

Caractérisation du site

Le quartier République se développe sur environ 21 hectares à l'est de Montpellier, en cohérence avec les autres quartiers de Port Marianne (Richter, Parc Marianne, Jacques Cœur, Rive Gauche ...) dont il constitue l'une des dernières pièces majeures.

Ce quartier comprend deux **secteurs distincts** :

- Un premier secteur délimité au sud par l'A709, par l'avenue Raymond Dugrand à l'ouest, par l'avenue Nina Simone au nord et par la rue du Mas Rouge à l'est. Ce **secteur principal** du quartier République s'étend sur **20 hectares** et comporte un vaste **parc urbain paysager d'environ 7 hectares** ayant également une fonction de protection hydraulique, dont les terrassements et ouvrages ont été réalisés par anticipation de l'aménagement du quartier ;
- Le second secteur d'**1,1 hectare**, dit « de la **Cavallade** », est situé plus à l'est sur l'avenue Nina Simone. Il accueille notamment un internat régional et fait le lien avec le quartier Hippocrate et, au-delà, Odysseum.

Le quartier République accompagne la composition urbaine qui se constitue le long des avenues Nina Simone et Raymond Dugrand, et fait ainsi face aux îlots de la partie sud du quartier Parc Marianne et aux îlots de la façade est de l'écoquartier Rive gauche.

L'**armature urbaine** dans laquelle vient se positionner le quartier République est directement liée à l'armature générale établie pour Port Marianne. Le quartier est ainsi structuré par plusieurs grandes avenues ou axes majeurs.

Cette trame viaire structurante est doublée d'une **trame paysagère** visant à qualifier l'espace urbain, à relier et unifier les différents quartiers de Port Marianne.

De **nouveaux quartiers en cours de réalisation**, s'inscrivant dans la continuité du projet urbain Port Marianne, viendront au fil du temps affirmer la nouvelle dynamique urbaine : le secteur Mas de Barlet de la ZAC Parc Marianne constituant la limite côté est avec la ZAC République, puis la ZAC Nina Simone, le pôle constitué autour de la clinique du Millénaire, le complexe ludico-commer-

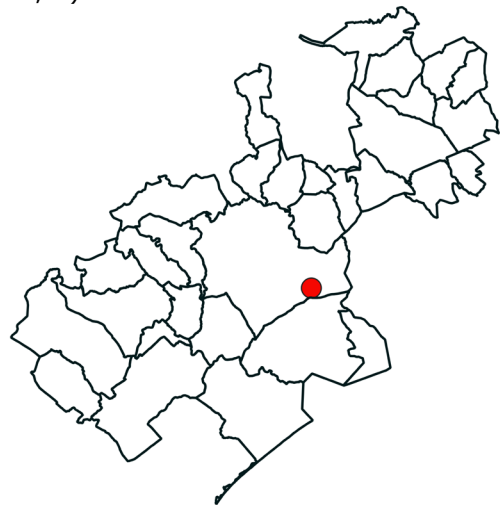
cial d'Odysseum plus à l'est, mais également le nouveau quartier Cambacérés et la gare Montpellier Sud de France au sud-est.

Le quartier République est marqué par le passage du **lit de la Lironde** qui s'écoule du nord-ouest au sud-est : il est la colonne vertébrale du quartier. Son passage structure le quartier depuis l'avenue Nina Simone jusqu'au bassin de rétention.

Le passage de ce cours d'eau occasionne pour le quartier l'existence d'une zone inondable inconstructible ainsi qu'une zone d'aléa complémentaire le long de ses abords et à l'emplacement du futur parc urbain.

La **transparence hydraulique du Lez à la Lironde** occupe une grande partie du futur parc urbain. Elle permet la répartition des eaux de crue entre différentes zones d'expansion.

Ces différents bassins d'expansion sont aménagés et reliés de façon à constituer des parcs urbains qualitatifs à la disposition des habitants et usagers, mais aussi pour l'accueil de la faune et de la flore, dans un souci de préservation de la biodiversité (Parc Georges Charpak de 7 hectares, parc du quartier des Jardins de la Lironde plus au nord, ...).



Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains

Les enjeux environnementaux

La préservation de la végétation existante

La présence de végétaux interroge sur la capacité pour tout projet d'urbanisation de maintenir au moins pour partie des arbres et végétaux existants, en complément des plantations nouvelles à intervenir.

Au-delà de la préservation du patrimoine arboré existant, il convient également de considérer l'intérêt en milieu urbain de pouvoir bénéficier des bienfaits de la nature, notamment des arbres : lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, perméabilité des sols et réduction du risque d'inondation, ralentissement du ruissellement urbain, agrément visuel, acceptation de la densité urbaine, réduction de l'impact visuel des infrastructures de déplacement telles que l'A709, etc.

