydraulique ;
- Concevoir un nouveau quartier apaisé s'inscrivant dans la démarche globale de développement durable menée par la Ville.

En octobre 2023, une équipe d'architectes-urbanistes coordonnateurs de la ZAC a été désignée : l'équipe Gautier + Conquet AUP / Laure Planchais / Egis Villes et transports / Egis Concept-Elioth.

En 2024, les études de conception ont permis de définir le parti d'aménagement de la future ZAC de l'Union et de poursuivre la définition du projet urbain par la définition du parti d'aménagement dans l'ensemble de ses dimensions aux fins de stabilisation de la programmation. Elles se sont poursuivies en 2024 et 2025 par la définition d'un plan programme ayant permis de préciser les espaces publics. Elles ont également permis de définir un projet de périmètre opérationnel pour la ZAC de l'Union au sein du quartier de la Baume.

En 2025, ces éléments ont concouru à l'actualisation des études préalables réglementaires nécessaires à l'élaboration de l'étude d'impact.

1. A | Raisons du choix du projet

Faisant partie du projet Port Marianne, le site de l'Union s'inscrit ainsi pleinement dans les objectifs et ambitions des documents d'urbanisme tels que le SCOT, révisé en novembre 2019, et qui donne la feuille de route de la métropole pour les 20 ans à venir.

En effet, Port Marianne s'insère dans un secteur stratégique avec un enjeu fort de développement démographique et d'attractivité urbaine et commerciale à l'échelle de la métropole. Sortant du périmètre uniquement historique du centre-ville de Montpellier, le prolongement de ce « noyau urbain de centralité métropolitaine » (extrait du SCOT – Document d'Orientation et d'Objectifs) se déploie du centre vers les grands axes de communication et le littoral, comprenant ainsi l'extension urbaine de « Port Marianne », le site d'Odysseum et le quartier Cambacérès. (Intentions de projet extraites du SCOT – Document d'Orientation et d'Objectifs)

La métropole dont les besoins en logements sont estimés entre « 4 250 et 4 500 logements par an » (extrait du SCOT – Diagnostic – novembre 2019) et ce en priorisant des projets en renouvellement urbain, évite ainsi une artificialisation des terres agricoles protégées aujourd'hui grâce au PLUi Climat adopté par la Métropole de Montpellier en juillet 2025.

Cette ambition place le projet de l'Union dans une « logique d'optimisation et de renouvellement d'un secteur urbain existant très peu dense, bien que très bien desservi »* en transports en commun : présence des tramways 1 et 3 au sud du quartier ainsi que d'un bus à haut niveau de service au nord (rond-point C. Colomb), et déploiement d'un réseau structurant pour les modes actifs avec deux véloignes sur les avenues R. Dugrand et Mondial 98.

C'est pourquoi le quartier de l'Union apparaît comme « le chaînon manquant du projet urbain Port Marianne »* pour accueillir au terme de plusieurs années de mise en œuvre environ 1 200 nouveaux logements, correspondant à seulement ¼ des besoins de production annuelle annoncée dans le SCOT – schéma de cohérence territoriale. Ces logements offriront une mixité de typologies d'habiter, correspondant à de multiples profils d'occupants et de parcours résidentiels.

Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs prioritaires du SCOT : (extraits du SCOT – Diagnostic)

- **« La préservation de notre qualité de vie et de notre richesse environnementale »**

La ZAC de l'Union se déploiera comme un quartier qui fait lien et marque une transition douce entre un tissu existant conservé sous la forme d'habitat individuel et de jardins, et un tissu urbain dense et constitué déjà réalisé au sein des quartiers Richter et Parc Marianne. Ce site apparaît particulièrement utile à intensifier du fait de ses caractéristiques urbaines très peu denses et de moindre qualité, dans un objectif de réinvestissement urbain en proximité directe avec des arrêts de transport en commun et en continuité de la ville dense et structurée existante.

* Extrait de l'OAP Quartier de l'Union – PLUi Montpellier Méditerranée Métropole)

1. A | Raisons du choix du projet

- **« L'acclimatation du territoire face aux enjeux environnementaux »**

L'Union se voudra un quartier exemplaire et résilient face à la contrainte hydraulique et au risque d'inondation très présents sur le site, par le biais d'un traitement urbain spécifique, notamment sur les espaces publics et sur les lots privés, afin de ne pas aggraver le phénomène de crue et de l'encadrer. Cela se traduira notamment par une mise hors d'eau des bâtiments, ménageant cependant des zones d'expansion et de circulation des eaux de crue, par une compensation de l'imperméabilisation à la parcelle, et par un dispositif d'infiltration en pleine-terre des premières eaux de pluie.

Le quartier bénéficiera également d'une conception bioclimatique à plusieurs échelles, afin d'adapter les logements au réchauffement climatique, à travers notamment :

- un confort estival (avec une hausse des températures plus marquée en été : +1° d'ici 2050 et +1,4° d'ici 2100 selon les trajectoires actuelles allant jusqu'à +3,8° dans le cas d'une augmentation des émissions),

- et hivernal (vents froids, intempéries, etc.),

Dans cet objectif, les formes urbaines seront adaptées en fonction des vents dominants, de l'ensoleillement, du rafraîchissement naturel ou encore du confort acoustique, et les logements seront très majoritairement traversants, ou à minima bi-orientés.

- **« L'anticipation des évolutions démographiques »**

La capacité d'un projet collectif à réinvestir des tissus urbains existants peu denses, situés à proximité de transports en commun dans le cadre d'opérations stratégiques de renouvellement urbain fait du site de l'Union un territoire essentiel pour accueillir une partie du développement maîtrisé de la métropole pour répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants à travers une production de logements conforme au programme local de l'habitat adopté.

- **« Le développement économique et l'emploi »**

Le quartier de l'Union se voudra mixte à travers une programmation principalement composée de logements, complétée par une offre en commerces et bureaux stratégiquement localisée aux abords de la place Ernest Granier, pôle d'affaires déjà constitué, permettant à la ZAC de le compléter et l'enrichir avec de nouvelles aménités.

Toutes ces ambitions seront développées dans la ZAC de l'Union, dans la continuité des opérations d'aménagement développées au sein du grand projet Port Marianne où se sont d'ores et déjà illustrés ces objectifs.

1. B | Projet de périmètre de la ZAC de l'Union

Le projet de périmètre de la ZAC de l'UNION se déploie sur une superficie d'environ 9 ha, il s'inscrit dans le cadre d'une concession d'aménagement qui est susceptible d'évoluer.



Figure 3 : Périmètres de ZAC l'Union

Légende :

..... Projet de périmètre de ZAC (90 340 m² environ)

1. C | Objet et justification de l'opération

La création de la ZAC de l'UNION vise à aménager et équiper des emprises foncières afin de permettre le développement de logements, de commerces, d'activités, d'équipements et d'espaces publics requalifiés et nouveaux. Elle consiste à déployer un nouveau quartier en renouvellement urbain, dans la continuité des différents lieux de vie environnants de Port Marianne.

Cette opération stratégique répond à différents objectifs, répondant aux exigences du développement durable :

- Développer un quartier mixte à vocation d'habitat principalement, avec des commerces de proximité, des équipements publics et des bureaux, contribuant ainsi à parachever l'urbanisation du quartier de Port Marianne sur un secteur aujourd'hui faiblement urbanisé et peu structuré.
- Marquer une composition urbaine variée et hiérarchisée sur le secteur de l'Union, répondant aux fronts bâtis développés sur les opérations voisines (Richter à l'ouest et Parc Marianne au sud) et tenant compte des points d'intensité et d'aménités sur ses 3 portes d'entrée, à la fois programmatiques et paysagères :
 - La place C. Colomb, face à la Folie architecturale de l'Arbre blanc et au Lez ;
 - La place Ernest Granier et son pôle d'affaires ;
 - L'accroche urbaine sur l'avenue du Mondial 98, face à l'arrêt de tramway et proche de la Lironde ;
- Assurer une couture urbaine douce et fluide avec le tissu urbain pavillonnaire environnant (lotissement des Micocouliers, quartier de l'impasse de la Baume) et sa dimension paysagère composée principalement de jardins privés, mais aussi d'un espace vert à protéger (EVP2) qui surplombe le site.
- Participer à la requalification des espaces publics jouxtant le quartier de l'Union, à travers le réaménagement des avenues Raymond Dugrand et du Mondial 98, en cohérence avec le parti-pris développé sur la ZAC.
- Apaiser le futur quartier de l'Union en reconsidérant la place de la voiture en cœur de quartier et en priorisant les aménagements pour les modes actifs, favorisant des continuités et itinéraires à travers les différents quartiers de Port Marianne.
- Déployer une armature paysagère comme colonne vertébrale du quartier de l'Union, permettant de créer un corridor de biodiversité entre Lez et Lironde, qui s'appuie sur la végétation existante afin de la valoriser et la préserver.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser des espaces de pleine terre importants au sein de la ZAC.
- Garantir un aménagement accueillant l'eau, à travers une logique de transparence hydraulique. Surélever la ZAC afin de mettre à distance les premiers planchers habités à une cote hors d'eau, permettant l'habitabilité des différents lots et la sécurité des biens et des personnes.

