

## Caractérisation du site

Situé dans le quart nord-ouest de Montpellier, le quartier du Coteau se positionne au sud du quartier Malbosc et à l'est du parc Malbosc, avec lesquels il est limitrophe. Son périmètre d'OAP couvre une surface d'environ 26 ha.

Ce site est bordé par des axes majeurs de communication :

- Au nord, l'avenue Ernest Hemingway, axe majeur de desserte du quartier Malbosc et du domaine d'O ;
- A l'est, l'avenue des Moulins ;
- A sud, la RD 65 avec le doublement de l'avenue Pablo Neruda et de la rue du Professeur Blayac (ces aménagements de voirie ont été accompagnés par le réaménagement du rond-point d'Alco).

En matière de transports en commun, le quartier Malbosc est desservi par la ligne 1 de tramway, la ligne 3 passant au droit du rond-point d'Alco, au sud de la ZAC du Coteau.

Ce site recouvre principalement d'anciennes zones agricoles. Son environnement immédiat est marqué par la présence de grands équipements, notamment scolaires et de mobilités.

Sa mutation doit être anticipée et encadrée dans le cadre d'une opération d'aménagement globale afin de répondre au mieux au besoin en logements des ménages Montpelliérains et de développer de nouveaux équipements pour tous les habitants de ce secteur géographique.



## Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains

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

### **Un paysage de campagne à préserver et à mettre en valeur**

Le site domine visuellement un vaste territoire et offre des vues sur le paysage lointain et sur les richesses du site lui-même. Il a gardé des traces d'un passé champêtre et agricole : présence de mas accompagnés de leur cortège végétal, leurs allées plantées et portails caractéristiques ; présence de chemins à caractère rural (chemin Lagattu en point bas à l'allure d'un chemin creux, chemin de Malbosc en ligne de crête qui domine visuellement le site), ainsi que des allées étroites bordées de cyprès menant aux mas.

Le vis à vis entre les deux reliefs du vallon, génère une mise en scène qu'il convient de valoriser et de préserver.

L'intégration du projet, dans ce site à forte qualité paysagère et dont une grande attention doit être accordée à la biodiversité, constitue un des enjeux essentiels.

### **Un quartier à l'articulation de différentes polarités, un espace pivot dans le puzzle urbain**

La ZAC du Coteau constitue un pivot entre différents quartiers. Elle se trouve à proximité de multiples équipements publics majeurs (archives départementales Pierres Vives, Château d'O...),

de nombreux équipements scolaires (collège Rabelais-Alco, lycée Jean Monnet et Léonard de Vinci, école élémentaire François Mitterrand...), d'équipements de proximité (maisons pour tous Rosa Lee Parks et Paul Emile Victor, parc Malbosc, jardins partagés, city stade...), d'équipements commerciaux structurants (Halles 4 saisons, ... ) ainsi que des lignes de tramway 1 et 3.

Le projet de la ZAC du Coteau s'inscrit donc dans une dynamique urbaine déjà bien enclenchée.

Ce quartier se situe aussi à proximité immédiate du quartier de la Mosson, et de l'une de ses centralités que sont les Halles.

La qualité des liens que la ZAC du Coteau parviendra à créer entre ces différents quartiers à travers son emprise est donc cruciale.

### **Un quartier entouré d'infrastructures majeures, qui reste à connecter à son environnement**

Ce site sera relié aux quartiers voisins par un nombre limité de connexions et principalement par un accès via la RD65. Un enjeu prioritaire sera l'insertion de ce quartier dans le système de transport collectif structurant qui l'entoure. La praticité et la continuité des déplacements modes actifs représentent également un enjeu à la fois pour les accès aux transports collectifs mais également aux équipements de proximité des quartiers adjacents.

## Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains visés

Une des ambitions principales dans la fabrication du quartier est d'articuler et d'intégrer les différentes composantes urbaines ainsi que de favoriser les écoulements des bassins versants, tout en préservant les structures végétales et la biodiversité qui l'accompagne.

En outre, les vues lointaines liées à la topographie complexe du site doivent être protégées et soulignées par le projet.

Le quartier intégrera des principes de mixité fonctionnelle. Il s'agira donc de proposer une nouvelle offre de logements à proximité du cœur de Métropole, répondant à toute la diversité des parcours résidentiels et des modes d'habiter, mais aussi d'introduire d'autres programmes en fonction du contexte et des opportunités : équipements, services...

