# OAP LE QUARTIER NINA SIMONE

*MONTPELLIER*

Le quartier Nina Simone se développe à l'est de la commune de Montpellier dans le prolongement de la ZAC Hippocrate.

Ce quartier  fait l'objet d'une nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC Nina Simone, engagée en 2018 et à une vocation mixte (activités tertiaires et habitat). La présente OAP porte uniquement sur cette dernière opération.

## Caractérisation du site

Situé à l'est de Montpellier, dans la continuité de la Zone d'Aménagement Concerté Port Marianne – Hippocrate, le quartier Nina Simone se positionne entre l'avenue Nina Simone (au nord), la rue du Mas du Barlet (à l'ouest), l'A 709 (au sud) et la route de Vauguières (à l'est).

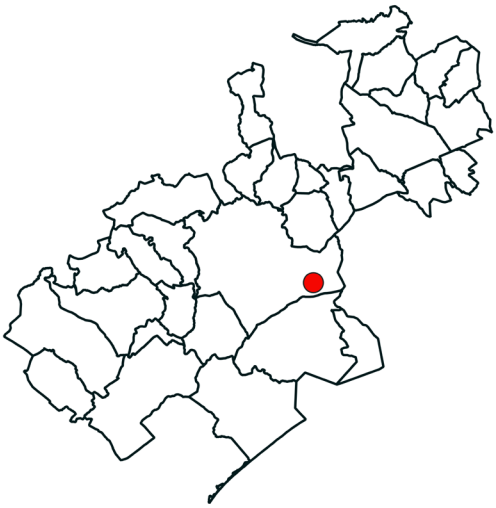
Le périmètre de l'OAP couvre une surface d'environ 8 hectares, à mi-chemin du cœur de Port Marianne, du complexe d'Odysseum et de la nouvelle gare Montpellier - Sud de France.

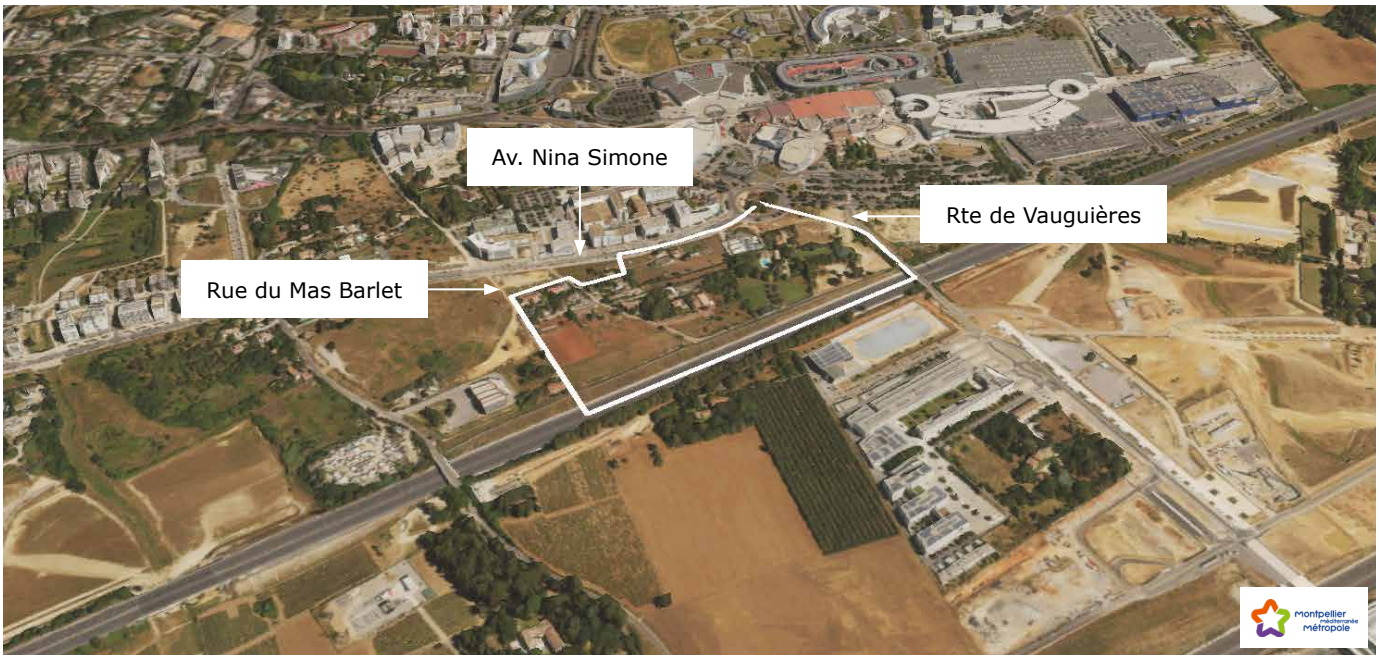
Ce quartier est desservi par la ligne 1 de tramway (station Millénaire à 400 mètres, station Place de France à 350 mètres).

Il est occupé principalement par des terrains en friche, deux hameaux de quelques habitations individuelles et quelques parcelles jardinées.

