

Caractérisation du site

Situé dans le quart sud-est de Montpellier, le quartier de l'Union, objet de la présente OAP, se positionne au sein du secteur de la Baume, à Port Marianne, entre les quartiers Richter à l'ouest, Jardins de la Lironde au nord-est, et Parc Marianne au sud. Son périmètre couvre une surface d'environ 6 ha.

Ce site s'inscrit au cœur d'axes majeurs de communication :

- A l'ouest, l'avenue Raymond Dugrand, axe principal du quartier Port Marianne ;
- Au sud, l'avenue du Mondial 98, autre axe important ;
- Au nord, l'avenue Albert Einstein.

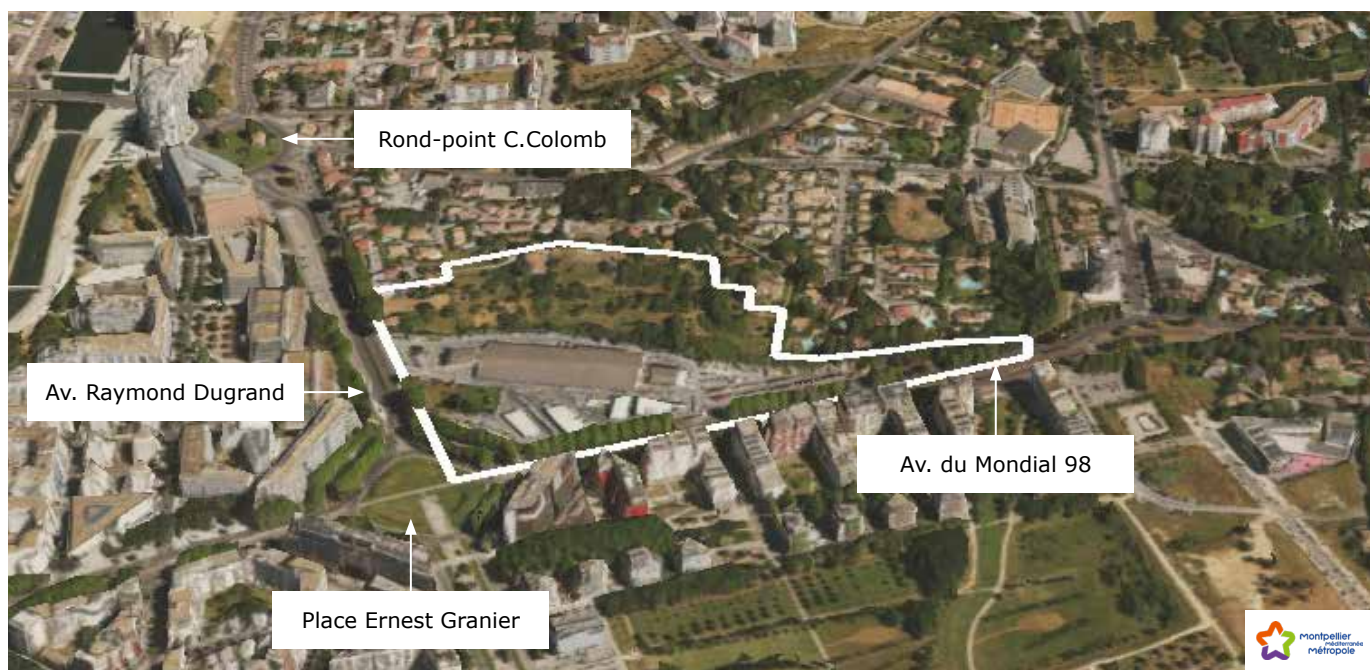
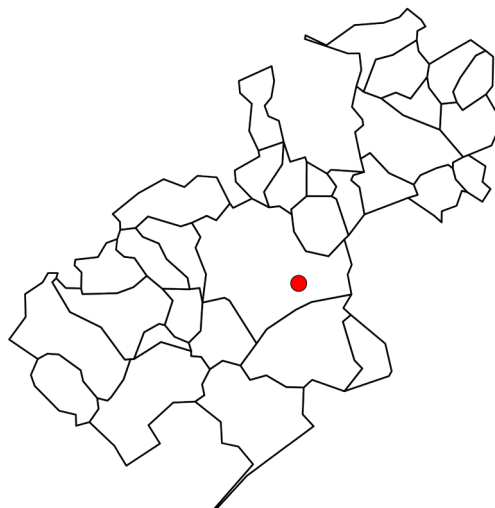
Et deux espaces publics majeurs : la place Ernest Granier au sud-ouest, et le rond-point Christophe Colomb au nord-ouest.

En matière de transports en commun et de déplacement à vélo, le quartier est desservi par :

- les lignes 1 et 3 de tramway, avec les stations Port Marianne et Mondial 98 ;
- la future ligne de bustram 1 au nord-ouest du quartier de l'Union, avec un arrêt au niveau du rond-point Christophe Colomb ;
- les vélolignes A et 4 du Réseau Express Vélo de la Métropole de Montpellier sur les avenues du Mondial 98 et Raymond Dugrand.

