

Le quartier de la Mosson figure parmi les douze quartiers politique de la ville identifiés à Montpellier, au titre de la nouvelle géographie prioritaire, et relève du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), dont la convention partenariale a été signée le 23 juillet 2021.

Le projet urbain du quartier Mosson se décline sur plusieurs sites (sous-quartiers) :

- Les Tritons au Nord
- Les Halles
- Saint Paul en partie centrale
- Le grand mail et sud Mosson

L'objectif, sur le secteur Heidelberg, inclus dans le quartier des Halles, est de diversifier l'habitat en offrant la possibilité de développer des nouveaux programmes de logements, permettant le parcours résidentiel à la fois des personnes vivant déjà dans le quartier et des personnes venant d'autres quartiers.

Caractérisation du site

Positionné à l'ouest de Montpellier et du quartier de la Mosson, le site, objet de l'OAP, couvre une superficie totale d'environ 1,9 hectares, entre le parc Sophie Desmarets au Nord et les terrains d'entraînements du stade de la Mosson au Sud. Il est limitrophe du parc de la Mosson qui s'étire le long des berges de la Mosson, et de la commune de Juvignac. Des résidences de logements collectifs denses et des maisons individuelles accolées se trouvent à proximité, de l'autre côté de l'avenue de Heidelberg.

Distant de 6 Km environ du centre-ville, le site borde l'avenue de Heidelberg, axe majeur de pénétrante Ouest du quartier.

Aujourd'hui, le secteur apparaît comme un espace quasi entièrement imperméabilisé, dont la vocation principale est d'offrir du stationnement aérien pour les jours de marché aux puces, de match au stade de football de la Mosson ou pour accueillir les étals du marché forain qui s'organise depuis les Halles des 4 Saisons trois fois par semaine.

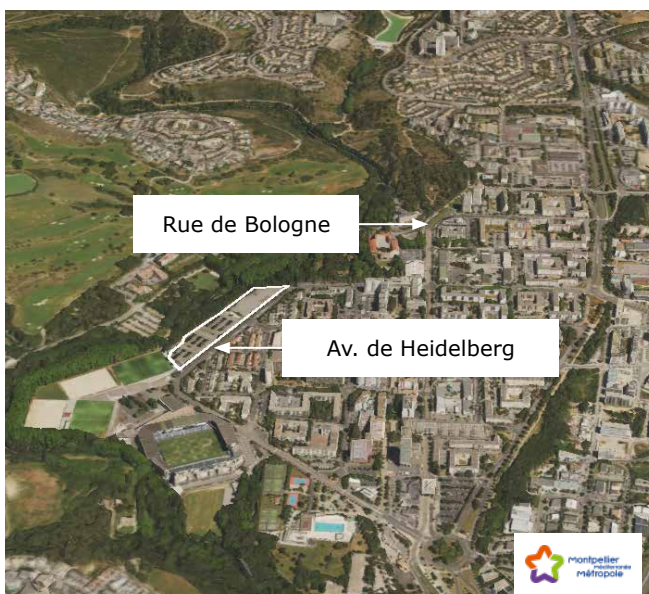
Le site présente ainsi un vaste espace, proche des commodités du quartier et des habitations existantes.

Le site est par ailleurs connecté au futur cours paysager des Halles, espace public structurant ayant pour but de désenclaver le quartier Mosson d'Est en Ouest et de rejoindre le parc de la Mosson aux berges du Rieutord (limite ouest du quartier).

Ce cours viendra renforcer l'entrée de quartier Ouest en s'élargissant par la démolition de la résidence Saturne, en s'ouvrant au secteur Blayac et en requalifiant son accroche à l'avenue de l'Europe depuis la rue du professeur Blayac. Le marché forain sera repositionné au centre du cours paysager.

En termes de desserte, le secteur est accessible :

- Depuis la rue du Professeur Blayac et l'avenue de Heidelberg,
- Par les transports en commun, la station « Halles de la Paillade » sur la ligne 1 de tramway, étant située à 350 m du site (5 mn à pied).



Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains

L'aménagement du site répondra aux enjeux suivants :

Les enjeux urbains

- Une urbanisation nouvelle maîtrisée, tournée vers la centralité de quartier des Halles
- L'intensification urbaine du tissu existant.

Les enjeux environnementaux

- La prise en compte des enjeux climatiques en augmentant le pourcentage d'espaces perméables,
- Le renforcement de la nature dans le quartier, en végétalisant le site à la fois sur les espaces publics et résidentiels.

Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains

La vocation de la zone est résidentielle, insérée dans la trame paysagère du quartier, qui s'appuie entre autres sur la mise en valeur et la préservation des berges de la Mosson et du parc.

Sur le plan des politiques menées pour l'habitat

- Répondre au besoin important en logements tout en prônant une forte mixité urbaine et sociale, et une production diversifiée de logements neufs ;
- Contribuer à la diversité des parcours résidentiels ;
- Localiser les programmes neufs de logements sur des fonciers où les conditions sont réunies pour accompagner la densification (desserte en transports en commun, équipements publics, offre commerciale, etc) ;

- Proposer de nouvelles formes d'habitat en lien à la fois avec les percées visuelles à préserver vers les berges de la Mosson, et la typologie de l'habitat existant à proximité.

Sur le plan environnemental

- Augmenter le taux de désimperméabilisation des sols, sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, en passant d'une situation actuelle de 10% à un objectif de 30% ;
- Respecter les continuités écologiques en préservant la biodiversité des berges de la Mosson.

Sur le plan urbain

- Aménager des espaces publics qualitatifs en accompagnement des programmes de logements.

Orientations d'aménagement et de programmation

Proposer de nouvelles formes d'habiter en lisière du parc de la Mosson

- Privilégier des formes d'habitat permettant des variations typologiques et de hauteurs (R+6 maximum), du moins élevé le long de l'avenue Heidelberg, au plus élevé côté berges de la Mosson, pour aménager des vues sur le paysage ;
- Organiser l'offre privative de stationnement des véhicules motorisés, sous les ilots.

Améliorer l'image du quartier par la qualité de l'insertion urbaine, paysagère et architecturale

- Adresser les futurs ilots de logements sur une promenade le long de l'avenue Heidelberg ;

- Reconfigurer l'avenue Heidelberg pour redonner des espaces confortables aux modes doux et créer une limite végétalisée entre les ilots d'habitation et l'avenue.

Opérer une transition entre le parc de la Mosson et le quartier

- Créer une ambiance paysagère forte sur les parcelles de logements pour faire écho au parc de la Mosson ;
- Orienter les futures constructions en peigne par rapport à l'avenue Heidelberg pour une meilleure intégration dans le paysage et permettre une porosité des vues entre les jardins intérieurs/ logements collectifs et le parc.

Programmation




- Environ 200 logements pour un total d'environ 14 000 m² de surface de plancher,
- Le projet devra permettre de développer une densité cible de l'ordre de 105 logements à l'hectare,
- Les hauteurs du bâti seront au maximum de R+6,
- L'épannelage allant du R+2 le long de l'avenue Heidelberg, à R+6 côté berges de la Mosson, permettra d'animer les volumes et de proposer une échelle proche des quartiers alentours.

Echéancier prévisionnel :



Les travaux de construction de ces nouveaux ilots de logements se dérouleront de 2026 à 2028.

Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ELEMENTS DE CADRAGE



-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau hydrographique
-  Zone de risque d'inondation

ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

- Patrimoine écologique et végétal*
-  Parcs, bois et jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable (dont EBC)
-  Arbre remarquable, arbres d'alignement

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE PROJETEE

Composition des espaces

-  Espace public structurant à créer / aménager (participant à l'attractivité urbaine : place, placette, square, mail, espace de convivialité...)
-  Porosité paysagère (principe de transparence à maintenir)

Morphologie urbaine





-  Implantation préférentielle des constructions

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

-  Développement à dominante résidentielle

ACCESSIBILITE / MOBILITE

- Voie*
-  Voie structurante existante
- Transports en commun*
-  Ligne de tramway
- Modes actifs / Itinéraire cycle*
-  Réseau de liaison cycle futur
-  Réseau de liaison piéton futur

