

Caractérisation du site

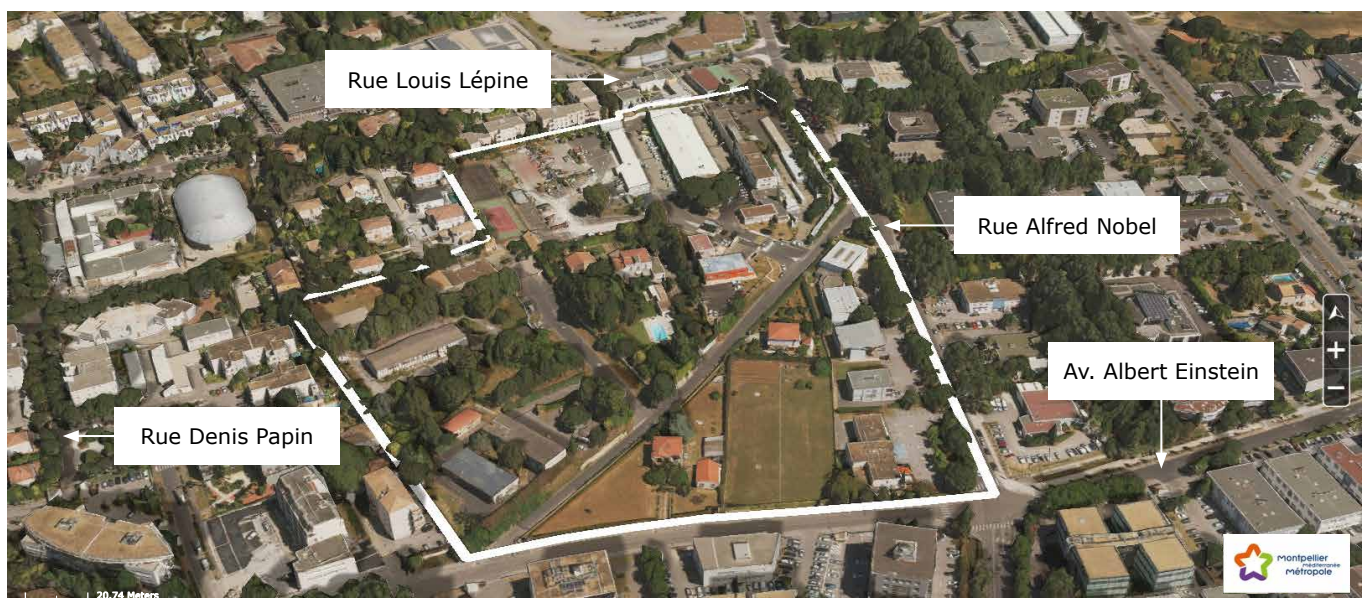
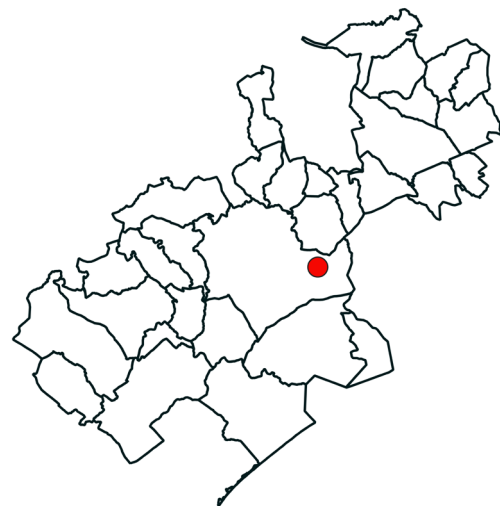
Le secteur dit « Marconi » se situe à l'est de Montpellier, dans le quartier Port Marianne, et couvre environ 12,5 hectares. Il est délimité au sud par la rue Albert Einstein, au nord par la rue Louis Lépine, à l'est par la rue Alfred Nobel et à l'ouest par la rue Denis Papin. Le quartier est également traversé par la rue Guglielmo Marconi qui lui a donné son nom.

Dans les années 1980, le quartier avait partiellement été intégré dans la ZAC à vocation d'activités dénommée « Parc du Millénaire I », qui s'étendait sur 24 hectares.