L'environnement de ce secteur est en pleine évolution notamment avec la mise en service en 2018 au sud de ce secteur de la gare Montpellier - Sud de France et la création du quartier Cambacérès qui fait évoluer l'environnement urbain mais aussi l'armature des infrastructures primaires de desserte du secteur. En effet le prolongement de la ligne 1 de tramway d'Odysseum vers la nouvelle gare s'accompagne de l'aménagement et de l'élargissement de la voie reliant la gare à la place de Londres via un nouvel ouvrage de franchissement de l'A709 et la création d'un large cours de la gare destiné à accueillir, outre le tramway, la circulation générale, les bus et les modes actifs. Ce nouvel axe structurant viendra marquer la limite est de ce quartier.

Le quartier est bordé au sud par l'A709.





## Enjeux agri-environnementaux et urbains

A l'échelle du périmètre de la ZAC, les enjeux principaux sont les suivants :

### Un enjeu d'aménagement urbain

Le projet de quartier mixte sur le secteur Nina Simone s'inscrit dans ce contexte. Il bénéficie de ce fait d'une densité importante de services, commerces, infrastructures et transports en commun déjà présents à proximité. La ZAC Nina Simone vient donc finaliser ce vaste projet urbain et profiter de ce maillage dense d'équipements.

### Un enjeu de connexion urbaine

Le site est aujourd'hui desservi par **des rues étroites** (la rue de la Cavalade et la rue du Mas de Barlet) **qui devront être recalibrées** dans le cadre du projet d'aménagement tout en préservant l'ambiance paysagère du site.

### Un enjeu de préservation de l'ambiance paysagère

Le site est ponctué de quelques **boisements et grands arbres**, certains protégés, situés essentiellement dans les jardins privatifs du hameau. Cette structure paysagère devra être préservée et renforcée dans le cadre du projet d'aménagement. La biodiversité dont elle est le support sera préservée ou restaurée après aménagement.

### Un enjeu hydraulique

La **topographie de ce secteur est peu marquée**, et il n'est traversé par aucun cours d'eau. Il conviendra toutefois de protéger le quartier des ruissellements pluviaux et de les conduire vers des espaces de rétention paysagers à aménager sur le site.

## Objectifs agro-environnementaux et urbains visés

La vocation de la zone est celle d'un **quartier mixte comprenant des activités tertiaires, et de l'habitat résidentiel**.

Sur le plan économique, il s'agit de considérer le développement des activités économiques autour des domaines d'excellence de la Métropole en favorisant la création d'emplois via l'accueil d'entreprises ou, le cas échéant, d'établissements publics.

Sur le plan des politiques menées pour l'habitat, il s'agit de répondre au besoin important en logements tout en prônant une forte mixité urbaine et sociale pour satisfaire l'ensemble des parcours résidentiels.

# Orientations d'aménagement et de programmation

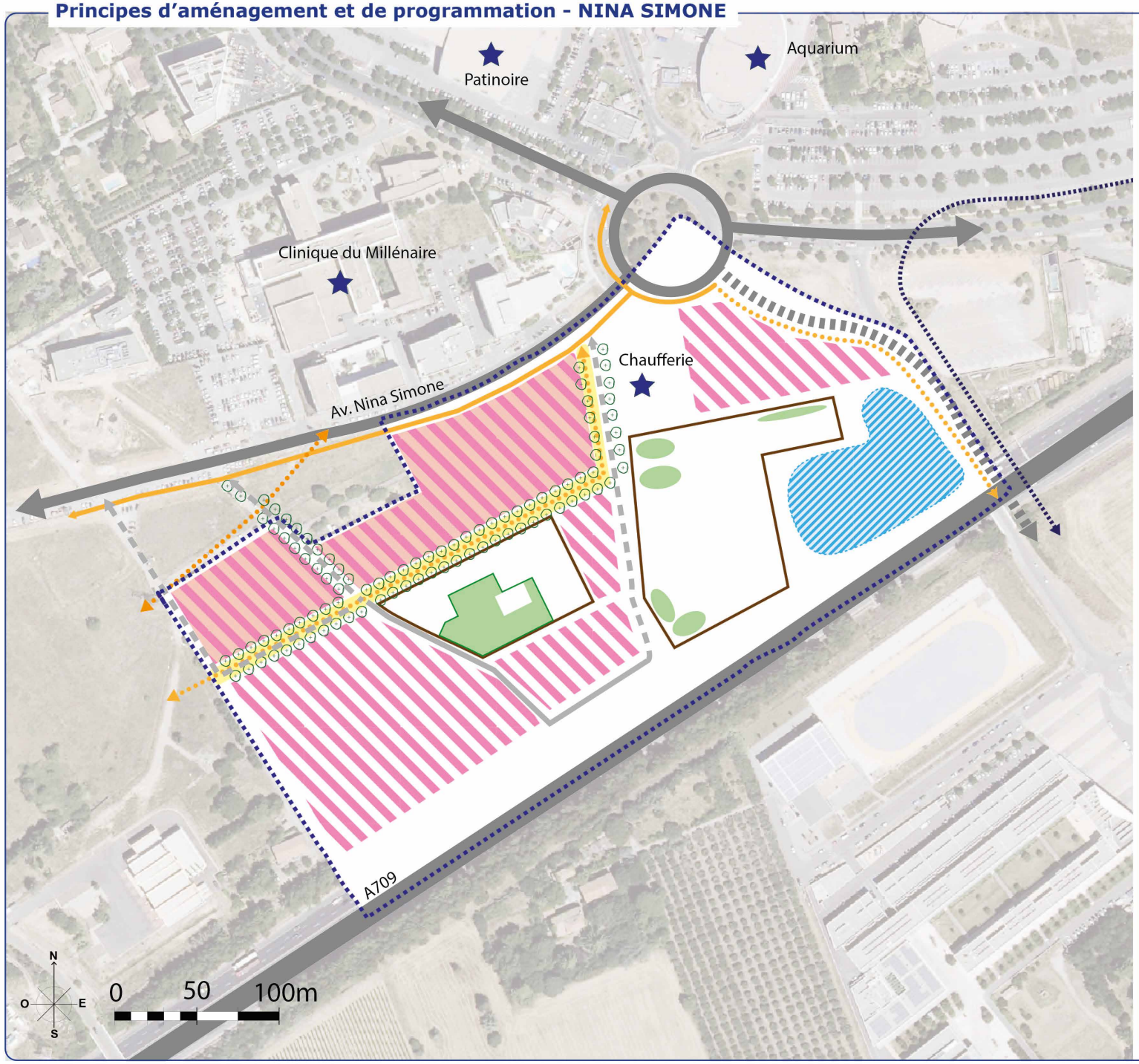
## Orientations d'aménagements urbains et environnementaux

