

Caractérisation du site

Le centre commercial de Celleneuve se situe dans le quartier « Les Cévennes » et s'étend sur une superficie d'environ 4,5 hectares. Il est situé dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) « Avenue de Lodève-château de la Piscine ». Cette zone commerciale monofonctionnelle construite dans les années 1970 se compose d'un hypermarché avec une galerie marchande vieillissante et un drive, de grandes nappes de stationnement à ciel ouvert, d'une station-service et d'un centre de réparation automobile. Elle s'inscrit dans un tissu urbain hétérogène composé d'habitat pavillonnaire, d'habitat collectif et d'un domaine classé exceptionnel (le Château de la Piscine, folie montpelliéraine du XVIII^e siècle classée au titre des monuments historiques). Elle est bordée à l'ouest et au sud par deux avenues au traitement encore assez routier (l'avenue de la Liberté et l'avenue des Garrats) et au Nord par l'avenue de Lodève beaucoup plus apaisée. Elle bénéficie de la proximité immédiate de l'arrêt de tramway « Tonnelles » sur la ligne 3 du tramway circulant avenue de Lodève, qui la place à moins de 20 minutes du centre ville, et d'arrêts de bus (ligne 10 et ligne 15). A l'horizon 2026, le site bénéficiera de l'aménagement d'une

ligne de bus à haut niveau de service (la ligne bustram B2 reliant Sabines à Montpellier Sud de France), qui passera sur l'avenue des Garrats avec un arrêt desservant le site et permettant l'interconnexion avec la ligne 3 du tramway.

S'étirant le long du parc du Château de la Piscine, ce centre commercial fonctionne de manière insulaire et introvertie dans la ville (un seul commerce est situé en façade), sans interaction avec son environnement urbain, bien que très visible.



Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains

Cette organisation urbaine doit aujourd'hui évoluer pour **prendre en compte la lutte contre le réchauffement climatique**. Il s'agit de contribuer à l'évolution de ce grand tènement monofonctionnel pour **réduire la place de la voiture** dans la ville au profit de modes de déplacements décarbonés, **réduire les surfaces imperméabilisées** au profit d'espaces de pleine terre végétalisés et **lutter contre l'étalement urbain** par une densification urbaine du foncier disponible.

Ce site constitue une opportunité de **réinvestissement urbain à vocation mixte**. Il contribuera 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**.

Ce secteur est destiné à conserver une part d'activité principalement tertiaire (du commerce) et à accueillir des logements, tout en contribuant à **améliorer le confort et les qualités d'usage de l'espace public** (espace de rencontre, de convivialité, développement des modes actifs), à **renforcer le paysage remarquable de l'avenue de Lodève** et à **préserver le** patrimoine exceptionnel du **Château de la Piscine**.

Afin de favoriser la cohérence et la qualité des futurs lieux de vie, le quartier intégrera plusieurs enjeux :

Sur le plan environnemental

- La désimperméabilisation du site au profit de la pleine terre pour permettre la création d'espaces plantés, la lutte contre les îlots de chaleur grâce à la canopée développée, le développement de la biodiversité et l'infiltration des eaux pluviales ;
- Le renforcement des continuités écologiques avec le parc du Château de la Piscine ;
- La réduction de la place de la voiture et la valorisation des modes actifs ;
- Le développement des énergies renouvelables.

Sur le plan patrimonial et de valorisation du contexte local

- Le respect et la préservation du patrimoine exceptionnel que constituent le Château de la Piscine et son parc ;
- Le renforcement de l'identité paysagère remarquable de l'avenue de Lodève.

Sur le plan urbain et de la qualité du cadre de vie

- La diversification fonctionnelle du site et sa densification ;
- La création de logements en réinvestissement urbain ;
- Le maintien et le développement d'activités commerciales accessibles en transports en commun ;
- 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 et l'avenue des Garrats, qui constituent aujourd'hui un axe de contournement du centre de Montpellier et une voie de liaison inter-quartiers et se caractérisent par un important trafic journalier. La réalisation du contournement ouest de Montpellier et le réaménagement de l'avenue de la Liberté entraîneront une diminution considérable de ce trafic ;
- L'intégration du site dans son environnement urbain et le développement des liaisons inter-quartier (Celleneuve, Les Cévennes, La Chamberte, La Martelle).

Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains visés

D'une manière générale, le projet s'attachera à valoriser fortement les modes actifs en les intégrant le plus possible à l'armature végétale : axe vert Est-Ouest, bande paysagère le long de l'avenue de Lodève, de l'avenue des Garrats et de l'avenue de la Liberté et le long du Château de la Piscine. Il s'agira en particulier d'assurer un maillage entre la piste cyclable de la rue Pierre Causse /avenue de la Liberté et celle de l'avenue de Lodève, permettant ainsi de compléter le réseau de liaisons inter-quartier (Celleneuve, Les Cévennes, La Chamberte, La Martelle) grâce à des itinéraires doux, sécurisés et confortables.

