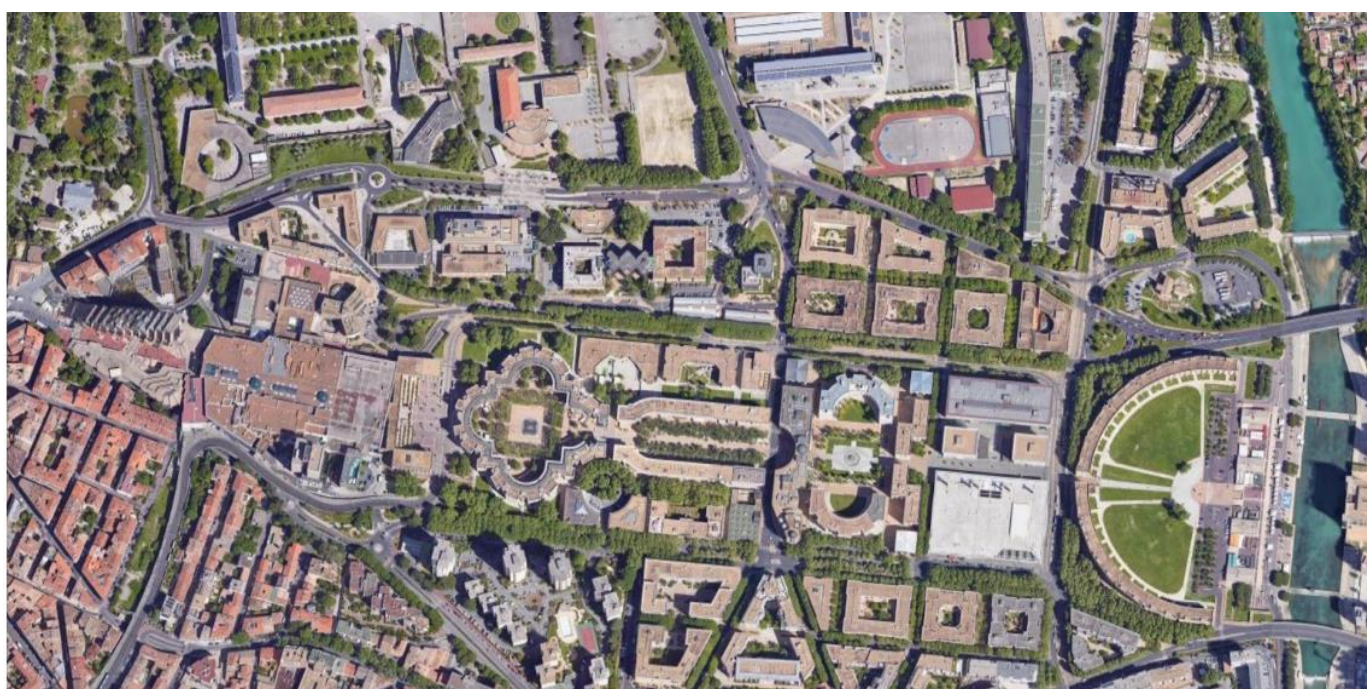




Montpellier  
Méditerranée  
Métropole



# **ZAC RICARDO BOFILL**

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

## **CONCERTATION PREALABLE**

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

# **ZAC RICARDO BOFILL**

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

## **CONCERTATION PREALABLE**

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

### **SOMMAIRE**

<b>1. DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 25 JANVIER 2022.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLAN DE SITUATION .....</b>	<b>8</b>
<b>3. PLAN PREVISIONNEL DU PERIMETRE SOUMIS A LA CONCERTATION.....</b>	<b>10</b>
<b>4. NOTICE EXPLICATIVE DES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET .....</b>	<b>12</b>
A- LE CONTEXTE DU PROJET URBAIN.....	13
B- LE PROJET URBAIN DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME.....	14
C- ENJEUX DU SITE.....	17
D- AMBITIONS DU PROJET .....	19
E- ETUDES PREALABLES EN COURS.....	23



COMMUNE DE MONTPELLIER

## **ZAC RICARDO BOFILL**

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

### **CONCERTATION PREALABLE**

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

#### **1. Délibération du conseil métropolitain du 25 janvier 2022**

## 2.

Séance ordinaire du mardi 25 janvier 2022

L'an deux-mille-vingt-deux et le vingt-cinq janvier, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.



Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Hors commission

Nombre de membres en exercice: 92

Présents :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Christian ASSAF, Geniès BALAZUN, Boris BELLANGER, Mathilde BORNE, Florence BRAU, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Maryse FAYE,

Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Clare HART, Régine ILLAIRE, Stéphanie JANNIN, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Eliane LLORET, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Clothilde OLLIER, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, François RIO, Jean-Luc SAVY, Charles SULTAN, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI.

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles

L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Michel ASLANIAN, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Yves BARRAL, Christophe BOURDIN, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Serge DESSEIGNE, Fanny DOMBRE-COSTE, Abdi EL KANDOUSSI, Laurent JAOUUL, Nathalie LEVY, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Patricia MIRALLES, Bernard MODOT, Laurent NISON, Marie-Delphine PARIILLON, Eric PENSO, Céline PINTARD, Manu REYNAUD,

Anne RIMBERT, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Mohed ALTRAD, Serge GUISEPPIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Séverine MONIN, Joël VERA

# **Hors commission - Commune de Montpellier - Quartier Centre - Lancement d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) - Objectifs et modalités de concertation et d'association du public - Opération dénommée Ricardo Bofill - Approbation**

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président, rapporte :

L'histoire urbaine et les politiques d'aménagement de la Ville de Montpellier s'étendent vers le Lez, selon un axe Ouest-Est reliant le Peyrou jusqu'aux berges du fleuve et vers la mer. Partant du centre historique vers l'est de son territoire, deux grandes opérations ont ponctué trente ans d'urbanisme et d'architecture à Montpellier : l'opération Antigone a dans un premier temps conduit la ville jusqu'à son fleuve, tandis que le projet urbain de Port Marianne a ouvert à l'urbanisation le sud-est du territoire communal, vers la mer.

Démarrés en 1983, par la volonté du maire Georges Frêche, les travaux de l'emblématique quartier Antigone ont permis de relier le centre historique aux rives du Lez. Antigone est le fruit de la volonté de la Ville et de l'élan créateur de Ricardo Bofill de créer un quartier méditerranéen où le béton a les couleurs de la pierre des immeubles classiques de la Comédie et où les espaces publics dessinent les vides. Ricardo Bofill avait alors imaginé un ensemble architectural néo-classique ; son nom, sa personnalité, font indéfectiblement partie de la grande histoire de Montpellier.

Le secteur Triangle-Polygone, situé à l'articulation entre la ville du XIX<sup>ème</sup> et la ville du XX<sup>ème</sup>, constitue également à lui seul un élément fondateur de l'urbanisme montpelliérain de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Pourtant, malgré sa position en cœur de ville, à proximité immédiate de la Place de la Comédie et de l'Ecusson, ce quartier ne présente pas toutes les aménités d'un centre-ville. En effet, l'urbanisme de dalles qui le caractérise et le réseau viaire très routier qui le borde, le singularisent et l'isolent du reste des espaces publics du centre-ville.

En prévision du déménagement de l'ancien Hôtel de Ville à Port Marianne, la Ville a engagé en 2007 une étude de recomposition urbaine du secteur limité au site de l'ancienne Mairie. Cette étude visait à définir la programmation urbaine optimale pour concilier :

- les ambitions d'urbanisme : réparer l'urbanisme de dalles des années 70 et recréer une continuité fonctionnelle et architecturale entre les abords de la place de la Comédie et Antigone ;
- les ambitions économiques : bénéficier de recettes foncières contribuant à financer les aménagements nouveaux autour de l'ancienne mairie.

Cette étude a fait l'objet de l'intervention conjointe d'une équipe d'architectes-urbanistes (Dusapin - Leclerc), et d'experts.

Elle a conduit la Ville à créer sur ce site, le 27 juillet 2009, une Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC Pagézy. Celle-ci n'ayant connu aucun démarrage opérationnel, il est proposé, aujourd'hui, la suppression de cette dernière.