1. D | Description de l'état du site et de son environnement

Aujourd'hui, le quartier de l'Union est composé d'un tissu hétérogène, délimité par trois avenues :

- l'avenue Albert Einstein au nord,
 - l'avenue Raymond Dugrand à l'ouest, parallèle au Lez, et le rond-point Christophe Colomb
 - l'avenue du Mondial 98 au sud, et la place Ernest Granier,
- ainsi que par l'impasse de la Baume à l'est, en parallèle du cours d'eau de la Lironde.

Une situation géographique particulière est à noter, entre Lez et Lironde, et entre des opérations d'aménagement emblématiques telles que le parc habité des Jardins de la Lironde au nord, le quartier de Parc Marianne au Sud et celui de Richter à l'Ouest.

Un contexte topographique et végétal apparaît également très marqué sur ce site qui présente une dualité dans son rapport au sol et dans les ambiances urbaines qui le composent, avec :

- Un site au nord en situation de surplomb, autour de l'impasse de la Baume et de son caractère résidentiel apaisé, marqué par la présence d'habitats individuels et de lotissements à l'ambiance bucolique toute méditerranéenne ;
- Une ambiance végétale méridionale accentuée par la présence d'un EVP 2 – Espace Vert à Protéger - surplombant le nord du site et possédant un accès direct vers l'avenue Einstein ;
- Un site d'urbanisation périphérique héritée, au sud et à l'ouest, bordant une composition urbaine intense et géométrique, centrée sur la place Ernest Granier (dont le projet de l'Union représente le dernier « cadran »)
- Les avenues R. Dugrand – avec un front bâti à dominante universitaire côté quartier Richter – et du Mondial 98 – accueillant la ligne 1 de tramway et dotée d'un front bâti de logements à l'alignement opposé, côté quartier Parc Marianne.

Cette dualité se lie également dans le rapport au sol, avec un espace nord principalement composé de jardins privés et d'habitations individuelles et un espace au sud et sur la frange ouest très imperméabilisé, notamment par la présence de l'entreprise Union Matériaux et des fronts urbains bâtis sur les avenues R. Dugrand et Albert Einstein.

La proximité du site de l'Union avec le Lez et la Lironde et les phénomènes de ruissellement urbain entraînent une exposition au risque d'inondation, risque accentué par une topographie marquée. Les flux d'écoulement de l'eau descendent des avenues de la Pompignane, du Mondial 98 et d'Albert Einstein pour se jeter dans le Lez, ou bien, pour atteindre le point bas du secteur aux abords de la place Ernest Granier.

1. D | Description de l'état du site et de son environnement



Figure 4 : Un positionnement entre Lez et Lironde du quartier de l'Union



Impasse de la Baume



Avenue Albert Einstein



Espace vert protégé 2

1. D | Description de l'état du site et de son environnement

Avenue du Mondial 98



Avenue Raymond Dugrand



Place Ernest Granier



Site Union matériaux



Rond Point Christophe Colomb



Figure 5 : Photographies du site à l'état existant

1. E | Description du projet

Présentation de l'opération

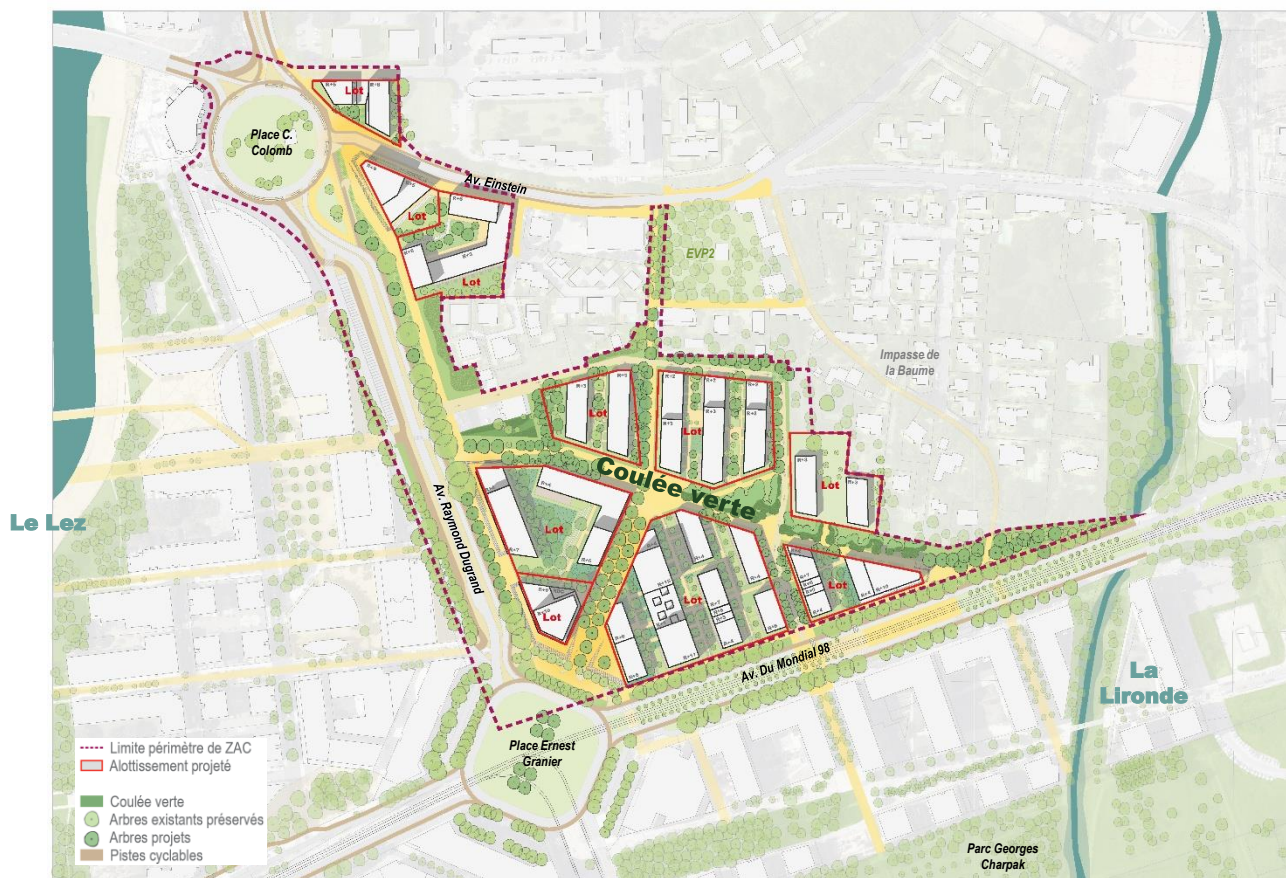


Figure 6 : Gautier Conquet aup, Plan masse de principe de projet et des éléments structurants

Des ambitions urbaines qui s'adaptent au contexte proche :

- Une nouvelle façade sur l'avenue du Mondial 98 avec une implantation en bande qui diffuse et étire le végétal, du cœur du quartier de l'Union vers le parc Georges Charpak en passant par l'avenue du Mondial 98
- Un nouveau cadran actif sur la place Ernest Granier qui ouvre l'intensité urbaine au cœur du quartier à travers un mail piéton et commercial qui se prolonge sur un cheminement piéton reliant la place Ernest Granier à l'avenue Einstein en passant par l'espace vert protégé.
- Une nouvelle façade urbaine sur l'avenue Raymond Dugrand, séquencée par la coulée verte.
- Une coulée verte est-ouest entre Lez et Lironde qui ouvre et connecte le quartier de l'Union avec son environnement.

1. E | Description du projet

Présentation de l'opération

1. La programmation de logements

Synthétiquement, la ZAC prévoit :

- la création d'environ 1 200 logements neufs ;
- la démolition des bâtis nécessaires à la création des logements, principalement le long des 2 axes structurants (Avenues du Mondial 98 et Raymond Dugrand)

Il est prévu de diversifier l'offre de logements, avec des logements locatifs sociaux, en accession libre, en BRS, et de diversifier les types d'habitat.

2. La programmation de commerces, d'activités tertiaire et d'équipements

Le projet a pour ambition d'apporter une mixité fonctionnelle tout en renforçant l'attractivité du quartier. Cela passe par la création de surfaces de bureaux mais aussi par la création d'une offre commerciale et de services satisfaisant les besoins des futurs habitants et usagers mais aussi des quartiers avoisinants. La création d'équipements publics est envisagée en rez-de-chaussée de futurs lots.