La préservation des corridors écologiques – inter et intra quartier – représente un enjeu de maintien de la biodiversité, en permettant l'accueil, la circulation et la reproduction d'un grand nombre d'espèces animales et végétales.

Le développement d'un nouveau paysage urbain

La composition d'un environnement adapté à la création d'un nouveau quartier présente l'enjeu de composer une nature en ville répondant à l'ensemble des défis : fraîcheur et humidité, pleine terre et perméabilité, ombre portée, adaptation climatique, écrans végétaux visuels, biodiversité, gestion de l'eau d'arrosage, agrément pour les futurs habitants, saisonnalité, couleurs et sens olfactif, acceptation de la densité bâtie, lutte contre le réchauffement climatique, absorption des polluants et du carbone, accueil de la faune, qualité des espaces publics, ... etc.

La réduction de la pollution sonore et de l'air

La proximité d'axes de transport routiers importants, tels que l'A709 et l'avenue Raymond Dugrand, induit un enjeu de prise en compte et de réduction des nuisances pour les futurs habitants du quartier, qu'il s'agisse du bruit généré par les véhicules motorisés, ou de l'émission de particules fines et de gaz nuisibles pour la santé.

La gestion optimale, sécurisée et économe de l'eau

La fragilité et la sensibilité hydrauliques du secteur République génèrent un enjeu majeur de gestion du risque d'inondation, lié au débordement

des cours d'eau et au ruissellement urbain. S'inscrivant dans un dispositif plus global à l'échelle des bassins versants, le quartier République devra participer activement à la réduction de ce risque.

L'aménagement hydraulique partiellement réalisé du secteur République laisse encore en place des points bas susceptibles de constituer des poches d'inondation, hors bassin de rétention. L'enjeu pour ce quartier consiste à valoriser les aménagements hydrauliques réalisés et projetés en disposant hors d'eau des secteurs susceptibles d'accueillir une urbanisation sécurisée sur ce plan : gestion des eaux de crue de la Lironde, transparence Lez-Lironde, ruissellement urbain, récupération potentielle des eaux de pluie pour l'arrosage, rétention à la parcelle, infiltration et perméabilité, gestion des eaux grises, ... constituent autant de défis pour le développement de ce quartier.

La gestion raisonnée des sols

Les terrassements et mouvements de terrain induits par les aménagements hydrauliques ou par l'urbanisation future présentent le défi d'un réemploi local, pour éviter autant que possible un bilan carbone plus élevé, en lien avec le déplacement des terres.

L'amélioration de la qualité des sols sera aussi un enjeu pour permettre l'installation d'une nature en ville pérenne et adaptée aux plantations nouvelles.

Une mobilité décarbonée

La transition énergétique et la lutte contre le réchauffement climatique impliquent des enjeux de conception et d'équipement du futur quartier en matière de déplacement, afin de permettre aux habitants de recourir à des modes actifs (marche, vélo, pédibus, ...) et alternatifs à la voiture et à l'auto-solisme (tramways, bus, autopartage, ...).

Un impact limité des activités humaines antérieures

Le quartier République ne présente pas d'activité humaine notable, agricole ou autre. Sa mutation en un nouveau quartier d'habitation ne viendrait donc pas porter préjudice à la préservation des terres agricoles.

Les occupations passées diverses induisent nécessairement des études et mesures permettant de lever tout risque s'y rapportant (éventuelles pollutions des sols par exemple)

Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains

Les enjeux patrimoniaux

Le quartier République ne comporte pas de constructions anciennes remarquables.

Le quartier, dans sa partie Est (rive droite de la Lironde), a fait l'objet de fouilles archéologiques ayant conduit à trouver des traces d'installation humaine ancienne. L'intervention des services de l'Etat a permis de récupérer les éléments ainsi trouvés et de lever toute contrainte archéologique sur ce site.

En l'état, **le site ne présente d'enjeux patrimoniaux hérités.**

Afin de s'inscrire dans l'histoire de la cité et constituer ainsi le patrimoine de demain, un enjeu de production d'une architecture riche, qualitative, originale, innovante et variée s'impose pour atteindre une dimension culturelle et collective, et venir donner du sens à ce nouveau territoire urbain de Montpellier.