Il s'agit à présent d'engager une nouvelle étape de ce grand projet urbain à l'échelle du cœur de ville et de la métropole, afin :

- de contribuer à affirmer un cœur urbain et économique à l'échelle de la Métropole ;
- d'accueillir un lieu d'intensité urbaine remarquable en cœur de ville ;
- d'engager une opération de reconquête des espaces délaissés entre les espaces publics du centre historique et le quartier Antigone, en créant notamment une vaste liaison piétonne ;
- de lancer une opération d'aménagement, à la fois concertée et phasée dans le temps ;
- de renforcer la lisibilité de l'axe vers le Lez ;
- de valoriser les espaces de pleine terre et recréer une armature végétale ;
- de simplifier la trame viaire afin de renforcer les connexions douces entre ce secteur de la ville et les quartiers qui le bordent.

Le périmètre proposé pour ce grand projet d'aménagement urbain porte sur environ 34 ha. Il s'étire de la Comédie jusqu'au Lez, englobant en particulier, le site de l'ancien Hôtel de Ville, le centre commercial du Polygone, délimité au Nord par la cité administrative, les faubourgs de la Cité Benoît et le secteur Du Guesclin au Sud.

Ce projet de recomposition urbaine devra proposer une dimension contemporaine sur le devenir de l'un des axes majeurs de la centralité métropolitaine. Il s'agira de construire un récit intégrateur qui tout en assumant son histoire, esquisse de nouvelles ambitions urbaines, environnementales et fédératrices de l'ensemble des projets réalisés ou en cours. Il devra également à cette occasion questionner la démolition partielle ou non de l'ancien Hôtel de Ville.

La requalification urbaine de ce quartier sera réalisée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont la dénomination proposée est la ZAC Ricardo Bofill. Afin d'assurer l'information du public sur la mise en œuvre de cette ZAC, une concertation avec la population, qui se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet, sera organisée conformément aux dispositions des articles L.300-2 du code de l'urbanisme. Dans ce contexte, les modalités de concertation et d'association du public suivantes peuvent être retenues :

- une réunion publique ;
- une mise à disposition du public, en mairie de Montpellier et pour une durée d'au moins quinze jours, du dossier d'étude de création de ZAC accompagné d'un cahier permettant de recueillir les observations des administrés. Le public sera averti des dates de cette mise à disposition par une information figurant sur le site internet de la Ville de Montpellier ;
- un article dans le journal de Montpellier.

Par ailleurs, cette opération devra être menée en étroite association avec l'ensemble des populations et acteurs concernés, notamment ceux qui y habitent, y travaillent, participent à leur animation et contribuent à la valorisation des atouts patrimoniaux, commerciaux, culturels et touristiques du centre-ville.

### **3. En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :**

- D'approuver le lancement de cette nouvelle Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- D'approuver les objectifs d'aménagement poursuivis et les modalités de concertation du public proposés ;
- D'approuver la dénomination de cette ZAC, soit la ZAC Ricardo Bofill ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 85 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 2 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 04/02/22

Pour extrait conforme,

**Monsieur Le Président**

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

Publiée le : 4 février 2022

Accusé de réception –

Ministère de l'intérieur034-

243400017-20220125-

181468-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 04/02/22

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.



MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

**ZAC RICARDO BOFILL**

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

**CONCERTATION PRELALABLE**

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

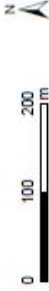
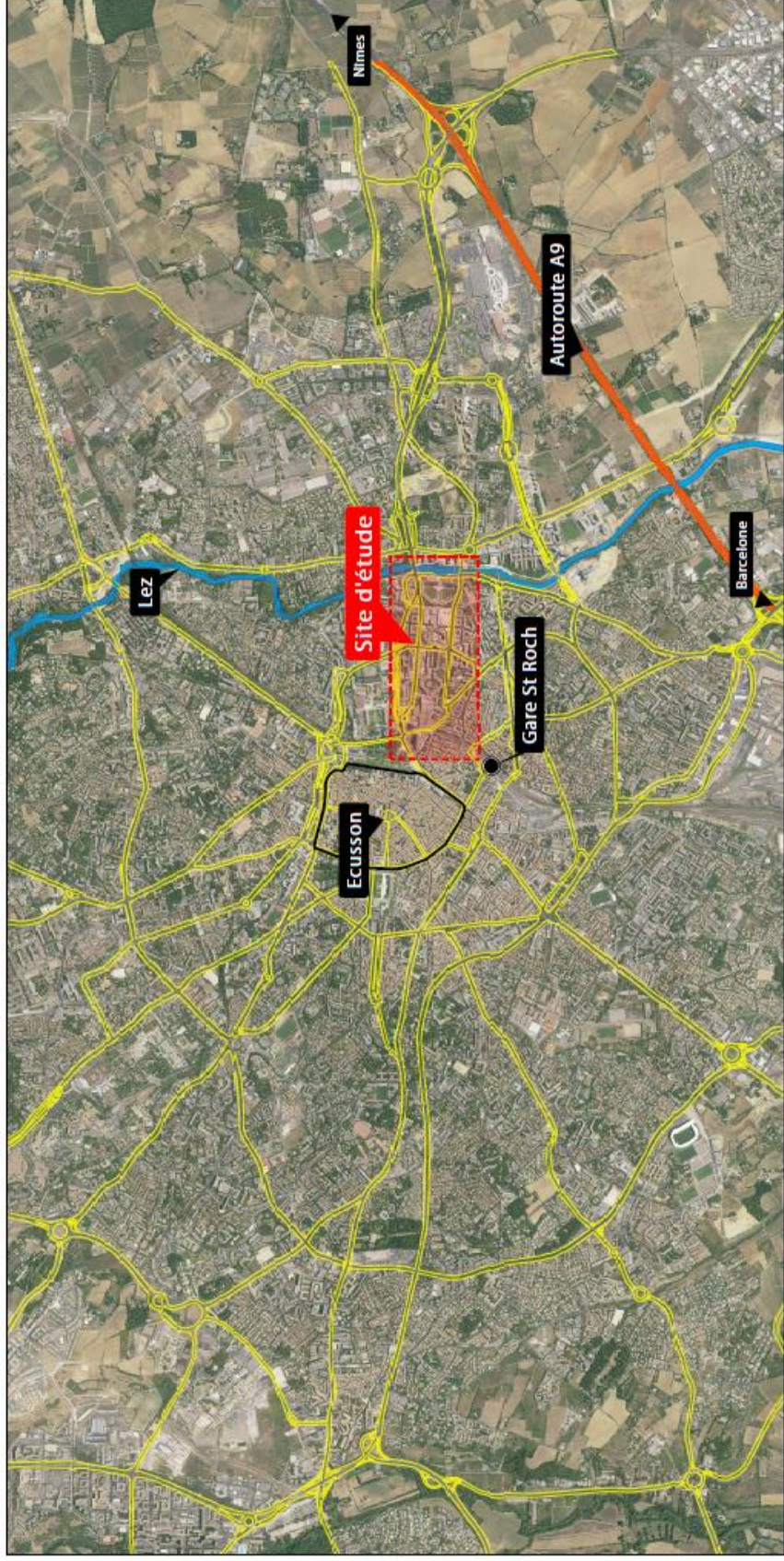
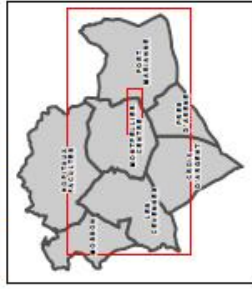
**2. Plan de situation**



