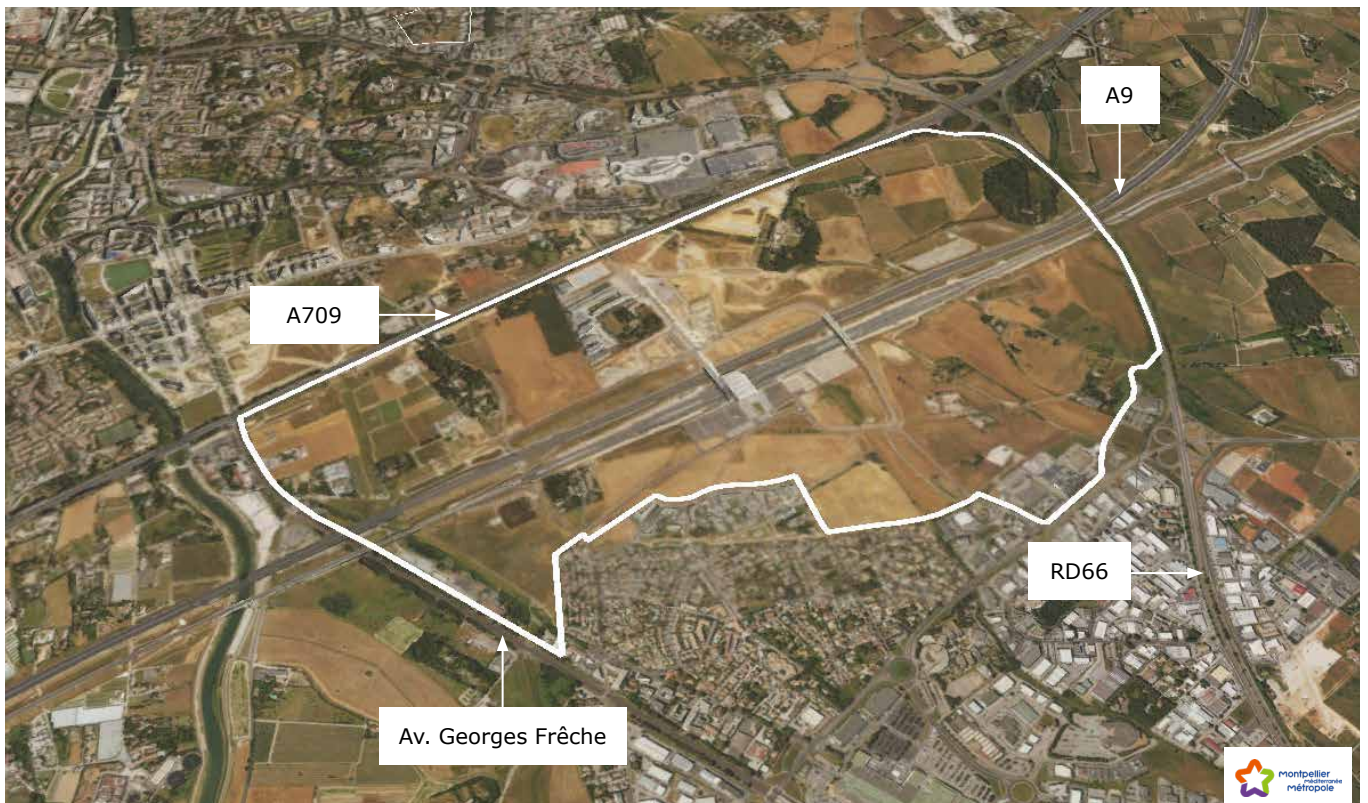


Caractérisation du site

Le quartier Cambacérès, objet de l'OAP, est situé au sud-est de la Métropole de Montpellier sur les communes de Montpellier et de Lattes. Le périmètre de ce projet s'étend sur une surface de 280 hectares, de part et d'autre de l'autoroute A9 et de la nouvelle gare Sud de France.