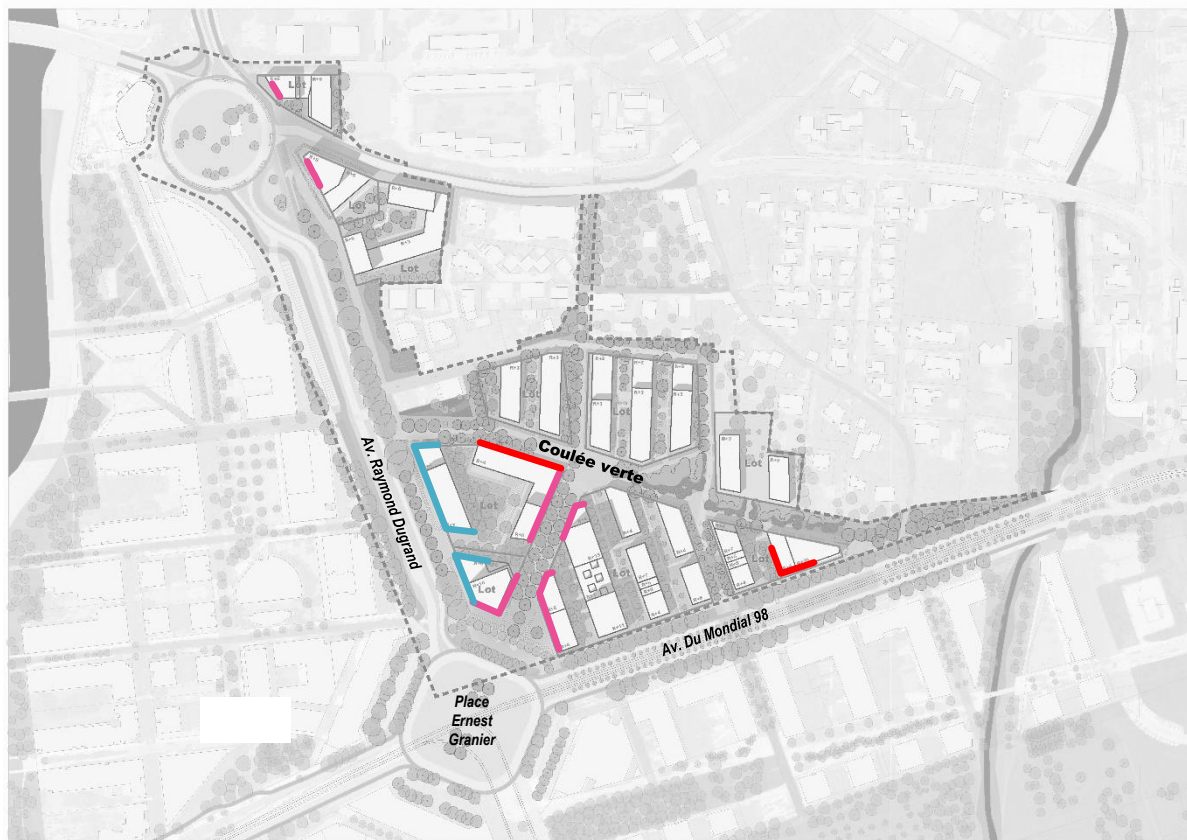


Figure 7 : Gautier Conquet aup, Plan masse de principe de projet et des éléments structurants

1. E | Description du projet

3. L'espace public et le paysage comme matrices et portes d'entrée du quartier de l'Union

L'entrée dans le nouveau quartier de l'Union sera structurée, sur chacune de ses proues et de ses rives, par l'espace public, avec une très forte dimension paysagère :

- 1. Au Sud-Est, par le paysage arboré de la Lironde pénétrant dans le quartier sous la forme d'une coulée verte.
- 2. Au Nord-Ouest, par le débouché de la coulée verte vers le Lez et le rond point C. Colomb par une requalification du trottoir Est de l'avenue R. Dugrand
- 3. Au Sud-Ouest, par la place E. Granier et son lien paysager jusqu'à la coulée verte
- 4. Au Nord Est, par le boisement (Espace Vert Protégé EVP2) en belvédère sur le site et en continuité paysagère du parc habité des Jardins de la Lironde, avec son accès particulier à l'avenue Einstein.
- 5. En rives Ouest et Sud, par un maillage viaire fin, transversal aux avenues R. Dugrand et Mondial 98, dans le prolongement coaxial des voies existantes sur ces 2 quartiers voisins, tissant des continuités paysagères avec les parcs Richter et Georges Charpak

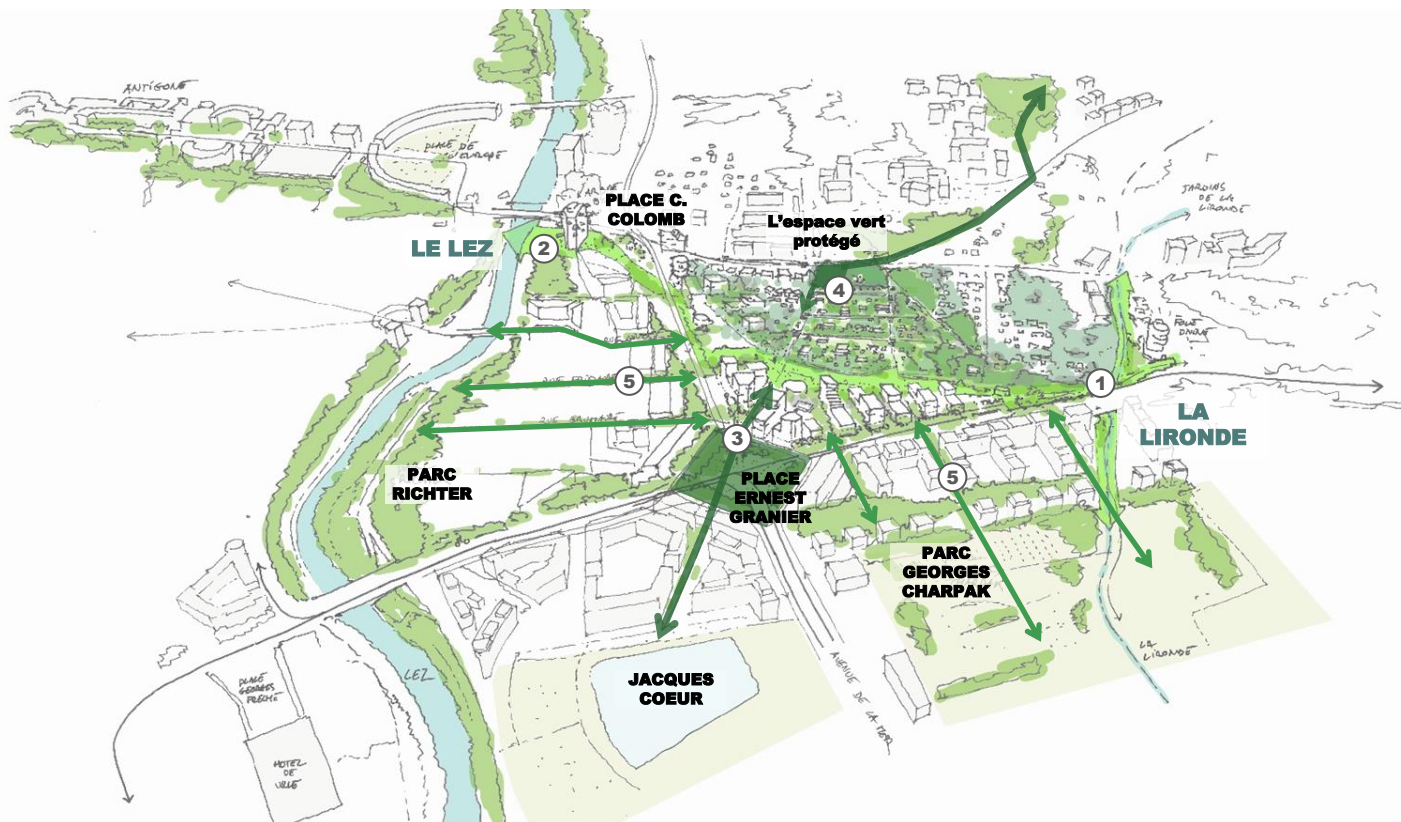


Figure 7 : Gautier Conquet aup, intentions paysagères de la ZAC de l'Union

1. E | Description du projet

4. La maille piétonne et végétale structurant la trame des espaces publics

Les différentes accroches urbaines constituées avec les quartiers limitrophes (Richter, Parc Marianne, Jardins de la Lironde) se prolongent à l'intérieur du site de l'Union pour le désenclaver et le rendre traversable. De nouveaux espaces publics se tissent au sein du projet, reliant les trois grandes avenues bordant le site.

Le site actuel est ainsi découpé et rendu plus poreux par l'établissement d'une nouvelle maille marchable et végétale fine (maillage d'environ 100m de long).

La trame des espaces publics est ainsi structurée par :

- **La coulée verte** : épine dorsale structurante Ouest-Est entre Lez et Lironde

La coulée verte constitue :

- un corridor paysager et écologique structurant entre Lez & Lironde
- une voie verte apaisée articulant les déplacements des mobilités actives (piétons, vélos) à l'échelle inter quartier
- une zone de potentielle transparence hydraulique en capacité d'offrir une zone d'expansion de crue nécessaire dans le secteur de la ZAC (2 000m³ minimum en lien avec l'avenue R. Dugrand)

- **Le mail** : diagonale paysagée Sud-Nord entre Jacques Cœur et les Jardins de la Lironde

Le mail constitue :

- un nouveau lien structurant Sud-Nord (à la croisée de la coulée verte) pour raccrocher le parc habité des Jardins de la Lironde au quartier Jacques Cœur, à travers le nouveau quartier de l'Union ;
- une opportunité de reconfiguration de l'angle nord-est du rond-point E. Granier au niveau de l'entrée du quartier de l'Union pour en faire un nouvel espace public paysager animant et appropriable.
- un espace urbain piéton dynamique autour duquel se développe la polarité commerciale du quartier (séquence entre la place E. Granier et la coulée verte)
- une promenade paysagère (séquence après la traversée de la coulée verte) montant progressivement vers le «cheminement Belvédère », surplombant le quartier.