CARTE 1  
SITUATION GENERALE



localisation





MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

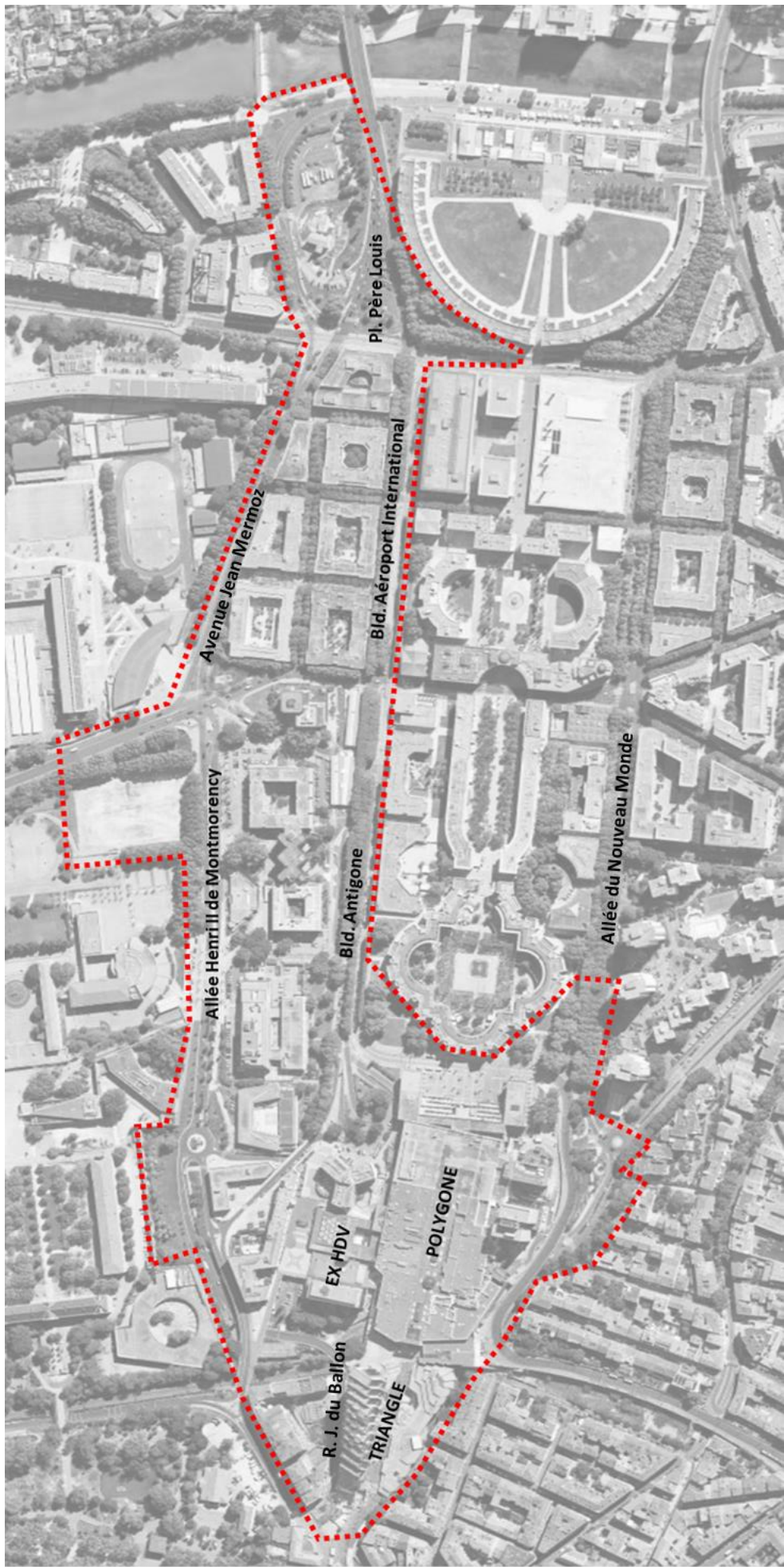
## **ZAC RICARDO BOFILL**

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

# **CONCERTATION PRELALABLE**

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

### **3. Plan prévisionnel du périmètre soumis à la concertation**



MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

## **ZAC RICARDO BOFILL**

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

### **CONCERTATION PRELALABLE**

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

#### **4. Notice explicative des objectifs et enjeux du projet**

## A- LE CONTEXTE DU PROJET URBAIN

Montpellier Méditerranée Métropole a connu une forte croissance démographique depuis le milieu du XXème siècle avec une population multipliée par 4 en 60 ans, passant de 122 000 habitants en 1954 à 481 276 habitants en 2018. Elle est restée soutenue sur une échelle temporelle plus réduite avec + 5650 habitants par an entre 1990 et 2015. Cette croissance intégrée au Schéma de Cohérence Territoriale approuvé au Conseil Métropolitain le 18 novembre 2019 prévoit un nombre d'habitants sur la Métropole compris entre 580 000 et 590 000 habitants à l'horizon 2040.

Afin de répondre aux besoins générés par cette augmentation démographique, la Métropole et la Ville de Montpellier agissent activement en planifiant et aménageant l'extension de la centralité métropolitaine depuis plusieurs décennies.

Toutefois, dans un souci de préservation de l'environnement, de la qualité de l'air et de la santé publique, la ville ne peut plus s'étendre sur les territoires qui l'entourent. Les nouveaux périmètres d'aménagement doivent être organisés prioritairement sur la ville constituée, en accompagnement du développement des infrastructures de transport collectifs. En rapprochant les habitations des services et emplois déjà existants sur le secteur, ces nouvelles opérations d'aménagement améliorent la qualité de vie au quotidien en raccourcissant les trajets domicile-travail, tout en préservant les espaces agricoles et naturels du territoire. Ces opérations permettent également de financer des travaux structurants sur l'espace public au service de l'ensemble des habitants.

En parallèle, l'adaptation de la ville pour faire face au changement climatique a amené Montpellier Méditerranée Métropole à définir un nouveau schéma de mobilités, ayant pour objectif un rééquilibrage des modes de déplacement s'appuyant :

- Sur la création de la ligne 5 du réseau de tramway,
- Sur la création de cinq nouvelles lignes de bustram,
- Sur un schéma directeur des modes actifs, prévoyant la réalisation d'un réseau métropolitain d'itinéraires cyclables continus, sécurisés et confortables.

Ce schéma de mobilités prévoit sur le centre-ville d'écarter le trafic automobile de transit pour dessiner les contours de nouvelles urbanités.

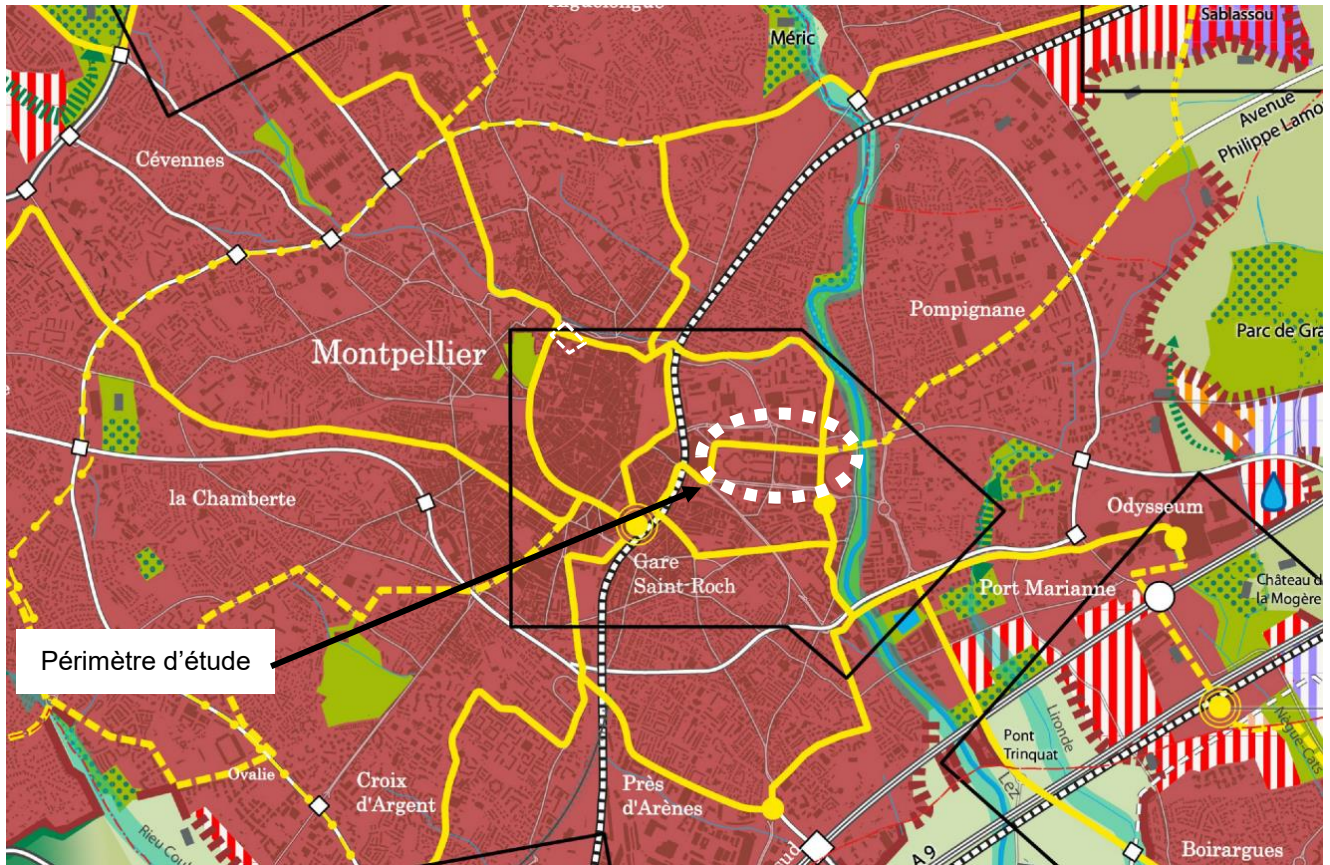
Tirant avantage des possibilités offertes par ce nouveau schéma de déplacement, la Ville et la Métropole de Montpellier portent un projet de réinvestissement global sur le centre-ville, lequel se décline en trois secteurs de travail :