Il est encadré par l'A709 au nord, la RD66 à l'est, le quartier de Boirargues, Urban park et le parc d'activités du Fond de la Banquière au sud, et l'avenue Georges Frêche à l'ouest.

Au nord de l'autoroute A9, ce périmètre est occupé par les premiers aménagements de la ZAC Cambacérès Nord et, à l'est et à l'ouest de ce quartier en construction, par un maillage agricole, viticole, patrimonial et paysager destiné à être préservé. Ce maillage est constitué à l'ouest de la plaine de la Lironde et du Mas de Gallières, et à l'est du château de la Mogère, du domaine de Comolet, enfin du mas de la Méjanelle (ou domaine de Beauregard). Cet ensemble est complété par la partie nord du parc métropolitain de la Mogère, sur 18 ha.



Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains

a. Un enjeu urbain majeur : structurer un quartier autour du Pôle d’Echange Multimodal Sud de France

Le projet Cambacérés se fonde sur une exceptionnelle desserte grâce au Pôle d’Echange Multimodal organisé autour de :

- La gare Montpellier Sud de France et son excellente connexion au territoire régional ou national ;
- La prolongation de la ligne 1 de tramway depuis son terminus actuel à Odysseum jusqu’au PEM Montpellier Sud de France ;

- La création de la ligne de bus-tram 2 depuis Sabines jusqu’à son terminus au PEM Montpellier Sud de France ;
- La desserte par les trois vélolignes du réseau express vélo n°3, B et D permettant de relier de nombreux quartiers.

Cette qualité de desserte permet une ambition forte sur l’usage des modes actifs.

b. Un site propice à la création d’une polarité économique majeure

Compte tenu de ses très grandes qualités de dessertes mais aussi du fait des contraintes liées à la présence des grandes infrastructures et de l’aéroport (PEB et servitude de dégagement aéronautique), le site ambitionne de devenir une polarité tertiaire majeure complétée, au sud-est, par un quartier mixte répondant aux forts besoins de fon-

cier à destination d’entreprises productives, technologiques, de logistique urbaine, ces activités nécessitant une très bonne desserte à la fois viaire et en transports en commun, des parcelles relativement grandes et une certaine distance par rapport aux quartiers d’habitat.

c. La protection du quartier aux nuisances cumulées des grandes infrastructures

Un enjeu fort est de protéger le futur quartier Cambacérés des nuisances liées à son positionnement sur le parcours des deux infrastructures A9 et A709 et sur celui du contournement Nîmes-Montpellier.

- L’intervalle entre l’A9 et la nouvelle ligne ferrée à grande vitesse (Contournement ferroviaire de Nîmes et de Montpellier - CNM) a été limité à 23 mètres : cette proximité permet de limiter l’étalement des infrastructures ainsi que l’amplitude spatiale de diffusion de leurs nuisances, de faciliter la définition des modalités de protection contre leurs impacts cumulés, de faciliter leurs franchissements et d’assurer au mieux les conditions d’intégration des deux grandes infrastructures à la ville dans leur traversée du quartier de la gare.

- Des dispositifs limitatifs des bruits solidiens (ou bruits d’impact/de vibration) transmis par les vibrations des essieux des trains le long des rails, ont été mis en œuvre sous la section des voies du CNM traversant le quartier Cambacérés. Le CNM est ainsi l’une des rares voies ferrées françaises à bénéficier d’un tel équipement, à l’image des voies de tramway urbain de ces dernières décennies.
- Le concept urbain retenu pour le quartier intègre l’édification d’« enveloppes » bâties formées par de grands îlots urbains, qui viennent enserrer les deux infrastructures. Positionnées au plus près des sources de nuisances de l’A9 et du CNM, ces enveloppes constituent de vastes écrans permettant de limiter la propagation dans le quartier des nuisances acoustiques, vibratoires et visuelles ainsi que les polluants.

Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains (suite)

d. Un enjeu de valorisation paysagère et patrimoniale

Le quartier Cambacérés s'inscrit dans un environnement agricole et viticole, élément d'identité du paysage urbain de la Métropole Montpellieraine. La structuration du projet doit s'appuyer sur son riche patrimoine de folies et maisons des champs présent alentour et en son sein et sur les espaces naturels et viticoles à préserver.

Le site est concerné en partie nord par le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA), proposé par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) sur un secteur comprenant le château et le domaine de Flaugergues, l'ancien prieuré de Montaubérou et le château de la Mogère. Cette protection imposera une attention particulière à l'intégration architecturale et paysagère des constructions.

e. Un enjeu de gestion hydraulique et de préservation de la biodiversité

Le périmètre d'ensemble comprend deux cours d'eau s'écoulant du Nord au Sud : la Lironde et le Nègue-Cats, caractérisés par un régime méditerranéen (intermittent en partie pour ce dernier) et qui sont par ailleurs calibrés, canalisés et dénués aujourd'hui de corridor de végétation. Seul le Nègue-Cats présente une ripisylve qui est très dégradée à ce jour, voire inexistante, à l'extrême sud du périmètre.

Les reliques de cette ripisylve présentent un intérêt écologique. Elles jouent un rôle relativement important dans la biodiversité locale (nichoirs à oiseaux, corridors à insectes ou gîtes et axes de vol privilégiés pour les chauves-souris) et dans la structure écopaysagère locale (support aux déplacements des espèces). Ils seront préservés via la sanctuarisation de l'Espace Minimal de Bon Fonctionnement du cours d'eau.

A l'ouest, c'est un paysage lagunaire qui se dessine sous l'influence directe de la plaine inondable du Lez et de la Lironde. Cette pièce paysagère, fortement vascularisée, est aujourd'hui en quête d'un équilibre entre ses différentes fonctions environnementales, et hydrauliques. Cet environnement est un support fort de biodiversité qui sera préservé.

Quant aux parcs des domaines ou des mas, généralement dominés par de grands Pins d'Alep et sans être d'une grande diversité floristique, ils contribuent à diversifier les habitats écologiques. Notons également que le parc du domaine de Beauregard représente un enjeu écologique notable compte tenu de sa composition (chênes verts et pins d'Alep) et de son ancienneté. L'ensemble de ces parcs seront préservés.

Le secteur est couvert par le Schéma Directeur Hydraulique du Nègue-Cats. Ce Schéma permet d'avoir une vision de l'état hydraulique sur le bassin versant au terme des différents projets et d'assurer la coordination d'ensemble de la compensation pluviale. Il a vocation, à terme, à assurer que les aménagements hydrauliques qui seront réalisés sur le secteur permettent de réduire significativement le risque inondation sur le bassin versant, notamment sur la branche principale du Nègue-Cats.

Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains visés

Le parti d'aménagement du futur quartier s'articule autour de plusieurs objectifs forts, en particulier

- Mettre en œuvre un projet urbain associant à des équipements métropolitains, des bureaux, des commerces de proximité et des services, notamment de loisirs et de détente, des logements et des locaux d'activités tout en intégrant des espaces verts et paysagers, poumons de nature urbaine pour le projet ;
- Créer des articulations nécessaires entre le nouveau quartier et les quartiers environnants : relier le quartier à Odysseum notamment grâce à la prolongation de la ligne 1 du tramway et à ceux de Port Marianne sur Montpellier, tout en soignant la transition avec le quartier de Boirargues sur Lattes ;
- Préserver et valoriser les paysages remarquables liés au domaine de la Mogère et au vallon de la Lironde : installer la trame paysagère de la « nature urbaine ». Le quartier s'intégrera, notamment par son traitement paysager des espaces publics, à son environnement agricole, viticole et lagunaire ;
- Préserver et valoriser le maillage de « folies montpelliéraines » ;
- Intégrer la gestion des risques hydrauliques dans un vaste espace paysager, accessible aux usagers du quartier et support d'aménités, qui permettra la mise en valeur de zones naturelles attenantes au projet urbain ;
- Assurer et mettre en valeur les continuités écologiques entre les espaces paysagers et agro-naturels existants et ceux à créer, dans les parties nord et sud du quartier ;
- Intégrer les infrastructures dans leur environnement futur en participant à l'atténuation de leurs impacts cumulés notamment par la constitution d'une enveloppe urbaine écran.