Ce site dont le foncier est partiellement maîtrisé par la Collectivité, recouvre principalement un secteur déjà urbanisé, hérité d'une époque antérieure au développement du projet urbain Port Marianne, et de faible qualité bâtie, incompatible avec le fonctionnement urbain actuel. S'y trouve notamment une large emprise occupée par des entrepôts d'une société de matériaux de construction.

Sa mutation sous forme de réinvestissement urbain d'un secteur de ville préexistant doit permettre de répondre au mieux au besoin en logements des ménages montpelliérains, proposer une offre tertiaire adaptée (bureaux, commerces) et développer de nouveaux équipements et services pour les habitants de ce secteur géographique.



Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains

A l'échelle du site, les principaux enjeux sont les suivants :

- Le site à renouveler constitue le **chainon manquant du projet urbain Port Marianne**, situé entre les quartiers contemporains Richter, Parc Marianne, Jardins de la Lironde, Jacques Cœur, et aux abords de fortes polarités telles que le pôle d'affaires de la place Ernest Granier, l'Arbre Blanc, la bibliothèque universitaire Richter ou encore la faculté d'économie et de gestion de l'Université de Montpellier, avec le souci de constituer des porosités piétonnes entre toutes ces entités ;
- Le site ambitionne, de par son environnement urbain, son niveau de desserte en mobilités alternatives à l'automobile, et ses connexions à la ville existante et au quartier Port Marianne en fort développement, d'accueillir au sein d'un quartier renouvelé une **programmation constituée en majorité de logements diversifiés, de surfaces tertiaires** (commerces, bureaux, activités, services, ...), ainsi que, suivant les besoins, d'équipements de proximité ;
- Bien que déjà en milieu urbain, le site présente par endroit des **qualités paysagères** sur lesquelles le projet devra s'appuyer pour **recomposer le paysage urbain du quartier de l'Union** (alignements d'arbres, bosquets, espaces boisés, ...) ;
- Pour renouveler la ville dans ce secteur, il conviendra également de la **protéger des risques**, notamment **hydrauliques** ;
- Le **patrimoine urbain ancien** à considérer se limite dans ce secteur à la présence d'un **ancien octroi**, déplacé sur le rond-point Christophe Colomb, inscrit à l'inventaire des **monuments historiques**, dont la protection a été réduite à sa plus stricte expression. Le projet de renouvellement urbain devra cependant prendre en compte les **architectures et compositions urbaines contemporaines remarquables** en présence : Arbre Blanc, bibliothèque Richter, Folie Divine, angles bâtis de la place Ernest Granier, entre autres.

Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains visés

Une des ambitions principales dans la fabrication du quartier de l'Union est de proposer un projet urbain s'articulant aux ensembles existants, ville intense de Port Marianne, ville calme des secteurs résidentiels, en assurant un réinvestissement et un renouvellement urbain d'un secteur trop peu en phase avec les caractéristiques des polarités métropolitaines auxquelles il s'accroche, notamment la place Ernest Granier et les quartiers nouveaux de Port Marianne, ou encore la qualité de desserte urbaine existante et projetée, susceptible de desservir plus d'habitations et de répondre au développement constaté de la population.

L'inscription dans ce site en recomposition urbaine devra tenir compte de la topographie et des constructions existantes alentours pour garantir le respect des enjeux identifiés mais aussi du tissu urbain existant, tout en proposant un paysage et des espaces publics plantés venant adoucir le futur quartier et s'appuyer sur la trame paysagère existante (arbres en alignement, bosquets, espace boisé au nord, ...).

L'apaisement du futur quartier de l'Union intégrera une faible présence de la circulation automobile au sein de ses espaces publics, contribuant à réduire les nuisances et à garantir le confort de vie des habitants actuels et futurs.

En réponse à la forte demande en logements à Montpellier, et au regard des enjeux de réduction de l'étalement urbain, le projet de renouvellement du quartier de l'Union s'inscrit dans une logique d'optimisation d'un secteur urbain existant très peu dense, bien que très bien desservi et idéalement situé, avec un objectif prioritairement résidentiel, incluant une mixité fonctionnelle. Il s'agira de proposer une nouvelle offre de logements en mixité sociale au cœur de la métropole, répondant à toute la diversité des parcours résidentiels et des modes d'habiter, et d'introduire d'autres programmes en fonction du contexte, des besoins et des opportunités : équipements, bureaux, commerces, services...