- **Un secteur allant des Arceaux à la Place de la Préfecture** sur lequel la Collectivité porte un projet de transformation majeur des espaces en faveur d'une réduction des emprises dévolues à la voiture au profit d'aménagements piétons, d'une mise en valeur du contexte patrimonial et d'une végétalisation des espaces publics,
- **Un secteur portant sur la Place de la Comédie, l'Esplanade Charles de Gaulle et le Jardin du Champ de Mars**, actuellement en cours de mise en œuvre,
- **Un secteur allant de la Copropriété du Triangle au Lez, objet de la présentation concertation.**



## B- LE PROJET URBAIN DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

### ▪ Rappel du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)



Extrait du SCoT en vigueur

Montpellier Méditerranée Métropole a mis en place son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui définit les grandes orientations d'aménagement du territoire communautaire pour les 20 prochaines années (2020-2040). Le SCoT adopté par le Conseil Métropolitain le 18 novembre 2019, fixe les limites entre d'une part, les espaces urbains ou voués à l'urbanisation et d'autre part, les espaces naturels et agricoles.

Le SCoT intègre le secteur de projet dans la zone d'urbanisation existante et engagée. Le site est traversé par deux axes TCSP que constituent les lignes 1 et 4 du réseau de Tramway.

### ▪ Rappel du PLU de la Ville de Montpellier

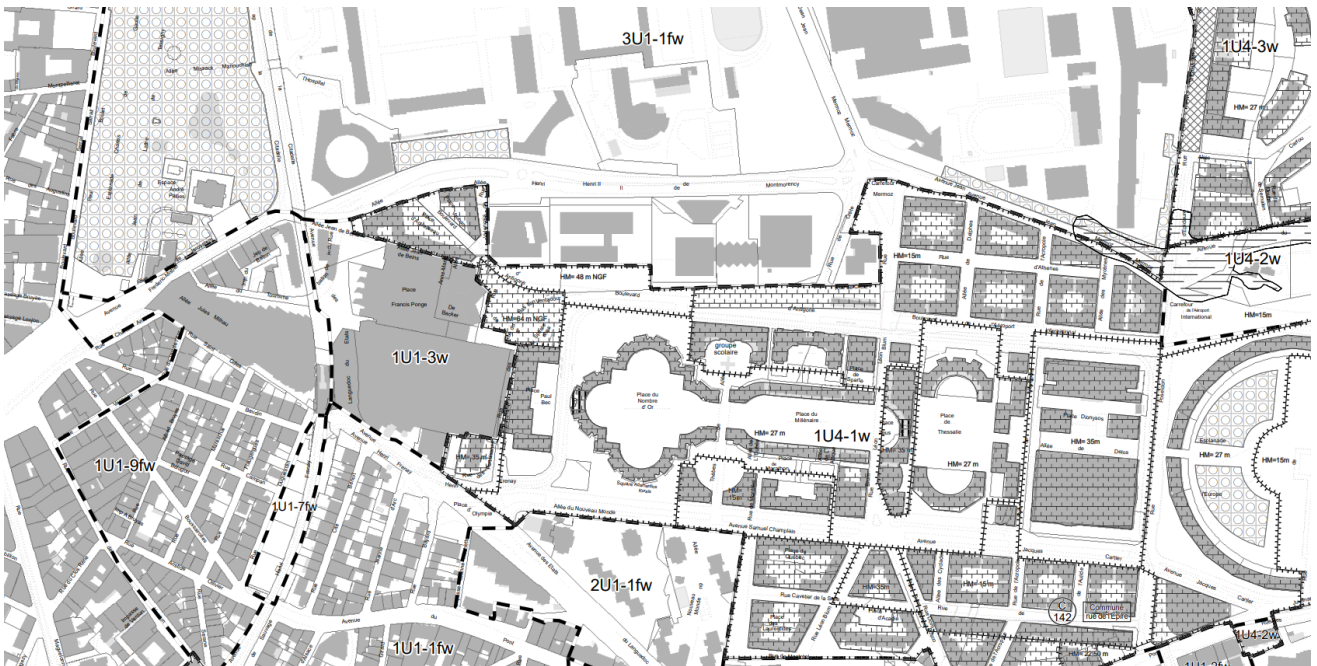
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montpellier définit son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) autour de 4 thématiques majeures :

- **Dans le cadre économique**, il s'agit de considérer le développement des activités économiques autour des domaines d'excellence de la technopole en favorisant la création d'emplois stratégiques, l'accueil des entreprises assurant un service permanent au marché local et la réalisation de grands équipements métropolitains.
- **Dans le cadre des politiques menées pour l'habitat**, il faudra proposer des réponses aux besoins de logements tout en prônant une forte mixité urbaine et sociale lors des nouvelles urbanisations, une production très diversifiée de logements neufs, des actions sur le parc immobilier existant et l'identification des catégories de logements qui ne satisfont pas les mécanismes du marché,
- **Dans le cadre des déplacements**, sera envisagée l'harmonisation de l'ensemble des déplacements motorisés par le développement, des réseaux de transports en commun, des voiries de contournements, etc....

- Dans le cadre environnemental, seront privilégiés la valorisation de la nature au sein de la ville, l'abondance d'une eau de qualité, la maîtrise et le traitement des eaux, tout en valorisant les ordures ménagères, la limitation des nuisances et des pollutions.

**Le projet de ZAC Ricardo Bofill s'inscrit dans la logique des orientations fixées par le PADD du PLU de Montpellier.**

## PLU EN VIGUEUR



1AU-1 Zones et secteurs  1AU-1 Zones et secteurs faisant l'objet d'une planche séparée   Espaces boisés classés à conserver ou à créer   Espaces verts (L. 123-3b du code de l'urbanisme)  W Espaces à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur (L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)   Emprise des bâtiments existants à conserver (L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)   Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole, désignés au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme   Secteur de risques d'inondation (PPRI)  HM= ... Périmètre ou linéaire particulier de hauteur maximale des constructions (selon les modalités fixées à l'article 10 du règlement): HM=... en mètres ou en mètres NGF ou indices suivant les cas  R X Emplacement réservé pour voie publique, ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert  C X Emplacement réservé pour voie publique à créer ou à élargir	C X Emplacement réservé pour chemin piéton à créer  rue du... Espace public à conserver, à modifier ou à créer (article L. 123-3-a du code de l'urbanisme)  parc du... Principaux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L. 123-3-b du code de l'urbanisme)   Emprises particulières sur lesquelles les constructions sont admises en surplomb de l'espace public (selon les modalités définies à l'article 6 du règlement) Emprise au sol maximale des constructions (selon les modalités définies à l'article 9 du règlement)   Passage sous bâtiment (selon les modalités définies à l'article 9 du règlement) Implantation obligatoire des constructions ("3" marge avancée en mètres) (selon les modalités définies à l'article 6 du règlement) (sur la section du trait fin doublé par le trait épais)  a, b, c a: avec possibilité en RDC et en étage b: avec possibilité d'avancée en étage seulement c: avec possibilité d'avancée en étage ou en sous-sol avec un niveau semi-enterré seulement  d Implantation obligatoire des constructions en ordre continu   Section de route où la création d'accès nouveaux particuliers est interdite   Secteur à règle architecturale particulière
---	--



## ▪ Rappel du Plan de Déplacement Urbain de Montpellier Méditerranée Métropole (PDU)

L'intérêt du projet de la ZAC Ricardo BOFILL trouve son fondement dans :

- l'excellente desserte en transport en commun en site propre dont dispose le site aujourd'hui, que le déploiement de la ligne 01 de bustram va venir encore renforcer,
- dans les nombreux services et équipements de dimension métropolitaine qu'accueille le site (piscine Antigone, Médiathèque Emile Zola, Centre commercial Polygone, Lycée Joffre, Collèges Joffre et Mermoz),
- le pôle d'activité constitué par les nombreux immeubles tertiaires présents sur le site.