- **Une boucle de desserte à sens unique**, comme voie partagée, apaisée et résidentielle

- **Des avenues structurantes** requalifiées

- **Un maillage fin Ouest – Est et Nord-Sud**, dans le prolongement des différentes voies des quartiers Richter et Parc Marianne

1. E | Description du projet

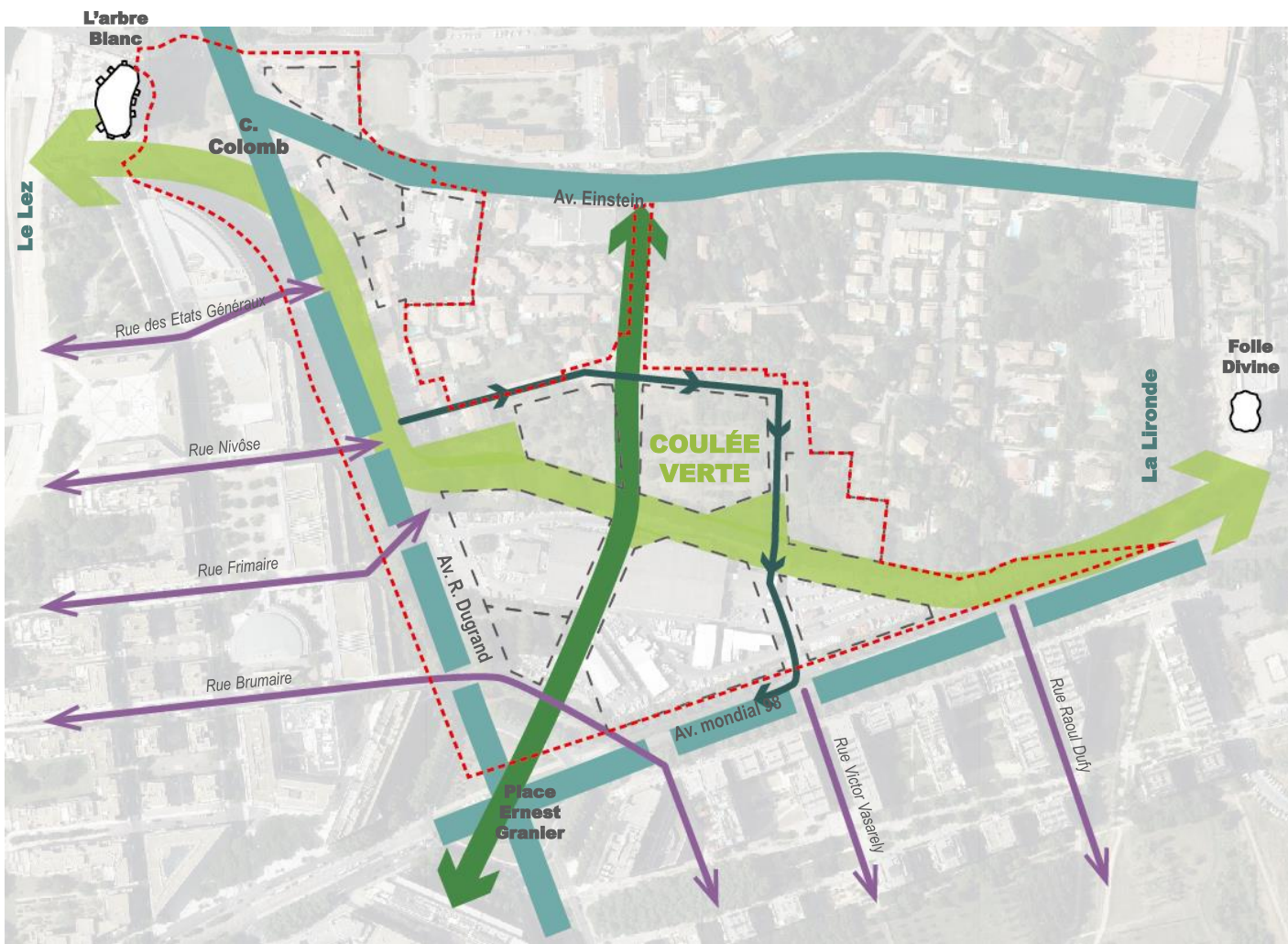


Figure 8 : Gautier Conquet aup, Schéma de la trame urbaine de la ZAC

-  Avenues existantes
-  Coulée verte est-ouest entre Lez et Lironde
-  Voie de desserte interne résidentielle
-  Transversales est-ouest et nord-sud secondaires
-  Projet de périmètre de ZAC

1. E | Description du projet

Un quartier apaisé

Les objectifs :

- Limiter exclusivement la circulation motorisée à l'intérieur du quartier à la défense incendie, à la collecte des ordures ménagères et à la desserte résidentielle des lots positionnés en cœur de quartier (environ 125 places de parkings projetées, soit un trafic d'environ 250 veh. / jour)
- Pas de circulation automobile sur la coulée verte
- Pas d'adressage direct des entrées parkings sur les avenues R.Dugrand et Mondial 98

Schéma de circulation :

Déployer une desserte résidentielle du cœur de quartier via une boucle de desserte à sens unique

- sens unique de l'avenue R. Dugrand vers l'avenue du Mondial 98, avec un accès uniquement en tourne à droite depuis R. Dugrand, pour éviter la possibilité de shunt à travers le quartier
- voie à sens unique limitant le gabarit de la chaussée circulée (3,5 - 4m partagé avec les vélos)
- un seul point de traversée de la coulée verte pour effectuer le raccordement vers l'avenue Mondial 98

Figure 9 : Gautier Conquet aup, schéma de circulation envisagé sur le quartier de l'Union

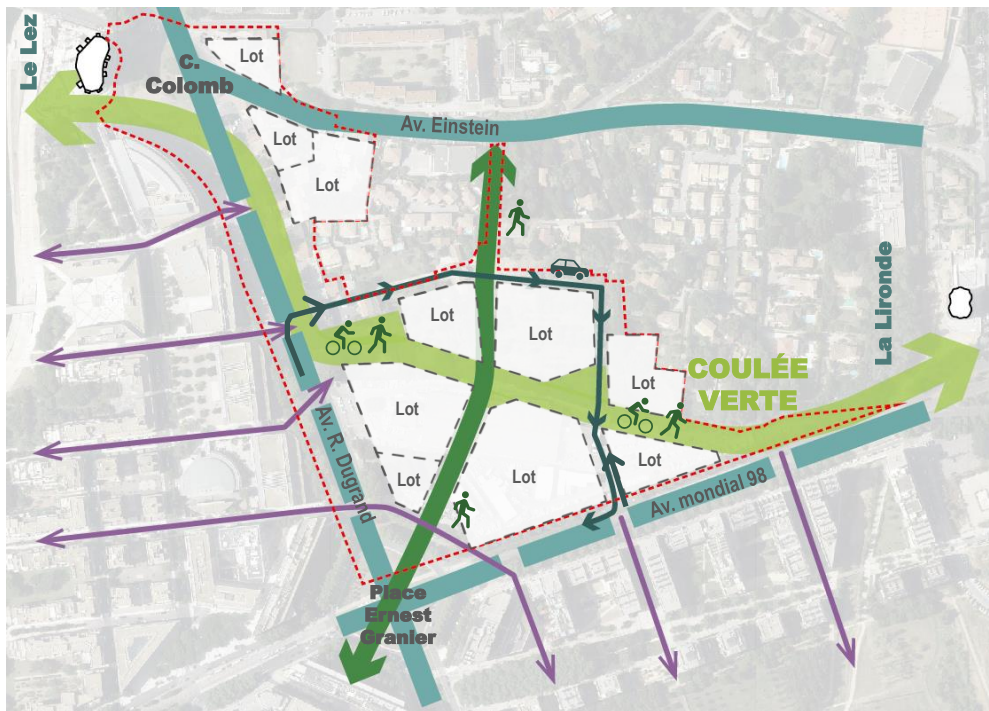


Figure 10 : Références du quartier Vauban, à Fribourg-en-Brigau, un quartier apaisé qui développe des usages résidentiels et de vie sur les espaces de desserte



1. E | Description du projet

5. Trois secteurs urbains affirmés dans leurs morphologies urbaines

Le projet se développe autour de trois secteurs urbains aux identités distinctes et contextualisées, par la variété de densité, de hauteurs et de morphologies bâties qu'ils proposent :

- **La ville intense, active et dense** au contact des avenues, de la desserte en transports en commun et dans la continuité des tissus urbains de Parc Marianne et de Richter, avec une morphologie urbaine qui marque le quatrième cadran de la place Ernest Granier. Cette intensité sera marquée morphologiquement par la recherche de hauteurs bâties plus importantes créant un effet de signal à l'entrée du quartier et à l'échelle de Port Marianne, symbolisant la lutte contre l'étalement urbain et le renouvellement de ce secteur de ville.
- **La ville parc, paysagère et apaisée** habitant la nature et la pente en cœur de site. Une typologie d'habitat qui crée une transition douce entre le quartier de la Baume, ses habitations individuelles et la ville intense autour des avenues.
- **La ville structurée**, organisée autour de cœurs d'îlots végétalisés, d'une avenue et d'un rond-point à réaménager avec des principes plus urbains et plus paysagers.