Orientations d'aménagement et de programmation

Orientations d'aménagements environnementaux, urbains et architecturaux

- **Aboutir le projet urbain d'ensemble Port Marianne, en réalisant le chaînon manquant sur le site de l'Union**, par son accroche aux autres quartiers alentours déjà réalisés et existants, en assurant les continuités urbaines qui seront favorisées par une trame d'espaces publics lisibles, paysagers et apaisés ;
- Assurer une **couture urbaine** avec les quartiers alentours, en proposant une **variété de formes urbaines, densités, hauteurs, typologies, ...**, de la ville dense et intense dans l'angle sud-ouest vers la place Ernest Granier, à la ville domestique et résidentielle en cœur de quartier, aux abords des secteurs pavillonnaires préexistants ;
- Réaliser une **coulée verte** support des modes actifs, de la biodiversité et du paysage, entre la Lironde et le Lez, via le quartier renouvelé ;
- Réaliser un **mail piétonnier pénétrant le quartier de l'Union depuis la place Ernest Granier**, rencontrant la coulée verte pour créer un **espace public paysager de cœur de quartier**, et se poursuivant en direction du **bois belvédère** au nord, permettant aux piétons de rejoindre l'avenue Albert Einstein ;
- Protéger le site des **risques d'inondation**, en privilégiant notamment la perméabilité des sols et les aménagements de régulation ;
- **Conserver** des surfaces de pleine terre tant sur l'espace public que dans les îlots privés, dans un souci de préservation de la biodiversité et de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain : à l'échelle de l'orientation d'aménagement et de programmation, **l'objectif minimum à atteindre en matière de d'espaces perméables est fixé à 30 %** ;
- Favoriser **un quartier habité apaisé, adapté aux usages du quotidien** : limitation de la circulation automobile, espaces de rencontre, aménités, ... dont un mail piétonnier susceptible d'accueillir des terrasses animées, en connexion avec la place Ernest Granier, et remontant vers le haut du quartier ;
- **Privilégier les modes actifs** : des espaces publics majoritairement réservés aux piétons et à la promenade à vélo, garantissant une respiration suffisante entre les immeubles et assurant la continuité des parcours à travers le quartier, et se poursuivant vers les espaces publics des voiries et quartiers alentours ;
- **Préserver les ensembles paysagers remarquables**, notamment les alignements de platanes sur les avenues, le bosquet de micocouliers en cœur de quartier, tout en venant **renforcer le paysage par la plantation d'arbres et d'espaces verts** dans les nouveaux espaces publics et privés du quartier de l'Union ;
- Intégrer au regard des besoins des **équipements publics de proximité**, tels que par exemple crèche, équipement sportif public, au sein d'un quartier apaisé répondant à l'objectif d'une **ville à « hauteur d'enfants »** ;
- Proposer une **offre de logements en mixité sociale**, accessible aux habitants de Montpellier ;
- Offrir une **mixité programmatique** à dominante d'habitat collectif pouvant accueillir également des bureaux, commerces, services et équipements ;
- Gérer le **stationnement privatif** sous les îlots bâtis et garantir les conditions d'accès dans le respect de l'objectif d'apaisement du quartier. Des solutions alternatives de stationnement seront étudiées.

Orientations d'aménagement et de programmation (suite)

Programmation

- **Programme envisagé : environ 75 000 m² de SDP**, pour environ 1000 logements diversifiés avec une programmation en mixité sociale : 33% de logements sociaux, 22% de logements abordables, 45% de logements libres, et dont environ 10 000 m² de SDP de surfaces tertiaires (bureaux, commerces, services, activités, ...) et d'équipements publics de proximité. De l'habitat participatif pourra être proposé dans ce quartier ;
 - **Le projet devra permettre de développer une densité cible de l'ordre de 175 logements à l'hectare ;**
 - **Mixité fonctionnelle** : habitat accompagné de bureaux, commerces de proximité, services et équipements publics ;
 - **Typologie des formes urbaines : diversifiés**, avec du collectif continu et discontinu, de hauteurs variées, reflétant la vocation affectée
- à chacun des secteurs identifiés au sein du futur quartier .
- **Echéancier prévisionnel** :
 - L'opération nécessite le déplacement vers un autre site des entrepôts de la société de vente de matériaux de construction.
 - Les travaux de réaménagement et de viabilisation de l'opération doivent être engagés à partir de 2025 pour permettre la réalisation des premiers programmes dès 2028.
 - La totalité du programme de l'opération devrait ainsi pouvoir être réalisée d'ici 2035.

Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ELEMENTS DE CADRAGE



Périmètre de l'OAP



Equipement existant

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

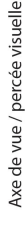


Parcs bois et jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable (dont EBC)

Patrimoine bâti, urbain et paysager



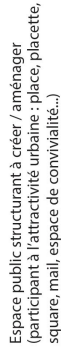
Monument Historique



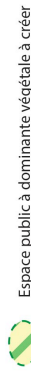
Axe de vue / percée visuelle

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces



Espace public structurant à créer / aménager (participatif à l'attractivité urbaine : place, placette, square, mail, espace de convivialité...)

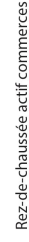


Espace public à dominante végétale à créer

Objectifs urbains



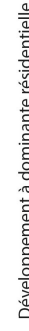
Renouveau urbain



Rez-de-chaussée actif commerces

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer



Développement à dominante résidentielle

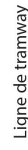
ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie



Voie structurante existante

Transports en commun

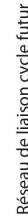


Ligne de tramway

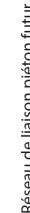
Modes actifs / Itinéraire cycle



Réseau de liaison cycle : réseau magistral existant



Réseau de liaison cycle futur



Réseau de liaison piéton futur