Les enjeux urbains

Une extension urbaine maîtrisée et coordonnée :

Du point de vue urbain, il convient de veiller à l'articulation de ce nouveau quartier République avec les autres quartiers de Port Marianne et le reste de la ville, avec des enjeux de :

- Continuité urbaine de la trame viaire ;
- Continuités cyclables et piétonnes ;
- Continuité des transports en commun ;
- Continuité des espaces publics ;
- Continuité des trames vertes et bleues ;
- Continuité et cohérence paysagère.

Le futur quartier doit pouvoir prendre sens aux yeux de ses futurs habitants et du reste de la population de la métropole, tant par ses qualités urbaines que par la place qu'il prendra dans l'expansion de la ville contemporaine menant Montpellier vers de nouvelles franges.

Le quartier République participera à la constitution d'une centralité métropolitaine qui, depuis le centre historique de Montpellier, viendra se développer le long des avenues Raymond Dugrand et Georges Frêche sur Lattes. La conception d'îlots urbains écologiques, innovants et conviviaux, la création d'espaces publics de qualité ainsi que le développement du commerce, de services et d'équipements y sont des enjeux déterminants.

Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains visés

L'intensité urbaine projetée sur l'ensemble de Port Marianne comme alternative à l'étalement urbain et la qualité du site exigent, pour l'aménagement du quartier République, une ambition affirmée qui réponde ainsi aux enjeux identifiés par les objectifs suivants :

- Développer **l'urbanisation nouvelle à proximité de la 3ème ligne de tramway** autour de l'avenue Raymond Dugrand ;
- Réaliser un quartier mixte à vocation principale d'habitation sous forme de **logements collectifs**, accueillant également des **activités tertiaires** et s'insérant dans le tissu urbain dense et structuré des quartiers centraux de Port Marianne ;
- Répondre aux **besoins importants en matière d'habitat**, dans le respect du principe de mixité sociale ;

- Répondre aux besoins en matière d'**équipements publics**, à localiser à l'intérieur du quartier ou à proximité ;
- Créer un **front urbain structuré et ordonné sur l'avenue Raymond Dugrand et la Place Pablo Picasso** ;
- Contribuer à l'aménagement de façades urbaines le long de **l'avenue Nina Simone et de la rue du Mas Rouge**, en **cohérence avec la conception des quartiers voisins** et la préservation du paysage existant ;
- Valoriser la perception de la **façade urbaine du quartier depuis l'A709 et protéger le quartier des nuisances** de cette infrastructure ;
- Traiter le **maillage des espaces publics** en continuité des aménagements existants dans les quartiers alentours et dans la perspective de ceux à venir (Parc Marianne, Nina Simone, ...) ;

Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains visés (suite)

- **Préserver une partie des espaces de nature** et des arbres et corridors écologiques existants ;
- Aménager les abords de la Lironde dans le prolongement des aménagements déjà réalisés, en privilégiant, dans un contexte paysager affirmé, la **continuité des modes actifs** (piétons et cycles) entre les berges de la Lironde et le reste du quartier, notamment le parc Charpak situé plus au nord ;
- Relier par un lien végétal et piétonnier le Lez à Odysseum, via le quartier République, d'est en ouest ;
- Préserver et paysager le **secteur du bassin de rétention de la Lironde**. Celui-ci participe à la valorisation paysagère de l'ensemble des abords de l'A709, créant une lisière sud végétalisée.

Principes d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement environnementaux, urbains et architecturaux