Figure 11 : Gautier Conquet aup, photographie de la maquette d'étude du projet traduisant les 3 secteurs urbains du projet

1. E | Description du projet

6. Une morphologie bâtie qui développe des fronts urbains sur les avenues structurantes

AVENUE RAYMOND DUGRAND :

- Un front bâti (linéaire d'environ 400m de C.Colomb à E.Granier) constitué par plusieurs îlots ouverts séquençant l'avenue par de multiples porosités privées (en complément des transversalités publiques) ouvrant visuellement vers le paysage des cœurs d'îlots.
- Une hauteur bâtie moyenne cohérente sur l'ensemble du linéaire à l'exception d'un point bas au niveau de l'entrée de la coulée verte et d'un point haut, signal urbain ponctuant la place E.Granier.

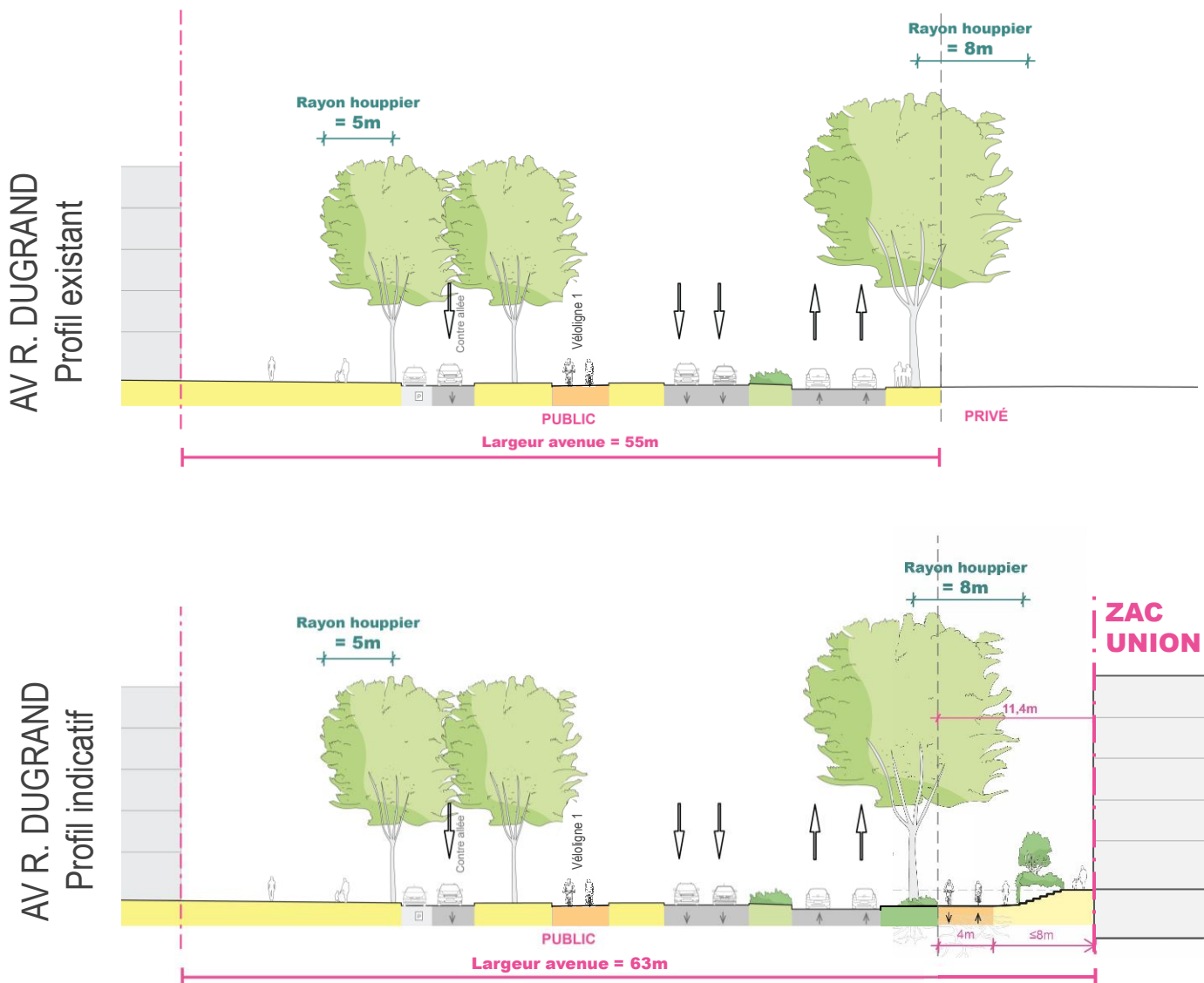


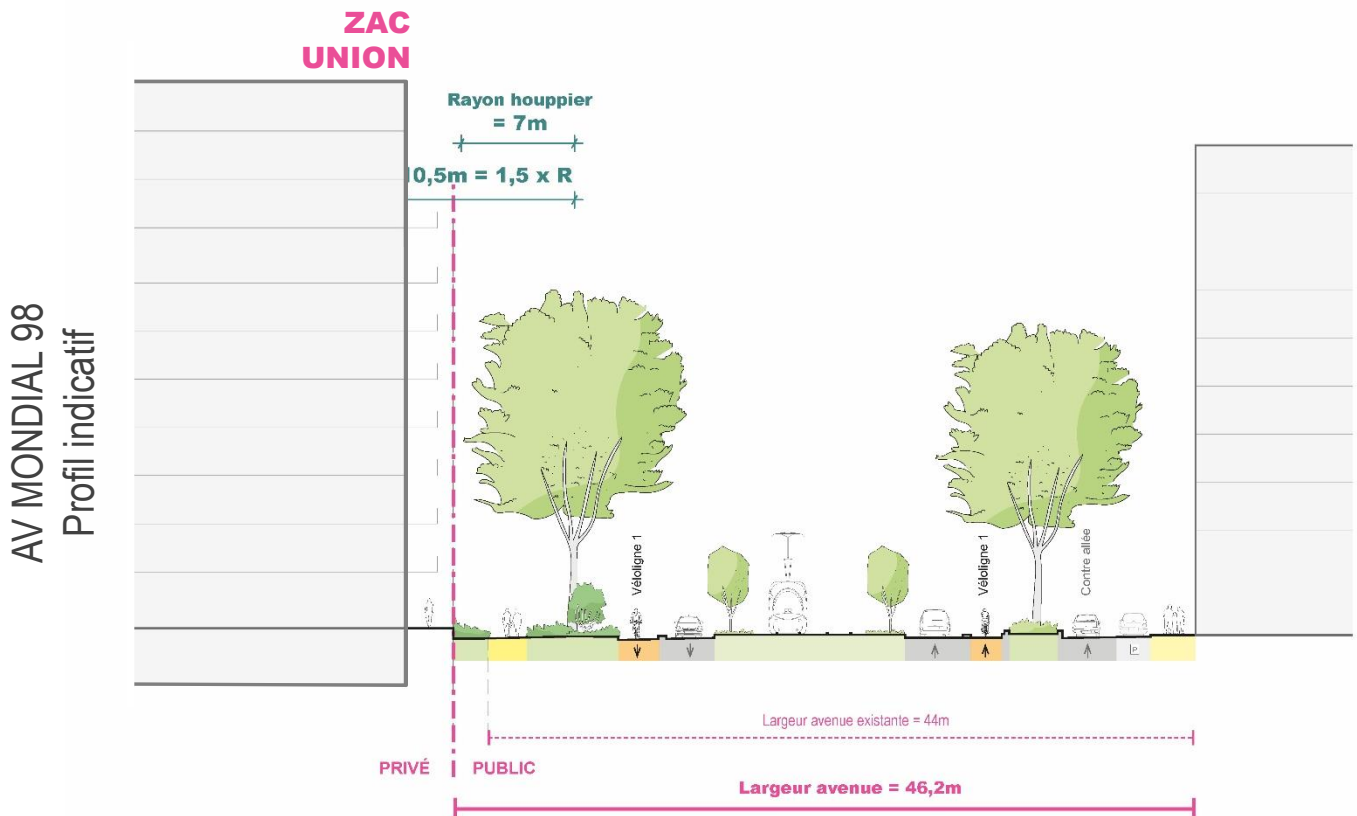
Figure 12 : Gautier Conquet aup, coupes de principe de l'av. Raymond Dugrand

1. E | Description du projet

AVENUE DU MONDIAL 98 :

Une morphologie bâtie développée en bandes, perpendiculairement à l'avenue pour :

- séquencer le front bâti (linéaire d'environ 200m) et développer des porosités (végétales et visuelles) vers la coulée verte.
- limiter les vis-à-vis avec le front bâti affirmé de Parc Marianne.
- maximiser l'habitabilité des rez-de-jardin en cœurs d'îlots (lanières paysagères d'env. 16 à 14m de largeur) et ainsi éviter l'adressage sur l'avenue.
- faire pénétrer au maximum l'ensoleillement Sud dans la profondeur du quartier en limitant les effets de masque solaire systématiques et trop importants.