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

- La consolidation de la vocation commerciale du site et le développement d'une offre de logements diversifiée grâce à une optimisation du foncier disponible. Cette mixité fonctionnelle permet de répondre aux attentes de la population et de réduire les besoins en déplacements ;

- La constitution d'une façade urbaine avenante sur l'avenue de Lodève et le renforcement de l'urbanité du lieu, grâce notamment à la création d'espaces publics paysagés accueillants et confortables au contact de la station de tramway ; ces aménagements contribueront à l'amélioration de la qualité et de l'identité paysagères de l'avenue de Lodève ;
- Le développement de continuités écologiques en lien avec les boisements du Château de la Piscine (axe Est-Ouest support pour les modes actifs, bande paysagère le long de l'avenue des Garrats et de l'avenue de la Liberté) ;
- La valorisation des modes actifs étroitement articulée à la trame verte ;
- La préservation du Château de la Piscine, dont les vues depuis l'intérieur du domaine ne devront pas être affectées.

Principes d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

La façade sur l'avenue de Lodève, aujourd'hui très peu urbaine, sera modifiée pour permettre le développement d'un front bâti ordonnancé et d'une polarité animée en lien avec les flux de la station de tramway et l'implantation de commerces et services de proximité en pied d'immeuble. Un espace public dominé par des masses arborées sous forme de bosquets prendra place dans le respect du règlement de l'AVAP « Avenue de Lodève - Château de la Piscine ». Il contribuera à conforter l'identité paysagère de l'avenue de Lodève, tout en améliorant la valeur d'usage et les qualités urbaines et paysagères du lieu.

S'agissant du paysage

- La valorisation des éléments identitaires et patrimoniaux remarquables :
 - **la constitution le long de l'avenue de Lodève d'un espace public fortement végétalisé** sur une profondeur de 12m de large, sous forme de bosquets d'arbres ;
 - **la limitation de la hauteur des constructions à R+4** afin de ne pas dépasser la canopée du parc du Château de la Piscine et ainsi, de ne pas altérer les vues depuis le Château de la Piscine vers ses abords.

- **La constitution d'une façade urbaine avenante sur l'avenue de Lodève et l'accroissement de l'urbanité du lieu** en s'appuyant sur un espace public élargi articulé avec la station de tramway « Les Tonnelles », des rez-de-chaussée actifs, un traitement soigné des façades et socles des nouvelles constructions ;
- **La valorisation des vues** vers la canopée du grand espace boisé du Château de la Piscine.

S'agissant de la qualité d'usage

- **Le développement d'un programme de logements collectifs ;**
- **Le développement de commerces et services de proximité**, en lien avec les flux générés par la station de tramway ;
- **Un recul des constructions** suffisant par rapport au domaine public le long de l'avenue de la Liberté et de l'avenue des Garrats avec une orientation du bâti adaptée, de manière à développer un frontage végétal et à réduire l'exposition aux nuisances sonores.

Principes d'aménagement et de programmation (suite)

- **Des itinéraires actifs (piétons et cycles) sécurisés et confortables articulés à l'armature paysagère**, avec en particulier l'affirmation d'un mail piétonnier confortable entre la station de tramway et le centre commercial ;
- **L'aménagement d'une continuité cyclable** entre la piste cyclable située avenue de la Liberté/rue Pierre Causse et celle de l'avenue de Lodève.
- **S'agissant du respect de l'environnement**
- **L'aménagement d'une continuité écologique de 6 mètres de large minimum le long** de l'avenue de la Liberté et de l'avenue des Garrats ;
- **La mise en place d'une continuité écologique Est-Ouest de 15 mètres de large minimum** dans le prolongement de l'espace boisé du Château de la Piscine, qui sera également le support de déplacements doux.

Principes programmatiques

- **Programme envisagé** : Grâce à une reconfiguration en profondeur des équipements commerciaux existants et du stationnement en surface, il sera possible de développer sur l'ensemble du site environ **40 000 m² de surface de plancher mixant des logements collectifs diversifiés (logements locatifs sociaux, logements abordables, accession libre) et des activités tertiaires à dominante commerciale**. Des rez-de-chaussée actifs dédiés aux commerces et services prendront place le long de l'avenue de Lodève.

Principes d'aménagement et de programmation - LODEVE GARRATS

Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ELEMENTS DE CADRAGE



Périmètre de l'OAP

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET



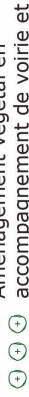
Monument historique

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces



Aménagement paysager à dominante végétale



Aménagement végétal en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes



Continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer

Objectifs urbains



Emprise des îlots urbains



Façade urbaine à composer

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer



Rez-de-chaussé actif à dominante commerciale

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie



Voie structurante existante



Voie de desserte existante

Transports en commun



Ligne de tramway existante

Modes actifs



Itinéraire cycle de liaison existant



Itinéraire cycle de liaison futur

