

Caractérisation du site

Le secteur «Mas de Campagne », site actuel de l'Ecole Supérieure de Commerce « Montpellier Business School », se situe au nord-ouest de la ville de Montpellier, entre l'avenue des Moulins, la rue du Professeur Blayac et la rue d'Alco. Il représente un secteur d'environ 6 ha. Cet ensemble est contigu à l'entreprise Sanofi et il est directement desservi par la ligne 3 de tramway et plusieurs lignes de bus.

Il s'agit d'accompagner la mutation et le renouvellement de ce secteur, une fois le départ effectif de l'Ecole Supérieure de Commerce de Montpellier dans le quartier Cambacerès.

Le sud-ouest du site, représente un patrimoine boisé de qualité constituant l'armature d'un parc. Il comprend plusieurs arbres d'intérêt patrimonial fort de par leur port, âge et silhouette.

Une jeune pinède s'est développée au sud de ce parc. Elle prolonge la lisière avec le site de Sanofi.



Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains

Ce site d'environ 6 hectares très proche du cœur historique constitue une opportunité de réinvestissement urbain à caractère mixte. Il contribuera à répondre 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. Ce site contribuera également à l'enjeu de développement économique du territoire et de création d'emploi par la construction de bâtiments abritant des activités économiques tertiaires, notamment tournées vers thèmes développés par le projet Med Vallée.

Le développement de l'offre de logements et d'emplois à proximité d'un transport en commun performant contribuera à la limitation des déplacements carbonés et à la lutte contre le réchauffement climatique, mais également à la limitation de l'étalement urbain et de la consommation foncière.

Enfin, le réinvestissement de ce site aujourd'hui fortement imperméabilisé permettra d'augmenter la part de pleine terre pour faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales et la lutte contre le risque d'inondation, mais également d'augmenter la couverture végétale du site favorisant ainsi la lutte contre le réchauffement climatique et le développement de la biodiversité. Le patrimoine végétal existant et la biodiversité qu'il abrite seront quant à eux préservés.

Ainsi, le site intégrera plusieurs enjeux :

Sur le plan environnemental

- La limitation de la consommation foncière et l'optimisation de l'urbanisation existante par le réinvestissement urbain à proximité d'un transport en commun à forte capacité, la ligne 3 de tramway, ainsi qu'une future ligne de bus tram ;
- La poursuite de l'effort de réalisation de logements pour répondre aux besoins d'accueil des nouveaux habitants et pour limiter l'évasion résidentielle, avec une offre diversifiée et accessible aux ménages locaux et un habitat de qualité répondant à la diversité des parcours résidentiels ;

- La désimpermeabilisation du site au profit de la pleine terre, la lutte contre les îlots de chaleur grâce à la canopée développée, le développement de la biodiversité et l'infiltration des eaux pluviales ;
- L'adaptation des espaces publics et des logements au climat méditerranéen ;
- La valorisation des mobilités décarbonnées.

Sur le plan patrimonial et de valorisation du contexte local

- La préservation et la valorisation du patrimoine végétal du site ;
- La contribution à la structuration et au renforcement de l'offre pour le projet Med Vallée ;
- Le patrimoine bâti du site n'est pas considéré comme devant être conservé impérativement compte tenu de son faible intérêt, (pour le « Mas de Campagne », des modifications successives ont dégradé son architecture).

Sur le plan urbain et de la qualité de vie

- La diversification fonctionnelle du site ;
- La création de logements en réinvestissement urbain ;
- L'amélioration de la valeur urbaine et paysagère du site par le développement d'une trame verte et la valorisation des modes actifs ;
- L'amélioration du cadre de vie et le développement du vivre-ensemble ;
- La prise en compte des nuisances sonores générées par la rue du Professeur Blayac ;
- La facilitation des déplacements doux ;
- La création d'un groupe scolaire permettant de répondre au besoin des futurs habitants tout permettant de répondre en partie à ceux du quartier Mosson.

Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains visés

Une des ambitions principales du projet est de considérer que la qualité paysagère du site doit être préservée et valorisée. Les structures végétales sont par conséquent le point de départ de la fabrication de ce futur morceau de ville et devront être utilisées pour articuler et intégrer les différentes composantes urbaines :

- Ouvrir le quartier sur l'avenue des Moulins et la ligne 3 de tramway, lieu d'animation commerciale privilégiée ;

- Créer une façade urbaine et paysagère sur l'avenue de Blayac ;
- Utiliser l'espace vert existant pour valoriser des vues et en permettre un usage pour les habitants du quartier ;
- Intégrer l'école dans un paysage agréable et un système de desserte tout mode sécurisé.

Principes d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement environnementaux, urbains et architecturaux

- **Prévoir une connexion et un renforcement de la trame végétale existante** : préserver et renforcer le patrimoine arboré, cadre paysager constitutif de ce secteur urbain. Le large espace arboré au sud-ouest du site sera conservé, tout comme les masses végétales existantes sur site et des connexions vertes seront organisées entre elles ;
- Aménager des espaces **préservés** des constructions pour conserver au maximum la **végétation et la pleine terre**, minimum 45% à l'échelle du site couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation, et limiter le ruissellement et les îlots de chaleur urbains et préserver la biodiversité ;
- **Concevoir un projet structuré par l'hydrographie** pour mettre en valeur le cours d'eau, petit talweg du site ;
- **Privilégier les connexions aux réseaux piétons existants** par des continuités, notamment à destination des modes actifs, mailleées suivant une trame simple ;
- **Favoriser une diversité des typologies d'habitats** pour accueillir des parcours résidentiels variés ;
- **Favoriser les accès piétons aux transports en commun** (lignes de tramways et tram bus à terme).

Principes programmatiques

- **Programme envisagé** : environ 8000 M² de bureaux, 2000 M² de commerces, et 41 000 m² de logements dont des résidences spécifiques. Les résidences services pourront représenter jusqu'à 11 000 m², tandis que le logement « classique », environ 31 000 m². Une parcelle de 5 000 m² minimum sera réservée pour l'installation d'un groupe scolaire ;
- **Typologie des formes urbaines** : les caractéristiques du site permettent d'admettre des immeubles collectifs, avec des modulations de hauteurs selon la situation. En terme paysager, les hauteurs maximales sont définies dans le règlement pour éviter tout impact depuis les terrasses des jardins du Peyrou : les hauteurs seront limitées à R+6 aux abords de l'avenue des Moulins, point culminant du site, alors que dans le cœur d'îlot, topographiquement plus bas, les hauteurs pourront atteindre R+8.

Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ELEMENTS DE CADRAGE



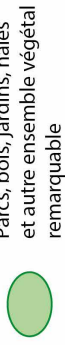
Périmètre de l'OAP



Équipement futur

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE PROJETEE

Patrimoine écologique et végétal



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



---> axe de vue / percée visuelle

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer



Dominante résidentielle



Mixité fonctionnelle (résidentielle, commerciale)

ACCESSIBILITE / MOBILITE

Transports en commun



existant

Arrêt de tramway



existant

Ligne de tramway