1. E | Description du projet

7. Une ambition forte sur le caractère paysager du futur quartier et la présence de la nature en ville

L'un des enjeux du projet au regard de la dimension paysagère est de mieux répartir la présence de la nature, permettant ainsi de proposer une meilleure répartition des espaces végétalisés au sein du quartier, à la fois dans l'espace public et privé.

ETAT EXISTANT



Périmètre ZAC = 90 340m²

Surfaces
imperméabilisées
= 60 250m²

67%

Surfaces
perméables
= 30 090m²

33%

ETAT PROJETÉ



Périmètre ZAC = 90 340m²

Surfaces
imperméabilisées
= 53 680m²

59%

Surfaces
perméables
= 36 660m^{2*}

41%

Figure 14 : Gautier Conquet aup, schéma des surfaces perméables et imperméables existant / projeté

Espaces privés :

- des espaces privés qui maximisent la pleine terre par lot en organisant le stationnement de manière intégrée aux bâtiments
- des pourcentages de pleine terre différents selon la logique urbaine et le secteur concerné : secteur de la ville intense: 26% / autres secteurs : moyenne de 43-47%

Espaces publics :

- des espaces publics très végétalisés qui majorent la pleine terre à l'échelle globale;
- des espaces publics de desserte interne partagés permettant de créer des espaces apaisés et végétalisés ;
- des espaces publics urbains arborés et plantés, caractéristiques d'une urbanité plus intense.

1. E | Description du projet

Une composition paysagère de l'aval vers l'amont qui déploie des espaces paysagers aux ambiances diversifiées et contextualisées :

Dans la ville, «les parcs de poche» :

- un secteur qui maximise la pleine terre sur les lots privés implantés en bandes et libérant de grandes emprises végétalisées
- des espaces publics plus urbains, mais végétalisés en articulant sols perméables et poches végétales

Coulée verte, le bois des micocouliers :

- une coulée verte dédiée aux modes actifs développée autour d'un paysage de micocouliers existants et d'une canopée arborée à renforcer

Au-dessus de la ville, le bois habité :

- un espace paysager qui articule une diversité d'essences compatibles au climat méditerranéen et un cheminement belvédère préservé qui s'accroche à l'avenue Einstein par un escalier majestueux. Un secteur de ville parc, associant densité végétale et faible densité bâtie.



DANS LA VILLE
**« Les parcs
de poche »**

COULÉE VERTE
**Le bois des
micocouliers**

AU-DESSUS DE LA VILLE
Le bois habité



Av. Mondial 98



St Joan Promenade,
Barcelone



Bois des Noyers, Nîmes



Résidence des Roys
d'Espagne, Marseille



Paysage de pinède



EBC, parcelle 58



Av. Einstein

Figure 15 : Laure Planchais, coupe de principe des ambiances paysagères de la Zac de l'Union

1. E | Description du projet

8. Un projet résilient sur le plan hydraulique

L'un des grands enjeux d'habitabilité du quartier de l'Union repose sur la bonne gestion de la contrainte hydraulique qui nécessite de composer avec et d'adapter le projet, afin de proposer une mise hors d'eau des bâtiments tout en garantissant une circulation naturelle de l'eau au travers de la ZAC.

Pour ce faire, différents dispositifs seront mis en place :

- Surélévation des lots à une cote hors d'eau, correspondant à la cote NGF de la ligne des plus hautes eaux (PHE) +30 cm, basée sur la pluie de référence exceptionnelle.
- Travaux hydrauliques sur le rond-point C. Colomb, permettant d'éviter au maximum le délestage des eaux de l'avenue Einstein sur l'avenue R. Dugrand, en les redirigeant prioritairement vers le Lez.
- Déploiement d'un espace d'expansion des crues de 2 000m³ minimum sur une partie de la coulée verte, en lien direct avec l'avenue R. Dugrand.
- Opacité hydraulique à garantir sur l'avenue Einstein pour diriger les eaux vers le rond-point C. Colomb puis vers le Lez.

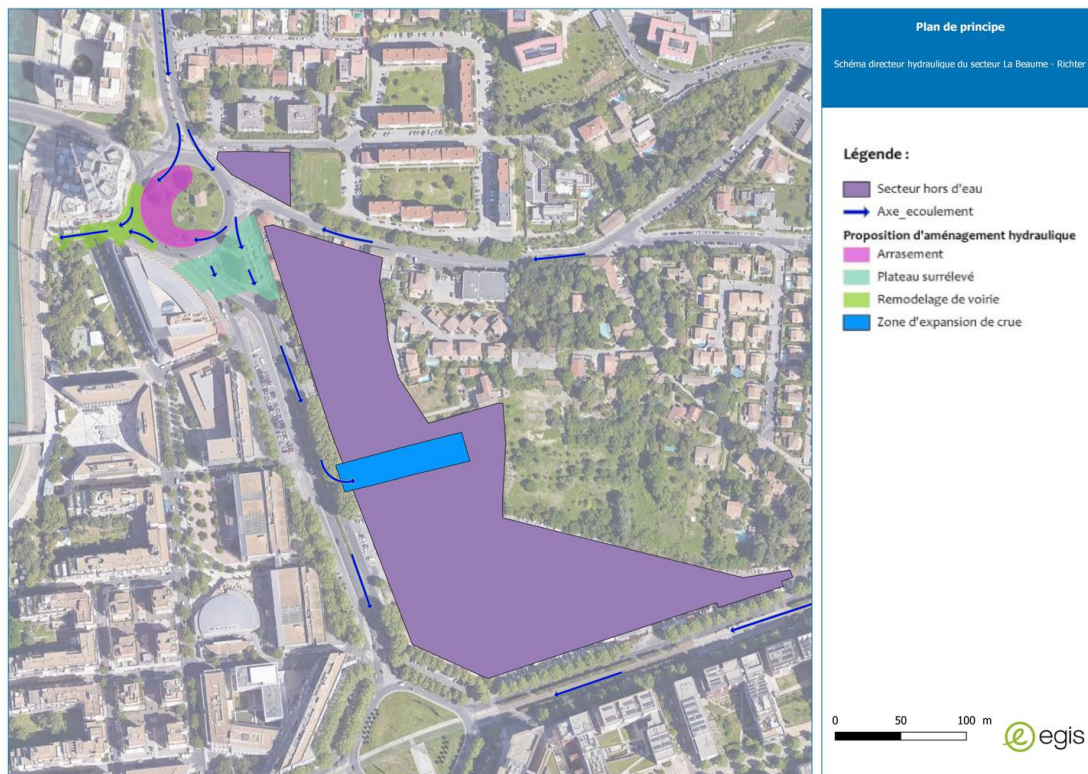


Figure 16 : Schéma Directeur Hydraulique

D'autres dispositifs alternatifs sont à l'étude et pourront être envisagés tels que :

- Conservation de certains cœurs d'îlot au niveau du terrain naturel, permettant ainsi de déployer une plus grande zone d'expansion de la crue et de circulation naturelle de l'eau au sein du quartier
- Construction de certains bâtiments sur pilotis dans une logique de transparence hydraulique

1. F | Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

Le programme prévisionnel des constructions est le suivant :

- Habitation :

Logements : 83 100m² SDP (~1 200 logements)

- Commerces et activités de services :

3 000m² SDP

- Equipements :

1 200m² SDP

- Bureaux :

12 700m² SDP

- **TOTAL :**
100 000m² SDP

1. G | Inscription du projet dans son environnement et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Le projet de la ZAC de l'Union s'inscrit dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain d'un tissu aujourd'hui hétérogène et non structuré, situé au sein du vaste projet urbain Port Marianne, encadré par les quartiers Richter et Parc Marianne appartenant à ce même grand projet d'ensemble.

Un projet répondant aux objectifs du PLU-i Climat, dont les grandes orientations sont :

- « **Une métropole apaisée.** Autour d'un fonctionnement harmonieux entre la ville et la nature » : Une ambition portée ici par une préservation optimale des arbres existants, notamment en implantant le tracé de la coulée verte sur une partie des fonds de parcelles des jardins privés, présentant un boisement spontané de micocouliers ou encore par la mise en valeur et l'ouverture d'une partie de l'espace vert à protéger (EVP) nord et son débouché sur l'avenue Einstein.
- « **Une métropole rééquilibrée** autour de la demande croissante de logements », avec :
 - ☐ Un renforcement des centralités : Port Marianne constitue l'une des principales centralités métropolitaines émergentes
 - ☐ Une valorisation de l'identité des quartiers : l'impasse de la Baume et son environnement paysager à proximité de la ZAC en font un site et un milieu singulier,
 - ☐ Une métropole qui porte également l'ambition d'une mixité fonctionnelle et sociale.
- « **Une métropole attractive,** confortant sa position dans l'arc méditerranéen » tout en accentuant l'objectif d'une plus grande sobriété foncière, exercée ici par une action de renouvellement urbain d'un site déjà intégré dans l'espace urbanisé de Montpellier, au cœur du quartier Port Marianne, avec un enjeu d'intensification et de densification dans le cadre d'une opération d'ensemble sous la forme d'une ZAC.