La ZAC du Millénaire a été achevée en 2004, après l'aménagement d'un parc d'activités caractérisé par des constructions le plus souvent tertiaires, de hauteurs en général réduites, implantées sur des parcelles paysagées de superficies parfois réduites. Initialement conçu en marge de la ville, ce parc d'activités a progressivement été intégré à l'espace urbain grâce à la création du quartier résidentiel Blaise Pascal dès la fin des années 1980, qui l'a enserré par un ensemble urbain côté ouest et un autre plus réduit côté nord-est.

Cette continuité des deux tissus urbains de Blaise Pascal et du Millénaire n'a toutefois pas pu être assurée au niveau du secteur Marconi, celui-ci étant déjà en partie construit. Il se compose ainsi aujourd'hui d'une trame urbaine constituée de différentes formes urbaines sans véritable cohérence entre elles ni avec le quartier alentour.

Certaines parcelles sont peu densément bâties et occupées par des bureaux et locaux techniques propriétés de l'Etat et du Conseil départemental de l'Hérault. Plus ponctuellement, quelques opérations récentes participent au renouvellement partiel du quartier, répondant plus à des opportunités foncières qu'à une véritable cohérence d'ensemble. Des locaux d'activités prennent place le long de la rue Alfred Nobel et sont hérités de la zone d'activités du Millénaire avec des bâtiments de faible densité accueillant un tissu de PME-PMI. Enfin, autour des rues Louis Lépine et Denis Papin, plusieurs bâtiments de logements collectifs ou individuels réalisés à l'occasion de mutations foncières assez récentes ainsi que des équipements publics comme le groupe scolaire Blaise Pascal – Sarah Bernhardt et le gymnase Mireille Bessière se positionnent à l'ouest du secteur Marconi.



Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains

L'une des caractéristiques principales du quartier réside dans sa **position stratégique** à l'articulation du Parc du Millénaire et de la ZAC Blaise Pascal mais aussi dans sa proximité avec l'extension de la centralité métropolitaine que constitue le projet urbain de Port Marianne.

L'enjeu essentiel du projet de transformation du quartier Marconi est de créer des continuités urbaines entre des secteurs affectés à des fonctions différentes et de permettre la construction de logements et d'activités dans un site attractif.

La possible libération à moyen terme de grandes emprises foncières peut permettre en effet une opportunité d'évolution du secteur reposant sur le développement d'une offre mixte de services et logements mais aussi capable de sauvegarder et optimiser les potentiels d'accueil des entreprises pourvoyeuses d'emplois et d'activités productives.

L'évolution du secteur devra ainsi être l'occasion de créer de **nouvelles porosités**, notamment piétonnes et cycles, dans un secteur où le manque de maîtrise urbaine ou les durétés foncières ont conduit à la constitution de

nombreuses voies en impasse. L'émergence de nouveaux projets immobiliers permettra ainsi d'aménager de nouvelles voies de desserte et de liaison avec et entre les quartiers alentours, notamment en direction d'équipements publics de proximité ou encore vers les deux futures lignes de Bustram prévues au nord, rue de la Vieille Poste, et à l'est, rue Becquerel. La mise en œuvre progressive de ces deux lignes de bus à haut niveau de service permettra d'offrir au quartier la proximité d'un mode de transport performant, en partie en site propre.

Enfin, la conservation des **qualités paysagères** du site constitue également un enjeu de premier ordre. Le quartier Marconi possède un patrimoine arboré assez remarquable qui se déploie à travers des arbres isolés ou des bosquets de formation naturelle. Ces différents sujets, parfois déjà protégés, structurent le paysage du secteur, lui-même mis en valeur par la topographie du site, en pente vers l'est. La mise en œuvre de nouveaux projets doit être l'occasion de protéger, entretenir, développer et diversifier ce patrimoine vert par de nouvelles plantations complémentaires.

Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains visés

L'évolution du secteur s'inscrit dans une **logique de renouvellement urbain** de ce quartier composite, dont l'objectif général est d'encadrer la mutation progressive de parcelles peu denses dans le cadre d'une réflexion globale pour générer un quartier mixte à vocation principale d'habitat, intégré au tissu environnant et en cohérence avec les opérations d'aménagement déjà existantes de Blaise Pascal et du Millénaire.