Accueillir sur ce site de nouvelles populations, activités et services permet de construire la ville des courtes distances, une ville accessible.



Le projet d'aménagement de ce quartier permet aussi de conforter un partage de l'espace en faveur des modes actifs et des transports publics et par l'aménagement de liaisons confortables pour les modes actifs qui permettront de mieux connecter ce secteur au centre-ville ancien.

## ▪ Rappel du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH 2019-2024 de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé par le Conseil de Métropole le 18 novembre 2019, est un projet commun qui a été élaboré pas à pas, en concertation avec les différents acteurs et les 31 communes de la Métropole, après un état des lieux du logement sur le territoire. Il prévoit des logements locatifs pour les foyers à bas revenus ou les personnes fragiles et 6 % de prêt social location-accession (PSLA). Parallèlement, la Métropole aide les propriétaires âgés ou handicapés à rénover leurs logements afin de les maintenir à domicile. Elle mène des actions pour l'amélioration thermique du bâti ancien, la production de logements sociaux conventionnés et la lutte contre l'habitat indigne.

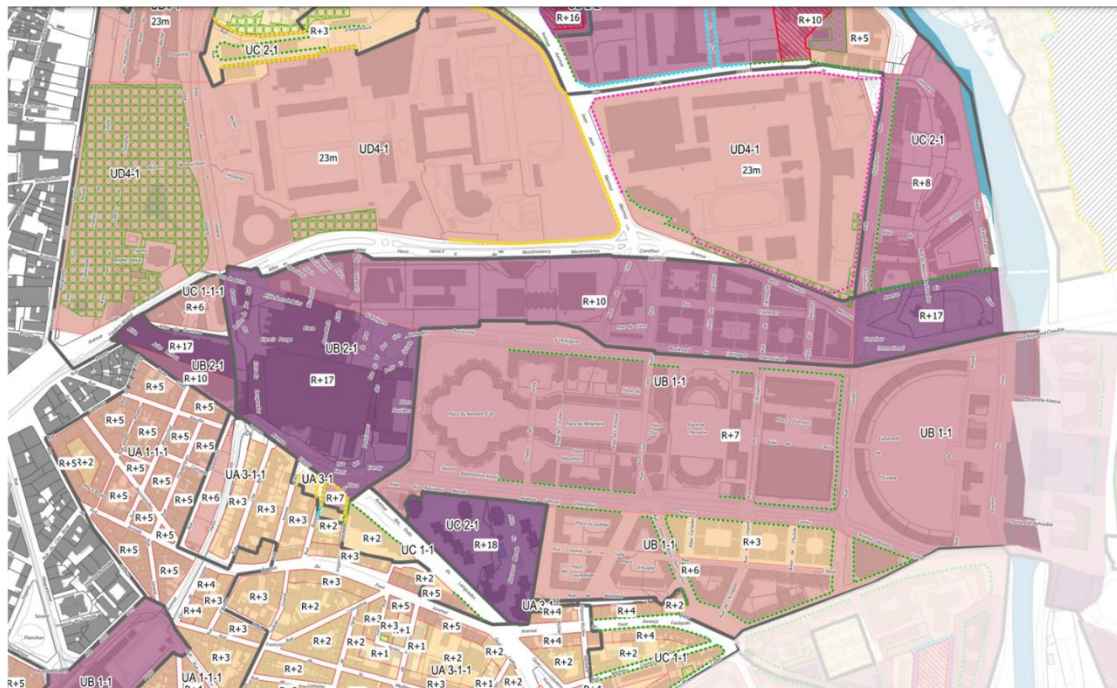
Pour faire face à la dynamique démographique du territoire, le PLH prévoit la construction de 5000 à 5400 logements par an, dont 36% de logement en locatif social dans les communes desservies par les transports en commun, afin de permettre à chacun de trouver un toit.

**Le projet de ZAC Ricardo BOFILL contribuera à répondre aux besoins formulés par le PLH pour le territoire communal de Montpellier.**



▪ **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en cours d'élaboration**

- ▭ Limite de zone et de secteur
- ▨ Secteur en cours d'analyse
- Limite de référence**
- ..... Alignement
- ..... 2m
- ..... 3m
- ..... 4m
- ..... 5m
- ..... 7m
- ..... 10m
- ..... 15m
- Emprise bâtie**
- ▭ Emprise bâtie maximale
- Patrimoine végétal**
- ▭ Espaces boisés classés (EBC)
- ▭ Espaces verts à protéger (type 1)
- ▭ Espaces verts à protéger (type 2)
- ▭ Haies
- Arbre notable isolé
- ▭ Terrains cultivés en zone urbaine
- Hauteur maximale des constructions**
- R+1
- R+2
- R+3
- R+4
- R+5
- R+6
- R+7
- R+8
- R+9
- R+10
- R+11
- R+12
- R+13
- R+14
- R+15
- R+16
- R+17
- R+18



Le projet de ZAC Ricardo BOFILL sera conçu en cohérence avec le PLUI.

## C-ENJEUX DU SITE

Le secteur support de la future ZAC Ricardo BOFILL est situé à proximité immédiate de la Place de la Comédie et de l'Ecusson, cœur de la Métropole et de la Ville de Montpellier. Il ne présente toutefois pas aujourd'hui les aménités d'un centre-ville. A l'exception notable du mail Antigone, les déplacements piétons et cycles y sont contraints, les rues, les programmes et les constructions ont une écriture évoquant davantage la périphérie d'une grande ville que les ruelles commerçantes d'un cœur de ville.

Le projet à développer sur ce site a pour vocation de rattacher ce secteur au centre-ville

Les principaux enjeux auxquels le projet devra répondre sont listés ci-après :

### Renforcer la lisibilité de l'axe historique vers le Lez

L'axe historique liant l'Ecusson au Lez via la Place de la Comédie, la Copropriété du Triangle, le Centre commercial Polygone et le quartier Antigone souffre d'un déficit de lisibilité, malgré un usage fréquent par la population (durant la période de fermeture imposée par la crise sanitaire aux commerces du Polygone, une moyenne de 10 000 personnes par jour a emprunté le passage à travers le centre commercial, confirmant un usage pour la mobilité quotidienne).

Le projet à développer sur le secteur doit permettre de remédier à ce manque de lisibilité en rendant plus confortable la traversée piétonne de la Comédie vers le Lez.

### Créer un nouvel axe majeur à ciel ouvert depuis l'Esplanade vers le Lez

A ce jour, l'axe historique d'Antigone constitue le seul lien piéton continu et connu entre Ecusson et Lez. Il a l'inconvénient de transiter à travers les équipements privés du centre commercial du Polygone et partiellement en intérieur.

Le nouveau schéma de déplacement porté par Montpellier Méditerranée Métropole a permis la suppression de la circulation de transit à travers le centre-ville via le tunnel situé sous la Place de la Comédie.

En tirant avantage de la suppression de ce trafic de transit, il est désormais possible de développer un nouvel axe majeur qui offrira une alternative dédiée aux modes actifs liant directement l'Esplanade Charles de Gaulle au Lez, en transitant à travers le site de l'Ancien Hôtel de Ville puis sur le boulevard Antigone prolongé du boulevard de l'Aéroport International.

### Créer une continuité Gare / Corum et désenclaver le quartier Duguesclin

Le secteur support de la future ZAC Ricardo Bofill est aujourd'hui connecté à la Gare Saint Roch via le viaduc Henri Fresnay, sur lequel transite la ligne 1 de tramway. Cette liaison piétonne est aujourd'hui peu animée, peu lisible et dotée d'équipements en partie dégradés.