L'OAP « Quartier de l'Union », développée en lien avec les ambitions urbaines de la ZAC de l'Union, permet d'encadrer le projet en adéquation avec les règles d'urbanisme du secteur.

1. G | Inscription du projet dans son environnement et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Principes d'aménagement et de programmation - UNION

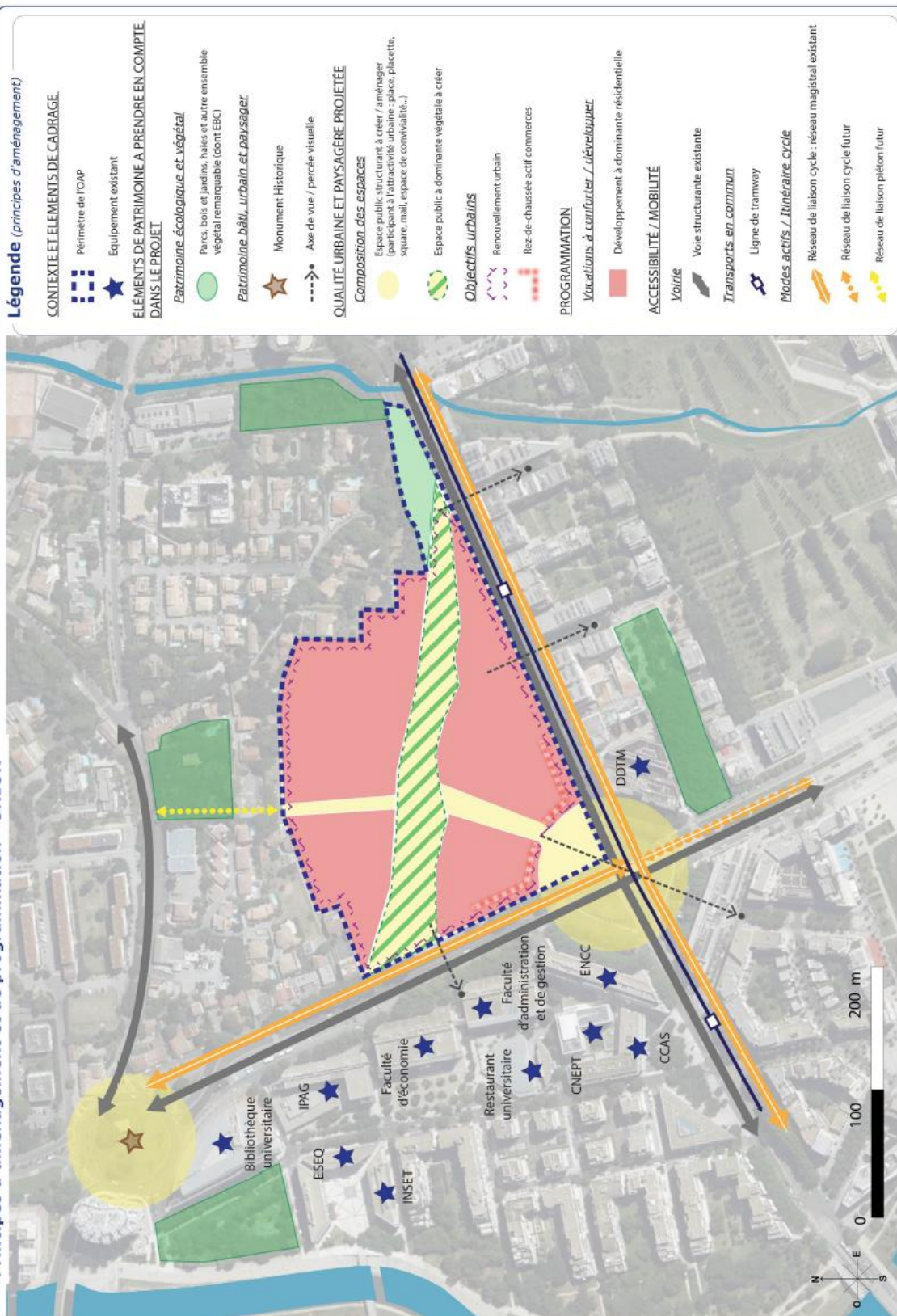


Figure 17 : PLUi Montpellier Méditerranée Métropole, OAP – Quartier de l'Union

1. G | Inscription du projet dans son environnement et compatibilité avec les documents d'urbanisme

La ZAC de l'Union s'inscrit également dans la limite des hauteurs maximales autorisées par le PLUI avec notamment un secteur d'intensité urbaine plus marqué sur l'angle de la place Ernest Granier. Néanmoins, les hauteurs maximales autorisées au PLU-i ne s'appliqueront pas de façon systématique en tous points du projet de ZAC.

Hauteurs maximales autorisées au PLUI actuellement en vigueur :

- **R+18 maximum** à l'angle de la place Ernest Granier, comme marqueur de l'intensité de ce pôle d'affaires : le projet y envisage notamment deux émergences bâties.
- **R+10 maximum** sur l'avenue Mondial 98, axe structuré par la ligne 1 du tramway, en rapport avec le front bâti du quartier Parc Marianne situé en vis-à-vis.
- **R+10 maximum** sur une partie de l'avenue R. Dugrand, en accroche avec le quartier Richter.
- **R+6 maximum** en accroche avec le rond-point Christophe Colomb, la bibliothèque Richter et l'Arbre Blanc.
- **R+4 maximum** en cœur de quartier, pour créer une transition bâtie douce avec les habitations pavillonnaires du quartier de la Baume : le projet y envisage une hauteur modérée avec une transition bâtie douce en limite nord
- **R+ 1 maximum** en préservation du tissu d'habitat individuel existant dans le secteur du lotissement des Micocouliers et de l'impasse de la Baume.