- **Assurer une programmation mixte** : l'idée d'associer différents programmes au sein d'une même opération permet d'assurer la mixité sociale et fonctionnelle, essentielle dans la fabrication de la ville, notamment car elle réduit les besoins en déplacements et crée l'intensité urbaine économe en espace, ainsi que les aménités urbaines attendues par la population ;
- Composer un quartier de ville compact organisé pour la partie ouest sur un principe **d'îlots de logements collectifs et disposés en gradins**, ouverts vers le paysage et le sud, affirmant les rues et espaces publics disposés entre eux ;
- Composer un **quartier plus ouvert** sur la partie est (rive gauche de la Lironde), sur un principe de parc habité paysager et apaisé ;
- **Imposer un ancrage fort sur les voiries primaires** de Port Marianne (avenues Raymond Dugrand et Nina Simone, place Pablo Picasso) ;
- Offrir une **vitrine urbaine** par rapport à l'axe routier de l'A709, dont les façades orientées vers cet axe routier fréquenté seront protégées et constitueront une **barrière acoustique** protégeant le reste du quartier ;
- Structurer progressivement l'espace suivant une trame allant des espaces publics majeurs (avenues Raymond Dugrand, Nina Simone, place Pablo Picasso) à l'espace public de desserte, puis à l'espace privé partagé, puis à l'espace privatisé visible, jusqu'à l'espace privé intime ;
- Relier et desservir l'ensemble des quartiers République, Rive gauche, Mas de Barlet, Hippocrate et Odysseum, grâce à la création d'un **mail piétonnier paysager** orienté est-ouest (parc linéaire), qui traversera le centre du quartier pour permettre de relier les berges du Lez à Odysseum ;
- Aménager un grand **parc urbain paysager** de 7 hectares traversé par le ruisseau de la Lironde et la transparence du Lez à la Lironde, offrant une protection hydraulique pour le quartier, avec une vaste surface de pleine terre perméable, la plantation de nombreux nouveaux arbres, une zone d'étalement hydraulique prévue pour récupérer les eaux de ruissellement du quartier, limitant le risque d'inondation en aval, une mise à distance visuelle et acoustique du nouveau quartier avec l'A709, une amélioration de la qualité de l'air avec des essences choisies pour leur capacité de réduction de la pollution atmosphérique, une réduction de l'îlot de chaleur urbain, des aménités urbaines récréatives et sportives, ... ;
- Préserver la **biodiversité**, avec le maintien du continuum écologique Nord-Sud le long de la Lironde mais aussi Est-Ouest vers les quartiers voisins, à travers le parc Trisha Brown, permettant de garantir l'accueil, la circulation et la reproduction de la faune locale, mais aussi la variété de la flore en toutes ses strates ;
- **Garantir une présence optimisée du végétal et de la pleine terre**, tant pour les espaces publics tels que le parc linéaire, le bassin de rétention hydraulique, les voies

Principes d'aménagement et de programmation (suite)

circulées et celles affectées aux modes doux notamment, que pour les espaces privés (cœurs d'îlots, terrasses, toitures, ...). A l'échelle de l'OAP, **l'objectif minimum à atteindre en matière d'espaces perméables est fixé à 50 %** ;

- Affirmer des **façades toute hauteur** ;
- Inciter à la réalisation de **toitures terrasses végétalisées ou à deux pans** d'expression contemporaine ;

- **Garantir une grande diversité typologique des habitats** ;

- **Permettre une accessibilité aux logements** optimisée grâce à des accès multiples : depuis le parc de stationnement ou depuis les cœurs d'îlots et/ou le hall de chaque immeuble.

Principes de conception architecturale pour le quartier République

- À l'angle avec la place Pablo Picasso, une **expression architecturale émergente** respectant les principes de composition de la place viendra répondre aux bâtis développés sur les opérations voisines ;

- Pour les îlots courants, sur la partie ouest (rive droite de la Lironde) la conception du bâti offrira une **variété de hauteurs**, permettra la création de **cœurs d'îlot végétalisés ouverts** vers la Lironde et le paysage, et comportera un **rythme de façades verticales successives**, s'élevant du sol au ciel, limitant l'effet de socle ;

- Pour la partie est (rive gauche de la Lironde), les formes urbaines se détacheront pour composer un parc habité paysager et apaisé ;

- Pour la vitrine sud, la conception des îlots s'attachera à proposer des constructions faisant office de barrière acoustique vis-à-vis de l'A709 ;

- Préservation du **caractère collectif des circulations et espaces paysagers** partagés sur tout ou partie des cœurs d'îlots.

Principes programmatiques

- **Programme envisagé** : l'objectif de cette opération d'aménagement est de réaliser environ 170 000 m² de surface de plancher à terme, principalement en logements (libres, intermédiaires, abordables, sociaux) avec des surfaces de bureaux / services, ainsi que des surfaces commerciales ;

- **Le projet devra permettre de développer une densité cible de l'ordre de 100 à 120 logements à l'hectare** ;

- **Typologie des formes urbaines** : collectif ;

- **Echéancier prévisionnel** :

- Les travaux de la partie ouest (rive droite de la Lironde) ont débuté courant 2020 pour permettre la réalisation des premiers programmes ;

- La totalité de l'opération devrait ainsi pouvoir être réalisée sur une dizaine d'années, soit à minima jusqu'en 2030.

Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ELEMENTS DE CADRAGE

Périmètre de l'OAP

ELEMENTS DE PATRIMOINE ECOLOGIQUE A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Trame bleue - Lironde

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Aménagement paysager à dominante végétale à créer

Facade urbaine à composer

PROGRAMMATION

Dominante résidentielle

Bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales à créer

ACCESSIBILITE / MOBILITE

Avenue urbaine structurante existante

Rue de desserte future

Itinéraire modes actifs existant

Itinéraire modes actifs futur

Ligne de tramway

Station de tramway