Principes d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement environnementaux, urbains et architecturaux

- Développer autour de la gare Sud de France trois pôles :
 - Un pôle tertiaire de niveau européen au nord,
 - Un pôle d'activités tertiaires, productives et technologiques au sud/est,
 - Un quartier mixte tertiaire et d'habitat collectif au sud/ouest.
- Une trame paysagère riche support de continuités écologiques : s'appuyant sur les pièces paysagères d'envergure existantes, le projet tisse, sur toute sa surface, un réseau paysager qui se décline à toutes les échelles depuis le grand paysage jusqu'à l'intimité des rues, places et cœurs d'îlot. La plantation généreuse des places et des cœurs d'îlots, les arbres d'alignement, les parcs et bosquets permettront de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur, d'offrir un confort d'usage aux modes actifs et seront un vecteur de continuité écologique ;
- Préserver un maximum de surfaces de pleine terre tant sur l'espace public que dans les îlots privatifs dans un souci de préservation de la biodiversité et de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur : à l'échelle de l'OAP, l'objectif à atteindre en matière d'espaces perméables est fixé à 50 % ;
- Une façade soignée : bénéficiant d'une desserte exceptionnelle le quartier est amené à devenir un pôle d'activités d'envergure européenne. Implanté le long des infrastructures, il permettra pour les entreprises qui s'y installeront de valoriser cette façade sur des infrastructures. L'image du quartier depuis l'A9, l'A709 et la voie ferrée à grande vitesse sera particulièrement soignée ;
- Le long des infrastructures A709, A9 et ligne ferrée CNM, constituer une « enveloppe urbaine » formée de bâtiments tertiaires mitoyens les enserrant au plus près de leurs sources de nuisance, réduisant efficacement leurs nuisances acoustiques, vibratoires et visuelles sur le futur quartier ;

Principes d'aménagement et de programmation (suite)

- Des formes urbaines structurées : de manière générale l'épannelage des constructions tertiaire et d'habitat (hormis les bâtiments existants) permettra de constituer un tissu urbain dense caractérisé par des volumétries variées et diversifiées à l'échelle de l'îlot. L'épannelage est dicté par le type de programmes, l'orientation de l'îlot afin d'optimiser leur ensoleillement, et surtout la nature de l'espace public au sein duquel il s'inscrit ;
- Une mixité fonctionnelle et de compacité : la programmation du quartier est portée par une volonté de mixité fonctionnelle et de compacité au sein des espaces urbanisés. La taille et les différents types d'îlots tendent à prendre en compte la diversité des besoins et des usages, au sein d'un tissu urbain caractérisé par une mixité sociale et fonctionnelle.

Concernant les quartiers à développer sur la partie sud, ils devront être organisés autour de deux axes majeurs

- Une large coulée paysagère d'environ 100m de large, implantée dans l'axe de la rue de la Font de la Banquière. Cette large coulée verte a vocation à connecter d'est en ouest l'armature des espaces agro-naturels, en aboutissant sur le hameau du Mas Rouge. Il est un support majeur de continuité écologique ;
- L'extension du Parc de la Mogère au sud de la gare. Comme sa partie Nord, elle a une double vocation de gestion hydraulique telle que prévue au schéma directeur du Nègue Cats et de parc paysager d'agrément. Elle assurera les fonctions d'écrêtement du cours d'eau et de compensation de l'urbanisation. Cet espace sera en outre un espace paysager de promenade et de loisirs. Il délimitera de part en part les différents pôles urbains ;
- Les voiries de desserte et les espaces publics seront largement paysagers et conçus afin de favoriser les usages des modes actifs.