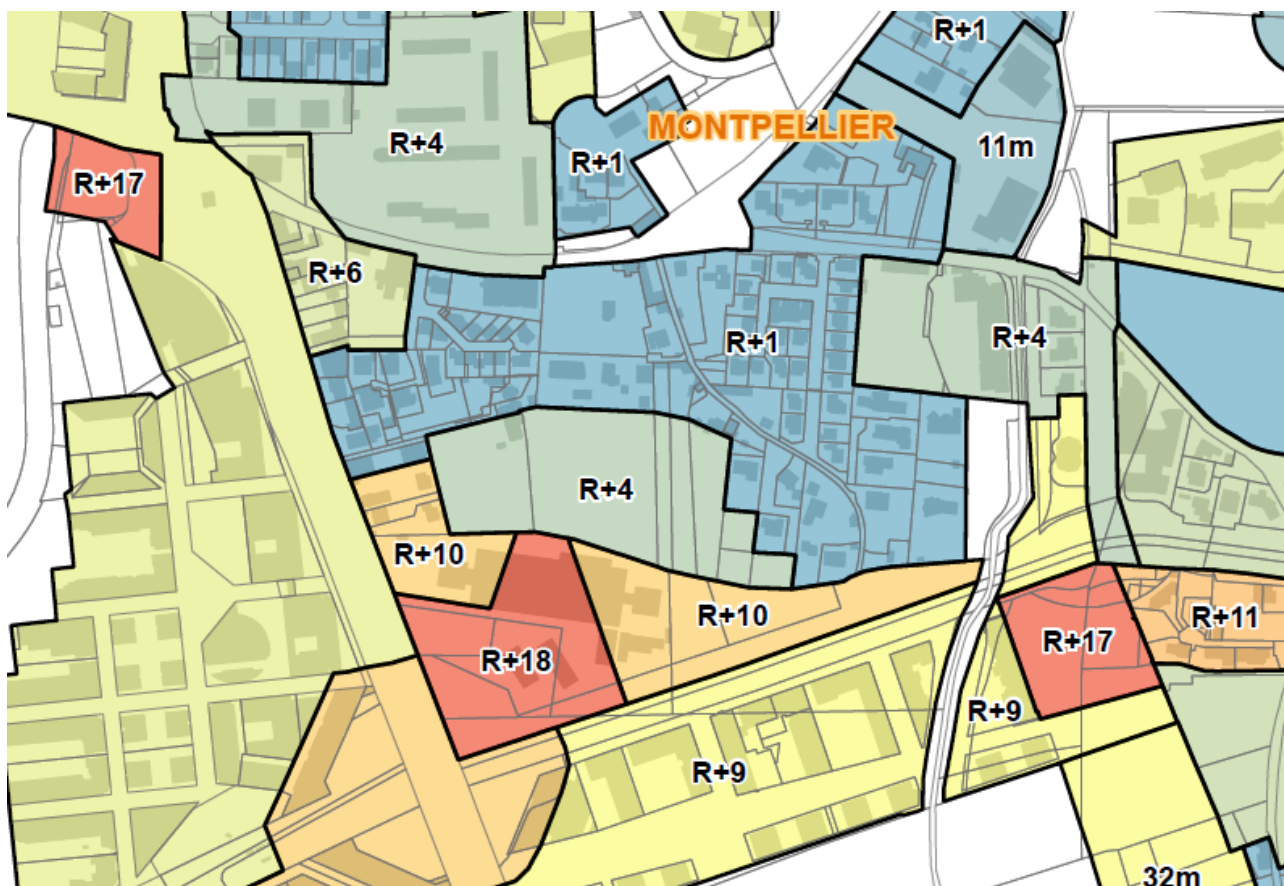


Figure 18 : Cartographie du PLUI-C approuvé le 16 juillet 2025

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC DE L'UNION

2. PLAN DE SITUATION

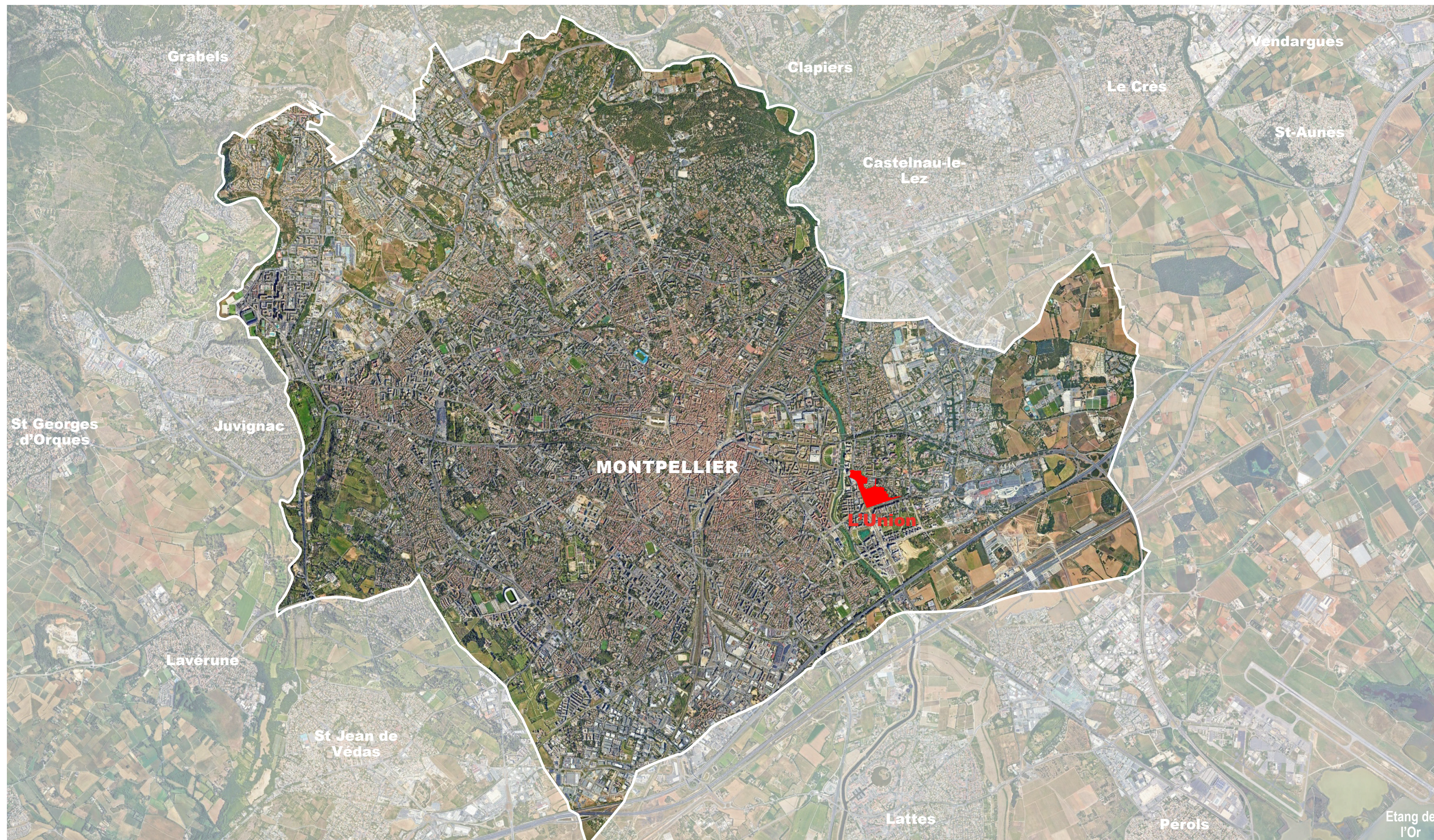


Figure 25 : Plan de situation de la ZAC à l'échelle de l'agglomération Montpelliéraine, source Google earth



Figure 26 : Plan de situation de la ZAC à l'échelle du grand projet Port Marianne

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC DE L'UNION

3. PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE

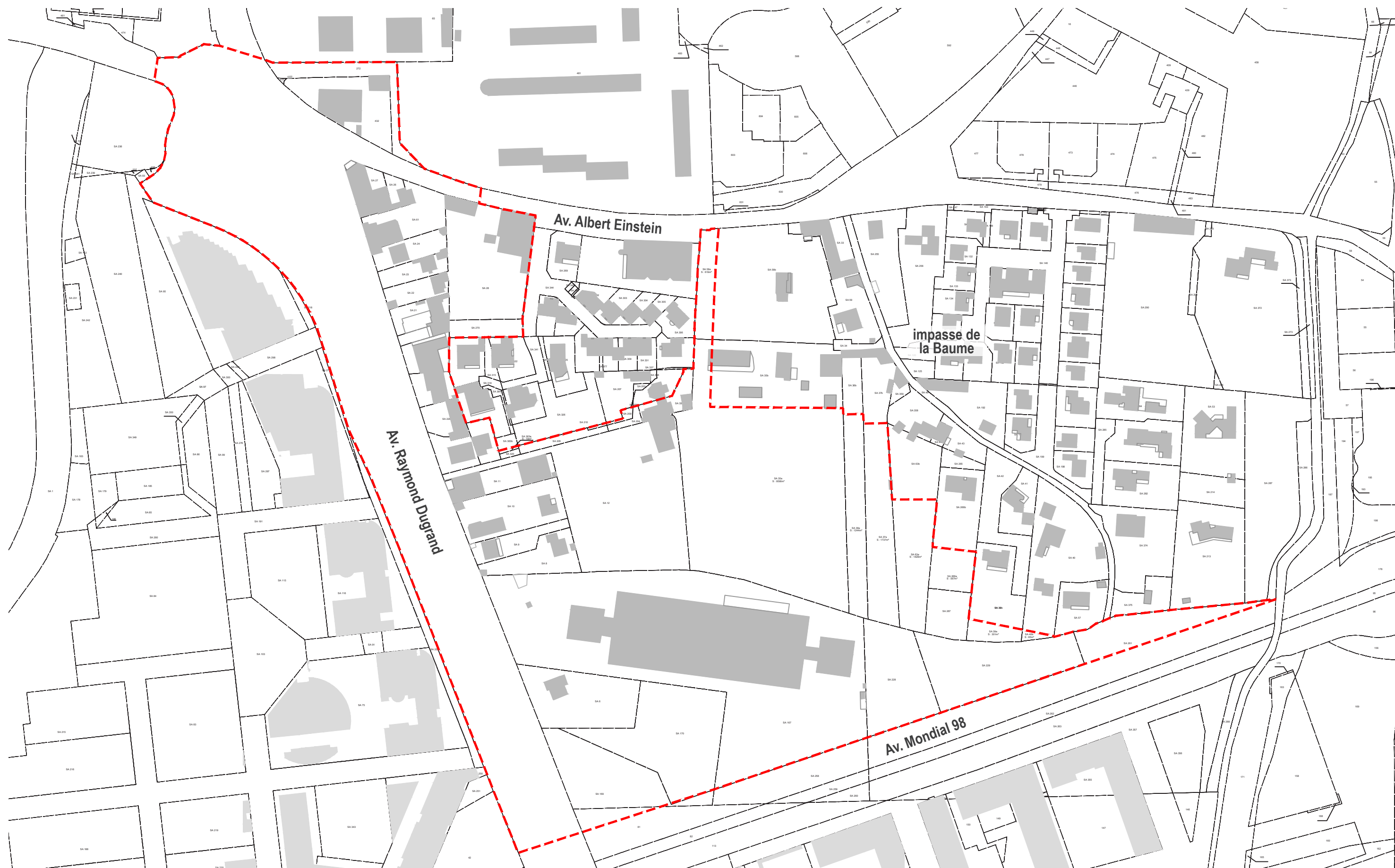


Figure 27 : Plan de périmètre de la ZAC de l'Union

▬ Périmètre d'aménagement de la ZAC de l'Union

0 10 20 50 100 m

Échelle 1:2000



Figure 28 : Plan de périmètre de la ZAC de l'Union en superposition avec la vue aérienne

▬ Périmètre d'aménagement de la ZAC de l'Union

0 10 20 50 100 m

Échelle 1:2000

ZAC DE L'UNION

4. ETUDE D'IMPACT – RESUME NON TECHNIQUE

ZAC DE L'UNION

5. RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Les constructions à édifier à l'intérieur de la zone d'aménagement concertée sont exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement en vertu de l'article L.331-7 alinéa 5 et R.331-6 du Code de l'urbanisme.