Une nouvelle offre de logements pourra ainsi être proposée sans obérer le maintien ou l'accueil de nouvelles activités de bureaux ou productives.

Ces évolutions doivent s'inscrire dans la volonté d'un renforcement de la trame paysagère en mettant en valeur les **qualités végétales du site** tout en assurant les continuités écologiques supports de biodiversité.

Il s'agit aussi de décloisonner le secteur en **optimisant le maillage de voiries, de liaisons piétonnes et cycles** avec les quartiers environnants de manière à relier les différentes entités urbaines du secteur (ZAC Blaise Pascal, des Jardins de la Lironde, parc d'activités du Millénaire...) et les stations des lignes de bus à haut niveau de service en cours de développement qui tisseront de nouveaux liens avec les quartiers proches et la ville centre.

Enfin, la mutation urbaine de ce secteur devra permettre de protéger et valoriser les espaces de nature existants et d'améliorer les connexions écologiques avec la trame verte alentour : ordonnancement paysager de la ZAC Blaise Pascal, ripisylve de la Lironde et son traitement paysager « en peigne », bosquets isolés, ...etc

Principes d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement environnementaux, urbains et architecturaux

Tout nouveau programme veillera à répondre à :

- **Encadrer les mutations des parcelles libres ou peu densifiées**, notamment les emprises foncières stratégiques au nord et au sud de la rue Guglielmo Marconi, en privilégiant un mode d'implantation s'inscrivant **dans la continuité et en adéquation avec les programmes de constructions** déjà existantes dans la zone ;
- Maximiser la **végétation et la pleine terre** pour limiter les îlots de chaleur urbains et préserver la biodiversité ;
- **Au sud de la rue Guglielmo Marconi, les activités productives et de bureaux existantes seront privilégiées dans le cadre de programmes mixtes incluant du logement** ;
- Le développement du secteur devra ménager des accès connectés au maillage existant pour rendre ce secteur de ville plus perméable, essentiellement pour les **modes actifs**, en lien avec les deux lignes de bus à haut niveau de service à venir – L'optimisation du **maillage pour les modes actifs se fera de façon privilégiée** en direction de l'ouest et du nord ;
- Au sud du secteur de l'OAP, **le long de l'avenue Albert Einstein, une animation sera recherchée en privilégiant des rez-de-chaussée actifs développés dans la continuité de l'existant** (commerces de bouche, commerces de proximité, activités recevant du public...) ;
- **Les espaces publics structurants de la place Tycho Braé et de la rue Edouard Villalonga requalifiés** : ces espaces urbains cohérents redonnant une place aux usages de proximité et aux modes doux seront maintenus et valorisés dans leurs usages – Les programmes conçus dans cet esprit seront privilégiés ;
- Les constructions développées seront compactes et devront favoriser les logements traversants ou la double exposition pour une meilleure ventilation et un confort des habitants. La majorité des logements familiaux bénéficiera d'une terrasse ou loggia dont l'orientation au sud sera privilégiée.

Principes programmatiques

- **Programme envisagé** : environ 40 000 m² de SDP environ (soit environ 500 logements), comprenant des logements locatifs sociaux, des logements dits « abordables » et des surfaces d'activités (environ 10 000 m² de surfaces commerciales, productives et de bureaux) ;
- **Mixité fonctionnelle** : renforcement et valorisation des activités (notamment productives) existantes sur le secteur, en lien avec des logements accessibles pour tous ;
- **Typologie des formes urbaines** : collectifs pouvant aller jusqu'à un maximum de R+5 notamment aux abords des grandes voies structurantes. Un habitat intermédiaire avec de plus petits collectifs (inférieurs à R+3) sera recherché pour les autres secteurs.

Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE



Périmètre de l'OAP



Équipement public existant

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE



Parc, bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable



Aménagement paysager à dominante végétale : parc, cœur d'îlot végétalisé, jardin, massif boisé, espaces verts

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer



Dominante résidentielle



Dominante économique



Mixité fonctionnelle (résidentielle et économique)

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ



Avenue structurante existante



Rue de desserte existante



Rue de desserte future



Modes actifs existants



Modes actifs futurs

