

Caractérisation du site

Le secteur « Liberté-Chaptal » se situe dans le quartier Centre de Montpellier, dans un îlot compris entre l'avenue de la Liberté, le boulevard Renouvier et la rue Adam de Craponne. D'une superficie d'environ 3,5 hectares, il comprend le site de l'ancienne Maison de l'Agriculture (la Mutualité sociale agricole (MSA) qui a quitté les lieux depuis quelques années et Groupama) et le site de l'ancien Centre administratif des impôts Chaptal. Il se compose d'imposants bâtiments de bureaux datant des années 1970 partiellement inoccupés.

Entre le cœur de ville et le quartier de la Cité créative tout proche, il constitue un site de renouvellement urbain important pour la ville de Montpellier par sa position centrale, par sa forte visibilité depuis l'avenue de la Liberté (un axe de circulation important ayant vocation à devenir un boulevard urbain apaisé et végétalisé) et par son potentiel.

Dans la perspective de la mutation et du renouvellement de ce secteur, confronté aux départs successifs de ses occupants, les grands principes d'aménagement, de programmation et de composition urbaine et paysagère de ce site atypique en lisière du centre-ville ont été définis.



Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains

Ce site constitue une opportunité de réinvestissement urbain à caractère mixte. Il contribuera à répondre à l'enjeu de création de logements pour accueillir les nouveaux habitants et limiter l'évasion résidentielle, en promouvant un habitat de qualité et au plus près d'un transport en commun performant puisqu'il se situe à quelques encablures de la future station « Place du 8 mai 1945 » de la ligne 5 de tramway qui sera mise en service à l'horizon 2025. Ce site contribuera également à l'enjeu de développement économique du territoire et de création d'emploi par le maintien d'activités économiques tertiaires, notamment tournées vers les industries culturelles et créatives en lien avec le quartier de la Cité créative tout proche, en cours d'aménagement.

Sur le plan environnemental

Le projet intégrera plusieurs enjeux :

- La limitation de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain grâce à l'optimisation de l'urbanisation existante par le réinvestissement urbain à proximité d'un transport en commun à forte capacité, la ligne 5 de tramway.
- La désimperméabilisation du site au profit de la pleine terre, la lutte contre les îlots de chaleur grâce au renforcement de la canopée, le développement de la biodiversité et l'infiltration des eaux pluviales.
- La valorisation des mobilités décarbonnées.

Sur le plan patrimonial et de valorisation du contexte local

- La préservation du patrimoine avec la conservation de certains bâtiments emblématiques de l'architecture du XXème siècle.
- La préservation et la valorisation du patrimoine végétal du site.

Sur le plan urbain et de la qualité de vie

- La diversification fonctionnelle du site.
- La création de logements en réinvestissement, avec une offre diversifiée et accessible aux ménages locaux et un habitat de qualité répondant à la diversité des parcours résidentiels.
- L'amélioration de la valeur urbaine et paysagère du site par le développement d'une trame verte, la valorisation des modes actifs, la création d'espaces publics de proximité.
- La prise en compte des nuisances sonores générées par l'avenue de la Liberté. Toutefois, ce trafic diminuera fortement avec la réalisation du Contournement Ouest de Montpellier (COM), une rocade qui reliera l'autoroute A750 à l'A709 et permettra de décongestionner plusieurs avenues du cadran sud-ouest de la ville.
- La facilitation des déplacements doux.

Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains

Les principaux objectifs auxquels doit répondre la présente OAP sont en particulier les suivants :