- **Conserver au maximum les grands arbres des hameaux et valoriser les masses végétales existantes** ;
- **Planter les espaces publics** à créer et à réhabiliter, les rues, les mail piétons, les placettes et les bassins de rétention, afin d'affirmer et de développer les **continuités écologiques** du quartier en lien avec les secteurs alentours ;
- **Créer un mail paysager** orienté Est-Ouest en cœur de quartier, largement planté, participera au développement des continuités écologiques supports de biodiversité. Il sera affecté uniquement à la circulation des modes actifs ;
- **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 (OAP), **l'objectif à atteindre en matière de d'espaces perméables est fixé à 50 %** ;
- **Structurer les façades** de l'avenue Nina Simone et de la rue du Mas de Barlet, en alternant îlots de bureaux et îlots de logements, en R+4 à R+9 maximum ;
- Composer avec les hameaux **en préservant une partie des habitations existantes** ;
- **Offrir une mixité programmatique** activités tertiaires et mixtes, équipements publics, logements ;
- Définir des **épannelages variés et modulés au sein de chaque îlot** ;
- Relier l'avenue Georges Frêche à Odysseum via l'ensemble des quartiers République, Parc Marianne sud, Hippocrate et Odysseum, grâce à la création d'un **mails paysagers consacrés aux modes actifs** orienté est ouest ;
- Aménager la rétention hydraulique sur le site de la ZAC par des **bassins paysagers** ;
- **Préserver le quartier du risque incendie** par l'installation d'équipements de défense suffisants et en assurant les conditions de débrouillement des boisements.

## Programmation

- **Programme envisagé :** environ 400 logements diversifiés (social / abordable / libre) et environ 30 000 m² de surface de plancher d'activités tertiaires et mixtes (atelier/ bureaux) ;
- **Le projet devra permettre de développer une densité cible de l'ordre de 50 logements à l'hectare ;**
- **Mixité fonctionnelle :** habitat et activités tertiaires et mixtes, accompagnés de commerces de proximité et services en rez-de-chaussée de l'avenue Nina Simone ;
- **Typologie des formes urbaines :** collectif ;
- **Echéancier prévisionnel :**
  - Les travaux de viabilisation de l'opération sont prévus à partir de 2026 pour permettre la réalisation des premiers programmes ;
  - La totalité du programme de l'opération devrait ainsi pouvoir être réalisé sur une dizaine d'années, soit jusqu'en 2036.

## Principes d'aménagement et de programmation - NINA SIMONE




### Légende *(principes d'aménagement)*

CONTEXTE ET ELEMENTS DE CADRAGE

- Périmètre de l'OAP
- Equipement existant

ELEMENTS DE PATRIMOINE ECOLOGIQUE A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

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

ACCESSIBILITE/MOBILITES

- Avenue urbaine structurante existante
- Avenue urbaine structurante future
- Rue de desserte urbaine existante
- Rue de desserte urbaine future
- Future extension ligne 1 de tramway
- Itinéraire modes actifs existant
- Itinéraire modes actifs futur

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE PROJETEE

- Espace public structurant à créer
- Aménagement végétal en accompagnement de voiries

PROGRAMMATION

- Programmation à dominante économique
- Mixité fonctionelle (résidentielle, économique )
- Zone de hameaux
- Bassin de rétention