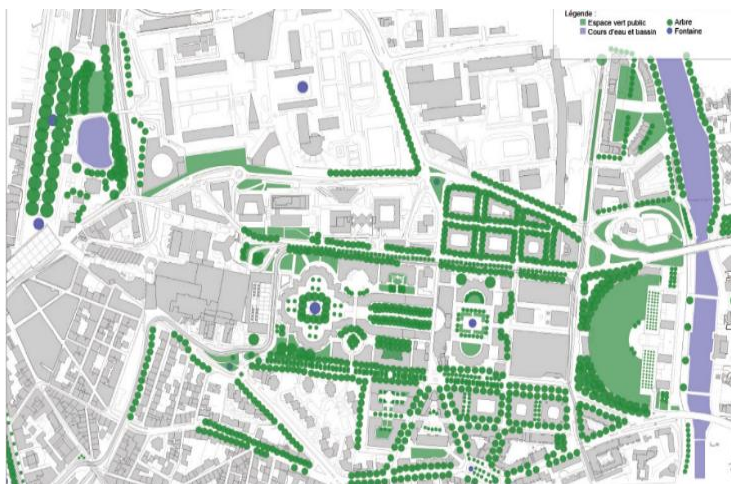
Le projet construit sur l'ancienne friche dite « Duguesclin » va permettre le développement :

- De liaisons verticales entre le quartier Duguesclin et le viaduc,
- D'un rez-de-quai actif qui viendra animer le viaduc Henri Fresnay.

Cette liaison n'est toutefois aujourd'hui permise qu'en passant à travers le Passage de l'Horloge, galerie commerciale étroite et se termine sur la rue de Jeu de Ballon, qui ne permet pas de connexion avec le Jardin du Champ de Mars. Le projet doit permettre la création d'une continuité piétonne confortable.

Enfin, la liaison entre le quartier de Faubourg Duguesclin et le Triangle est à travailler, afin de désenclaver ce quartier dont les constructions, de belle facture et présentant un intérêt patrimonial, se retrouvent en vis-à-vis frontal de la rue Michelet et de la partie du bâtiment de commerces de la Copropriété du Triangle construit en superstructure sur cette voie.

### Valoriser les espaces de pleine terre et recréer une trame verte



Le secteur bénéficie aujourd'hui des arbres d'alignement et espaces verts mis en œuvre dans le cadre de la ZAC Antigone, comme présenté sur la carte ci-jointe.

L'ensemble formé par le centre commercial du Polygone et ses abords est en revanche complètement minéral.

Le projet devra permettre le renforcement de la trame verte là où elle existe déjà et sa création là où elle n'existe pas, de manière à mailler l'ensemble du territoire. Les zones de pleine terre devront accueillir des plantations denses, les zones sur dalle ou en infrastructure devront être végétalisées.

### Simplifier la trame viaire

Aujourd'hui, l'ensemble des voiries du site sont ouvertes à la circulation générale, y compris des voiries confidentielles, passant en infrastructure. L'espace public autour du centre commercial du Polygone est principalement dédié à la circulation automobile. Les circulations piétonnes et cycles butent sur des ouvrages au caractère très routier, dont la majeure partie a pour vocation de gérer sur l'espace public l'accès aux quatre niveaux de parking du centre commercial du Polygone.

Dans une logique d'intégration du site au centre-ville, le projet à développer doit simplifier la trame viaire :

- En supprimant les voiries offrant des itinéraires surabondants,



- En fermant à la circulation de transit une partie des voiries pour les destiner à la desserte d'équipements particuliers (voirie d'accès à des parkings, voies réservées Taxis ou Pompiers, voirie incorporée au hub logistique à créer sous le centre commercial du Polygone),
- En simplifiant des carrefours aujourd'hui complexes,

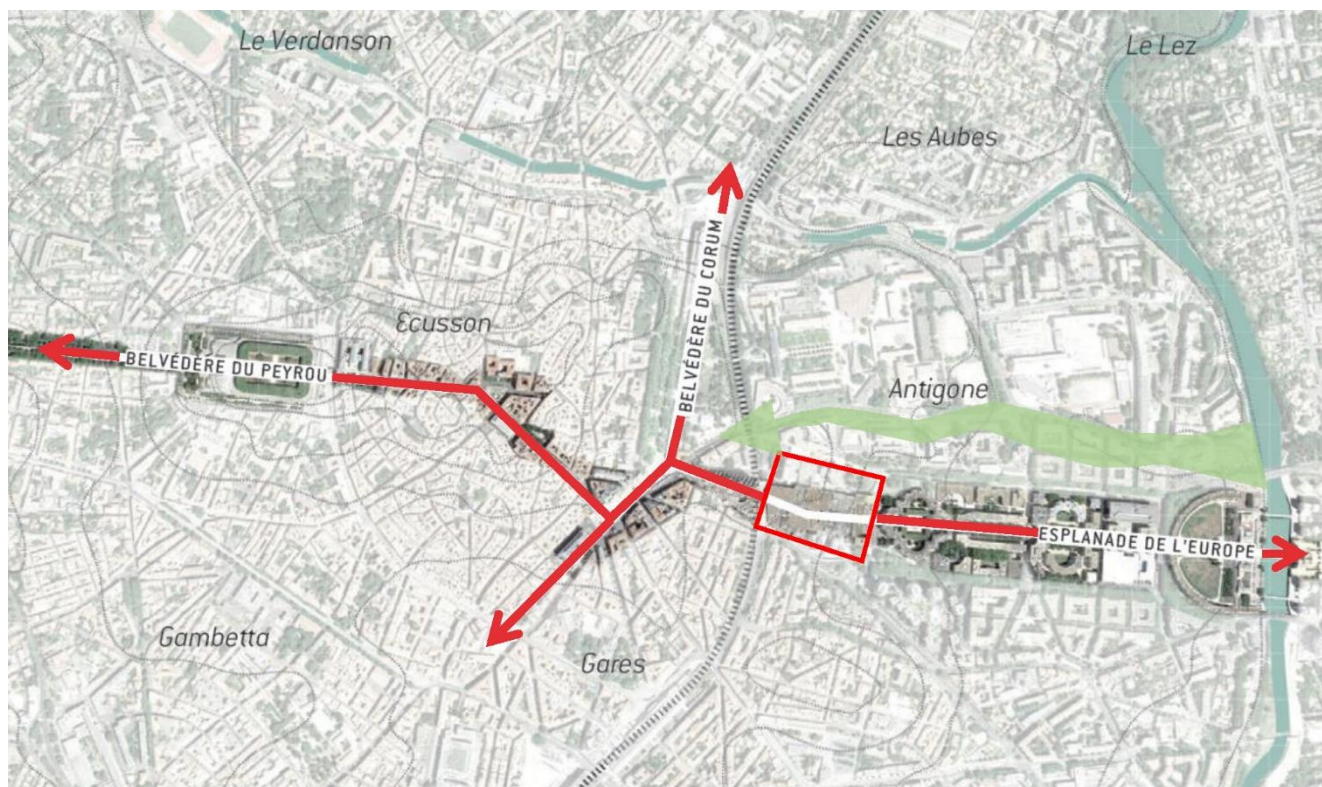
La circulation piétonne et cycles doit être fluide, sans entrave et sécurisée.

### Recréer un lieu d'intensité urbaine remarquable dans la ville

Compte tenu de la position centrale du site dans la ville, la future ZAC Ricardo Bofill doit être le support d'une programmation ambitieuse, diversifiée et prendre en compte les logiques de fonctionnement urbain de la Ville de demain.