- Développer une offre de logements diversifiée grâce à une optimisation du foncier disponible et maintenir une offre d'activités tertiaires, en particulier des bureaux, des commerces et des services.
- Créer des espaces publics de proximité accueillants et confortables et constituer une façade urbaine plus avenante sur l'avenue de la Liberté, renforçant l'urbanité du lieu et son dialogue avec le tissu urbain environnant.
- Développer les continuités écologiques et accentuer la trame végétale en prenant appui sur le patrimoine végétal en place et désartificialiser le sol en retrouvant des espaces de pleine terre significatifs.
- Développer les qualités d'usage : retrouver des espaces publics du quotidien supports d'interactions sociales. Rompre avec le fonctionnement insulaire du site et réduire son effet barrière en retrouvant des porosités et en travailler les accroches au tissu existant (adressage sur la place Chaptal, ancrage sur l'avenue de la Liberté).
- Intégrer le site dans son environnement urbain et favoriser les liaisons inter-quartier (Figueroles, Gambetta, cœur historique, Cité créative, grand parc Montcalm) en particulier en favorisant les modes actifs.
- Travailler avec le déjà-là pour réduire l'impact environnemental : préserver et recycler une partie conséquente de cet ensemble immobiliers.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

- Restituer à la place Chaptal son rôle d'animation de la vie du quartier en redonnant des espaces aux piétons au détriment de la voiture, en améliorant son ambiance, son attractivité (requalification, végétalisation) et développer une grande esplanade publique plantée entre la place Chaptal et l'avenue de la Liberté. La requalification en particulier de la place Chaptal, aujourd'hui encombrée par la voiture, au profit des piétons apportera un apaisement et une réappropriation du lieu par les riverains : elle recouvrera ainsi sa vocation d'animation de la vie du quartier et d'espace public de proximité.
- Créer un parc public généreux entre cette esplanade et la rue Adam de Craponne, intégrant dans sa composition l'actuel jardin.
- Développer des rez-de-chaussée actifs en lien avec l'espace public.
- Développer une offre de logements diversifiée sous forme d'immeubles collectifs (typologie, mixité sociale, habitat participatif, etc.) et diversifier

la morphologie urbaine par l'introduction de formes bâties plus fractionnées avec un souci de conception bioclimatique des bâtiments.

- Conserver au maximum les bâtiments existants, maintenir tout ou partie du parking souterrain existant et prendre appui sur sa structure pour ériger des bâtiments neufs.
- Créer une continuité paysagère et écologique d'une largeur minimale de 15 mètres en façade de l'avenue de la Liberté.
- Développer des itinéraires actifs (piétons et cycles) sécurisés et confortables articulés à l'armature paysagère, notamment contribuer à créer un carrefour plus urbain à l'intersection de l'avenue de la Liberté et de la rue Adam de Craponne, trouver un itinéraire cyclable au cœur du site...

Principe de programmation

Le programme prévisionnel des constructions à édifier est estimé à environ 40 000 m² de surface de plancher (SDP), soit une densité cible d'environ 13 300 m² de SDP par hectare.

A l'échelle de l'OAP, l'objectif est de réaliser :

- **au moins 25 % d'activité tertiaire** de type bureaux, tiers-lieu, commerces, services, **tourné notamment vers les industries culturelles et créatives soit environ 10 500 m² de surface de plancher** ;
- **environ 29 500 m² de SDP à destination de logements diversifiés**, constituant une offre alternative à l'étalement urbain.

A l'échelle de l'OAP, le pourcentage minimal de surface perméable en pleine terre sera de 40 % y compris donc le parc et l'esplanade qui deviendront publics.

Sur le secteur Nord, l'objectif est de réaliser :




- Au moins 30% d'activité tertiaire,
- Environ 21 000 m² de SDP à destination de logements collectifs,
- Au moins 40 % de pleine terre y compris le parc et l'esplanade.

Sur le secteur Sud, l'objectif est de réaliser :

- Au moins 15% d'activité tertiaire soit environ 1 500 m² de SDP,
- Environ 8 500 m² de SDP à destination de logements collectifs,
- Au moins 40 % de pleine terre.


Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ELEMENTS DE CADRAGE


-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur Nord
-  Secteur Sud

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

-  Espace structurant à créer/ aménager (participant à l'attractivité urbaine : place, placette, square, mail, espace de convivialité...)
-  Aménagement paysager à dominante végétale
-  Aménagement végétal en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes
-  Continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer
-  Porosité paysagère (principe de transparence à maintenir)

PROGRAMMATION

- Vocations à conforter / développer*
-  Mixité fonctionnelle (dominante résidentielle, activité économique)

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

- Modes actifs
-  Itinéraire cycle : réseau de liaison futur