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Orientations d'aménagements environnementaux, urbains et architecturaux

- **Achever l'accroche du quartier Mosson** au reste de la ville en assurant les continuités urbaines qui seront favorisées avec une trame simple ;
- Assurer **la coulée verte** du parc Malbosc vers le domaine du château d'O par **un large corridor écologique protégé** ;
- Renforcer **la trame paysagère existante et les vues lointaines** par une attention particulière à la cohérence des volumes bâtis, à l'écrêtement des hauteurs de maximum R+5, au traitement des toitures (cinquième façade) ainsi que sur les percées visuelles vers les points remarquables identifiés (église Sainte-Anne, mas et boisements remarquables) ;
- Protéger le site des **ruissellements pluviaux**, en privilégiant la perméabilité des sols et en créant des aménagements pour réguler leur écoulement.
- **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'orientation d'aménagement et de programmation, **l'objectif à atteindre en matière d'espaces perméables est fixé à 50 %** ;
- Favoriser **un quartier habité adapté aux usages du quotidien** : des espaces de rencontre, des aménités dont une terrasse piétonne largement plantée face au parc Malbosc qui dessinera un nouveau front et soulignera la ligne de crête ;
- **Privilégier les modes actifs** : Un maillage des modes doux serré qui permettra d'assurer la continuité des parcours à travers les quartiers, notamment en mettant en œuvre les voies de liaisons et de tourisme / loisirs. S'appuyant sur le réseau de chemins agricoles existants (rue Lagattu, chemin de l'aqueduc, parc Malbosc), ce maillage sera renforcé par un maillage interne au quartier ;
- Développer et **entretenir un principe de lisières aux ensembles boisés, circulées ou piétonnes**, pour assurer l'accessibilité pompier en prévention des risques incendies ;
- Organiser la rétention hydraulique sur le site par des **bassins paysagers** ;
- **Sécuriser le parvis de l'école** en supprimant la circulation en réponse à l'objectif d'une ville à « hauteur d'enfants » ;
- Proposer une offre de logement accessible aux habitants de Montpellier
- Offrir une **mixité programmatique** à dominante d'habitat collectif accueillant également des services et équipements ;
- Répartir l'offre de **stationnement privative** majoritairement sous les îlots.

### Programmation

- **Programme envisagé** : environ 1 000 logements diversifiés avec une programmation volontariste : 33% de logements sociaux, 37% d'habitats participatif et abordable via l'Office Foncier Solidaire Métropolitain, 30% de logements libres et environ 3 000 m<sup>2</sup> de SDP de services et d'équipements ;
- **Le projet devra permettre de développer une densité cible de l'ordre de 50 logements à l'hectare hors les grands espaces naturels et agricoles préservés** ;
- **Mixité fonctionnelle** : habitat accompagné de commerces de proximité, services et équipements ;
- **Typologie des formes urbaines** : diversifiés, avec du collectif continu et discontinu de hauteurs variées.
- **Echéancier prévisionnel** :
  - Les travaux de viabilisation de l'opération doivent être engagés à partir de 2025 pour permettre la réalisation des premiers programmes dès 2027 ;
  - La totalité du programme de l'opération devrait ainsi pouvoir être réalisé en 2032.

# Principes d'aménagement et de programmation - COTEAU

## Légende (principes d'aménagement)

### CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE



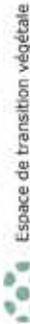
Périmètre de l'OAP



Équipement existant

### ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

#### Patrimoine écologique et végétal



Espace de transition végétale



Espace végétal existant

#### Patrimoine bâti, urbain et paysager



Cône de vue



Ensemble bâti remarquable

### QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

#### Composition des espaces



Espace public structurant à créer / aménager



Aménagement paysager à dominante végétale



Continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer / conforter

### PROGRAMMATION

#### Vocation à conforter / développer



Dominante résidentielle

### ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

#### Voiture



Carrefour structurant existant



Rue structurante existante



Rue de desserte existante



Rue de desserte partagée future

#### Modes actifs



Existant : réseau structurant



Existant : réseau de proximité



Projet : réseau de proximité