- **Une possibilité de construire en hauteur sur le site sera envisagée :**
  - Pour faire bénéficier des services et avantages qu'offre la position du site dans la ville à de nombreux programmes,
  - Pour affirmer le cœur de la Métropole depuis le grand paysage, en harmonie avec le signal urbain constitué aujourd'hui par l'immeuble du Triangle,
- **La programmation sera diversifiée et comprendra :**
  - Des logements,
  - Une part de bureaux, afin de constituer une nouvelle offre tertiaire en cœur de ville,
  - Une part de commerces, dimensionnée pour tenir compte des capacités limitées du site et du nécessaire équilibre de la répartition de l'offre commerciale entre l'Ecusson d'une part et le Polygone et ses abords d'autre part,
  - Des équipements (hub de logistique urbaine, équipements de loisirs urbains)

## D-AMBITIONS DU PROJET



## 4.1 Un projet de sol

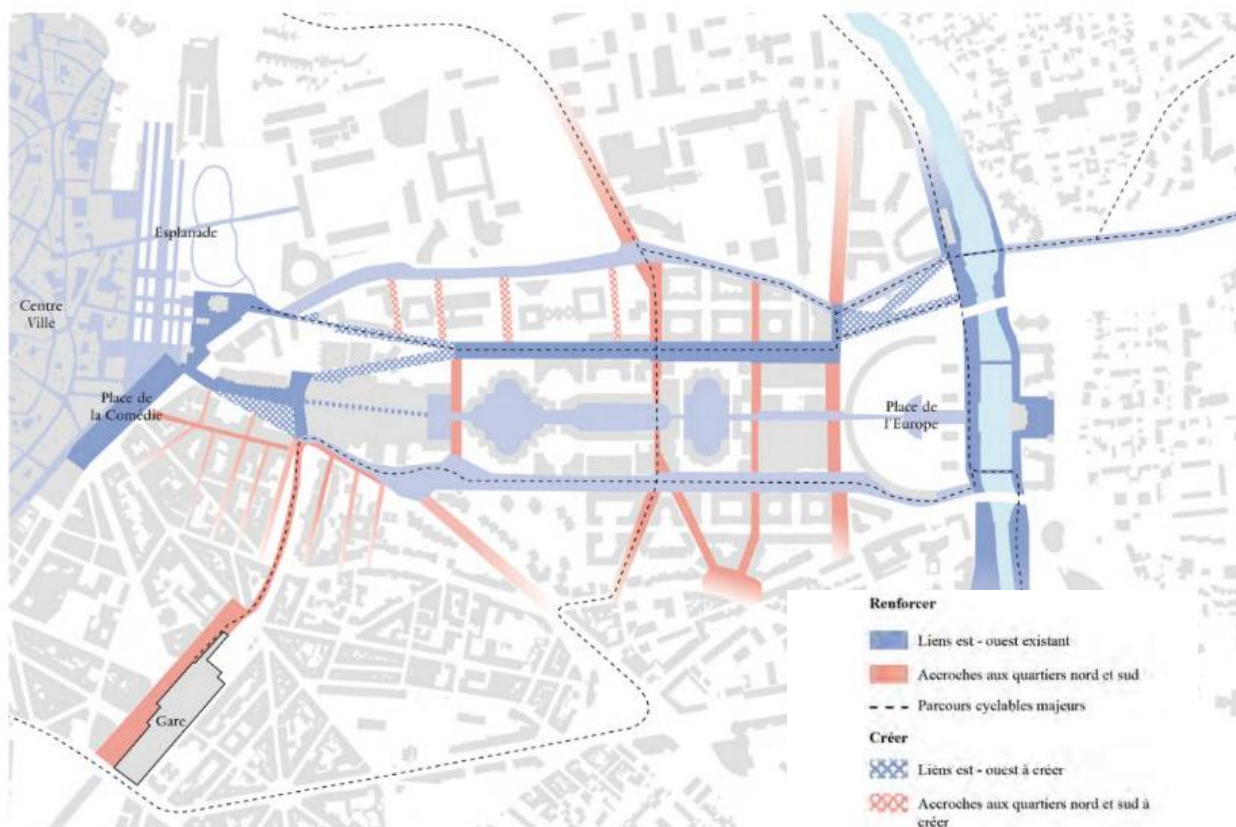
Pour établir une continuité naturelle d'est en ouest, la future ZAC Ricardo Bofill doit avant tout constituer un projet de sol, porté par une logique d'espaces publics : c'est ce qui forme la matrice de la ville, ce qui met ensemble ses différentes pièces, c'est à la fois le socle de la vie collective urbaine et un levier puissant d'action environnementale.

Ce sol doit aussi gérer le fort dénivelé entre la ville haute et la ville basse située 15 mètres plus bas. A l'ouest, cette transition entre haut et bas est résolue et mise en scène par le grand dessin en perspective du XVIIe siècle de la place du Peyrou, avec son jeu de terrasses, rampes et emmarchements.

A l'est en revanche, ce passage reste inachevé par les aménagements modernistes (Polygone, dalle de l'ancien hôtel de ville, cité administrative), qui installent le sol piéton au niveau haut de la place de la Comédie, ou post-modernes (quartier Antigone), qui s'installent au niveau de la ville basse. La transition entre les deux aménagements se résume au bâtiment des Echelles de la ville qui établit une transition intériorisée, trop étroite et trop courte pour être confortable, et dépendante de la traversée de l'espace marchand du centre commercial et de ses horaires d'ouverture.

Il s'agit dès lors d'organiser :

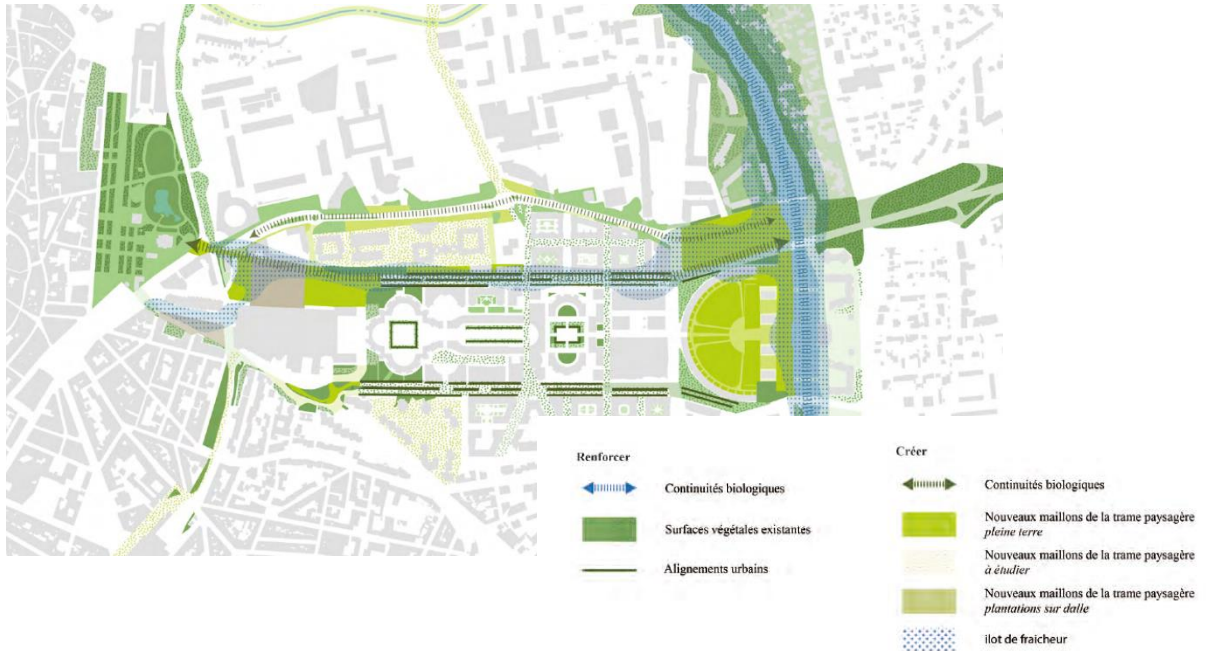
- 1- **Un sol continu**, favorisant la fluidité et la lisibilité des parcours sur les axes Est-Ouest, tout en tissant des liens avec les quartiers au nord et au sud



- 2- **Un sol animé**, support d'intensités urbaines. L'extension de la centralité de l'Écusson se fait par l'installation d'un chapelet de pôles d'intensité permettant une continuité des usages du centre-ville pour les étirer jusqu'au Lez. Les programmes bâtis, les rez-de-chaussée actifs et les programmes en extérieur rythment et intensifient le parcours d'Antigone, constituant des lieux de vie animés, complémentaires les uns des autres. Les pôles d'intensité, s'articulent à la fois autour du renforcement des socles de vie existants, tels que la médiathèque Emile Zola ou la Halle Jacques Cœur, et de l'émergence de nouveaux espaces publics.