Principes programmatiques

L'aménagement de ce secteur est prévu via la Zone d'aménagement concertée ZAC Cambarécès Nord, créée en 2013 et actuellement opérationnelle, et une ZAC Cambarécès Sud à créer au sud sur un périmètre prévisionnel de 115 ha.

• Programme envisagé :

- Secteur nord (ZAC Cambarécès Nord) : environ 400 000 m² SDP prévisionnelle pour le secteur tertiaire :
 - o Majoritairement tertiaires et à destination de l'enseignement supérieur ;
 - o Complétés de commerces de proximité / services / loisirs.
- Secteur sud (ZAC Cambarécès Sud) :
 - o Il s'agit d'un programme d'activités tertiaires, productives et technologiques, et d'un programme résidentiel complété de commerces et services de proximité pouvant atteindre environ 500 000 m² de surface de plancher.

• **Mixité fonctionnelle** : les bâtiments des enveloppes urbaines seront consacrés aux activités tertiaires, d'enseignements supérieur et de commerces de proximité. Les autres îlots pourront mixer selon les secteurs logements, activités tertiaires, productives, enseignement supérieur ou équipement public ;

• **Typologie des formes urbaines** : L'opération accueillera plusieurs quartiers aux identités, fonctions et hauteurs variées afin d'offrir une diversité typologique et programmatique. Ces différents quartiers ont pour dénominateur

commun un cadre de vie ouvert sur la nature et adapté au climat méditerranéen. L'ensemble sera constitué de formes urbaines denses et compactes permettant d'optimiser les surfaces de pleine terre : immeubles de bureaux, en particulier le long des infrastructures ferrées et autoroutières, et logements d'habitat collectif ;

• **La densité sera de 16 000 m² SdP/ha sur les 25 ha d'urbanisation nouvelle de la ZAC Cambarécès Nord, à dominante tertiaire, et de 9 200 m²/ha sur les 54 ha d'urbanisation nouvelle de la ZAC Cambarécès Sud, à dominante d'activités ;**

• **Echéancier** : Concernant les principaux équipements :

- La gare Sud de France est en service,
- Les aménagements hydrauliques sont entièrement réalisés sur la ZAC Cambarécès Nord
- La rue du Mas de Brousse sera achevée en 2025 avec l'extension de la ligne 1 du tramway.
- Concernant la ZAC Cambarécès Nord, environ 65 000 m² SdP devraient être livrés à fin 2024, 200 000 m² entre 2025 et 2033, et le solde d'ici 2038
- La création de la ZAC Cambarécès Sud, permettant le développement des quartiers Sud, est prévue à l'horizon 2025, et la première tranche opérationnelle en 2027. Environ 90 000 m² devraient être réalisés entre 2027 et 2033, le reste sera réalisé d'ici la fin de la concession.

Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ELEMENTS DE CADRAGE	
	Périmètre de l'OAP
	Limite communale
ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET	
	Edifice bâti remarquable
	Ensemble végétal remarquable
	Espace agricole
QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE PROJETEE	
	Espace public structurant
	Aménagement paysager à dominante végétale
	Continuité paysagère, écologique à constituer
	Espace de transition végétale à constituer
PROGRAMMATION	
	Développement à dominante résidentielle
	Développement à dominante économique
	Développement à dominante d'équipement public
	Bassins de transition végétale à constituer
ACCESSIBILITE / MOBILITE	
	Arrêt tramway futur
	Extension ligne de tramway
	Voies ferrées (LGV)
	Voie structurante existante
	Voie structurante future
	Réseau de liaison cycle futur