- 3- **Un sol confortable**, support de liens paysagers. Pour constituer des espaces publics confortables et propices aux usages et aux parcours, il s'agit de constituer un climat urbain favorable, ombragé, planté et bien aménagé. Cela passe par une reconquête du substrat, en augmentant la perméabilité des sols, développant les plantations en pleine terre multi-strates, en fabriquant des continuités vertes sur les axes principaux, on constituera une trame écologique procurant à la ville des services écosystémiques et des effets de rafraîchissement.



## 4.2 – Créer un enchaînement de lieux

La future ZAC BOFILL doit constituer de nouveaux parcours dans la Ville. Des parcours qui traversent une suite de lieux, caractérisés et complémentaires, fabriqués par les programmes et les aménagements des espaces publics, les pratiques et usages qu'ils suscitent. Cet enchaînement de lieux est supporté par une suite d'espaces publics, articulés entre eux, qui supportent cheminements et usages. Ce sont des espaces clairs et lisibles, variés et animés. Cet enchaînement de lieu fabrique également une attache aux quartiers limitrophes, au nord et au sud.

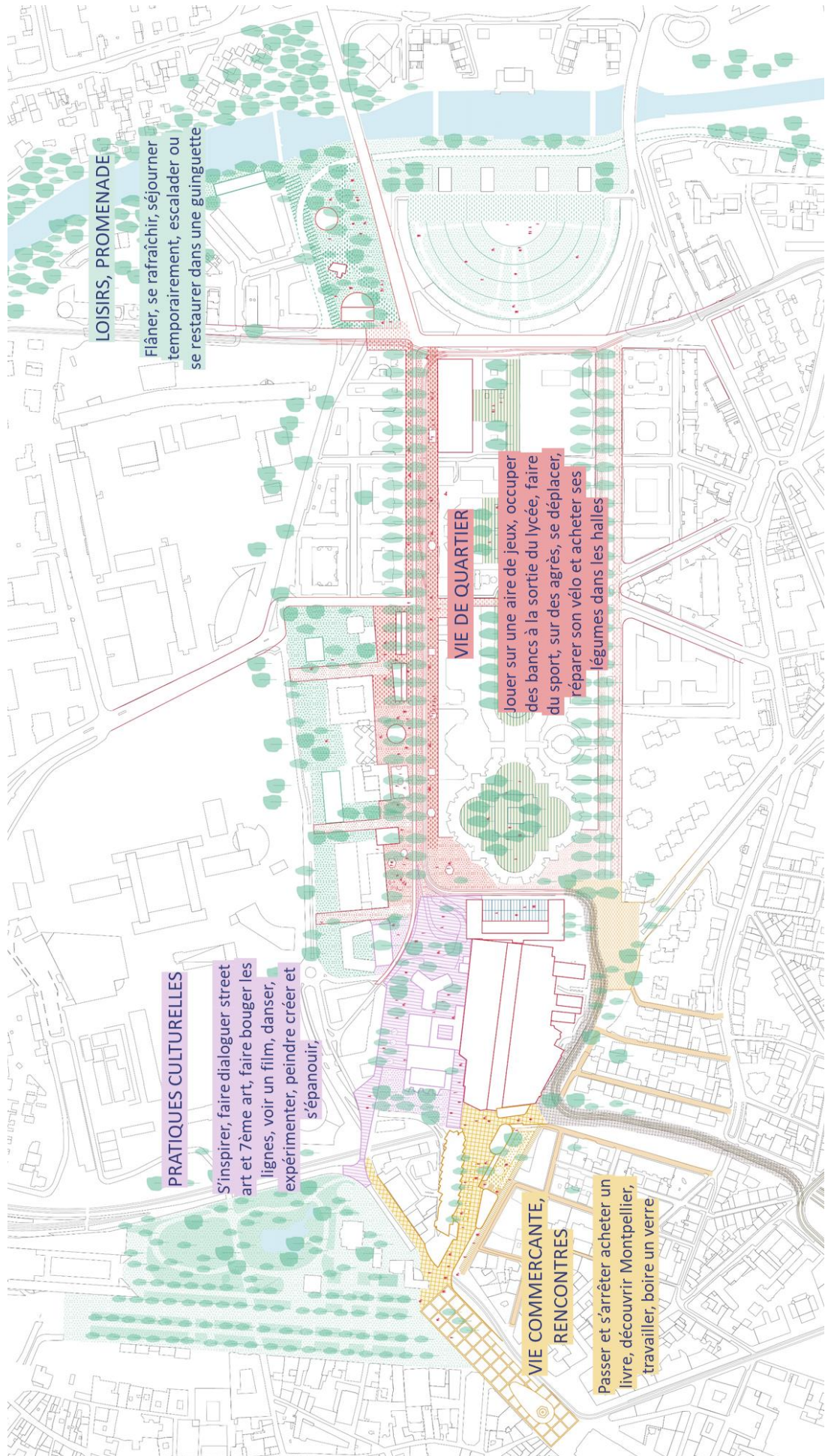
Cet enchaînement d'espaces publics articulés entre eux est caractéristique de la ville méditerranéenne. L'espace public méditerranéen nous fournit un répertoire de types de lieux, mais aussi des motifs et des dispositifs adaptés au climat chaud. Ces différents espaces sont le théâtre d'une vie urbaine, de pratiques et d'appropriations complémentaires, suscitées par les aménagements, mobiliers et programmes.





## Un enchaînement de lieux

Ces différents espaces sont le théâtre d'une vie urbaine, de pratiques et d'appropriations complémentaires, suscitées par les aménagements, mobiliers et programmes.



### 4.3 – Développer une programmation au service des lieux créés

Le long des parcours que doit offrir la future ZAC Ricardo BOFILL viendront prendre place une programmation diversifiée (environ 90 000m<sup>2</sup> de surface de plancher), répondant à l'enjeu de créer de nouveaux lieux d'intensité remarquables.

## E-ETUDES PREALABLES EN COURS

L'ensemble des études techniques et environnementales permettront de définir précisément, et **en partenariat avec l'ensemble des acteurs du projet** (collectivités, services de l'Etat, porteurs de projets...) les conditions de réalisation du projet d'aménagement. A ce titre, plusieurs thématiques sont actuellement étudiées **afin de déterminer les conditions d'intégration urbanistique et fonctionnelle de la future opération d'aménagement** :

- Analyse du site : topographie, paysage, végétation, hydraulique,
- Équipements existants et des besoins identifiés sur la zone d'étude,
- Étude de marché (étude quantitative et qualitative de la demande, offre future et existante),
- Analyse foncière,
- Sondages géotechniques,
- État initial Faune/flore et habitats
- Circulation,
- Voiries et réseaux divers,
- Paysage et formes urbaines.

### La Concertation

En application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, toute création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) doit faire l'objet d'une concertation préalable. Cette concertation préalable constitue une étape importante qui permet d'informer et d'associer, durant la phase d'élaboration d'un projet, les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par celui-ci.

L'ouverture de la concertation préalable par Montpellier Méditerranée Métropole a été approuvée par Délibération du Conseil métropolitain du 25 janvier 2022.

Le présent dossier vise à présenter les enjeux et objectifs du projet d'aménagement.

Aussi, seront déposés progressivement auprès du public les documents de synthèse de ces éléments, et notamment:

- Le projet de programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- L'étude d'impact sur l'environnement.

Le projet a été présenté en réunion publique sur site, le 21 novembre 2023, dans la salle Pagézy de l'ancien Hôtel de Ville de Montpellier.

Un bilan de concertation sera approuvé par délibération du Conseil de la Métropole de Montpellier conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme.

Dès lors, l'étude d'impact sur l'environnement en cours d'élaboration sera soumise pour avis auprès des services de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL - Autorité Environnementale) au titre des articles L.122-1 et suivants du Code de l'Environnement (évaluation environnementale des projets).

Le projet de dossier de création de ZAC sera complété de cet avis de l'autorité environnementale et du bilan de la concertation pour mise à disposition du public au titre de l'article L122-1-1 du Code de l'Environnement

**Dès lors, la création de la ZAC au titre de l'article L311-1 du code de l'urbanisme pourra être engagée par délibération du Conseil Métropolitain.**