



**AVENUE DE TOULOUSE – RIVE OUEST
SECTION CHASSEURS/BUGAREL**

COMMUNE DE MONTPELLIER

**CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES
LES PLUS IMPORTANTS**

1. CONTEXTE ET LOCALISATION DU PROJET

Le site objet de la DUP s'implante au sud-ouest du centre-ville de Montpellier, dans le quartier Croix d'Argent. Il est longé par l'avenue de Toulouse, un des principaux axes d'accès au centre-ville depuis la D65 au sud.

Il s'insère partiellement dans le projet de reconversion du site de l'ancienne École d'Application de l'Infanterie, constitué par la ZAC dénommée « Quartier de la Cité créative » (anciennement ZAC E.A.I.) et la frange sud-ouest du parc Montcalm.

Le tènement du projet comprend les maisons situées le long de l'avenue de Toulouse entre la rue des Chasseurs et la rue de Bugarel, ainsi que le site de l'ancienne pépinière située à l'angle de l'avenue de Toulouse et de la rue des Chasseurs.

- **Les maisons bordant l'avenue de Toulouse**

Le secteur de l'avenue de Toulouse concerné par le projet est longé par une série d'immeubles de type maisons de ville, pour la plupart en R+1. Ces constructions sont relativement anciennes, souvent délabrées et inoccupées. La majorité présente un local commercial ou d'activité en rez-de-chaussée et un ou plusieurs logements à l'étage parfois inoccupés.

- **L'ancienne pépinière**

La pépinière a cessé son activité au printemps 2016. Elle rassemblait une activité jardinerie, animalerie et fleuriste. Située à l'angle de l'avenue de Toulouse et de la rue des Chasseurs, elle était un des plus établissements commerciaux présent sur le site, représentant une surface de 9 930 m². Elle était constituée d'un magasin mais aussi d'un parking et de serres de culture.

Aujourd'hui, l'emprise foncière de toutes ces différentes parties est inutilisée et clôturée.



Le Parc Montcalm et l'Avenue de Toulouse

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT PROJETES

Les objectifs du projet sont multiples :

- Ouvrir le parc Montcalm sur l'avenue de Toulouse afin de renforcer son attractivité et de lui donner une visibilité depuis le sud-ouest, le parc aujourd'hui étant caché derrière le front bâti de l'avenue de Toulouse ;
- Contribuer à la requalification de l'avenue de Toulouse en boulevard urbain depuis la place Flandres Dunkerque jusqu'à la place du 8 mai 1945, dans la poursuite des aménagements réalisés dans le cadre de la ligne 5 de tramway ;
- Résorber l'habitat dégradé, de nombreux bâtis étant délabrés et inoccupés ;
- Développer un programme de logements diversifiés et d'activités tournées vers les industries culturelles et créatives permettant de développer l'attractivité économique des quartiers Croix d'Argent / Estanove, sur le site de l'ancienne pépinière aujourd'hui désaffectée ;
- Contribuer à la requalification et à la revalorisation de ce secteur de la ville dans une démarche de rééquilibrage vers l'ouest du territoire communal.

2.1. LES TRAVAUX D'OUVERTURE DU PARC

La déconstruction du front bâti situé sur l'avenue de Toulouse a pour but principal d'ouvrir le parc vers l'avenue. Cela se traduira principalement à travers une extension paysagère consistant en la plantation d'arbres, la préservation de la ripisylve du ruisseau du Lantissargues, et la réalisation d'un cheminement piétons en lieu et place du front bâti existant.

Elle permettra également de créer une véritable entrée du parc Montcalm depuis l'avenue de Toulouse en lieu et place du passage actuel très exigu et peu visible.

Cette ouverture nécessite l'acquisition et la déconstruction des bâtiments implantés au droit du parc Montcalm et donnant sur l'avenue de Toulouse. Ces constructions sont pour la plupart des petits immeubles de type « maisons de ville » accueillant notamment en rez-de-chaussée des locaux commerciaux ou d'activité et à l'étage un ou plusieurs logements. Ces constructions sont souvent relativement dégradées et inoccupées.

La Ville puis son aménageur la SA3M ont engagé depuis plusieurs années une démarche d'acquisitions amiables de ces immeubles ; le foncier étant désormais maîtrisé à hauteur de près de 50% par la Collectivité ou son aménageur. Quelques immeubles ont par ailleurs été utilisés de façon temporaire pour des opérations très temporaires d'« urbanisme transitoire » avant la réalisation du projet définitif (habitat intercalaire par exemple).

2.2. LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE PLANTATION

La déconstruction du front bâti existant permettra d'ouvrir le parc Montcalm sur l'avenue de Toulouse.

Les travaux sur cette emprise ainsi libérée consisteront en la réalisation de plantations d'arbres supplémentaires sous la forme d'un nouvel alignement d'arbres en complément du double alignement de platanes déjà existant, créant ainsi une nouvelle « façade végétale » le long de l'avenue de Toulouse en lieu et place du front bâti existant.

Ces travaux de plantations seront accompagnés par la création :

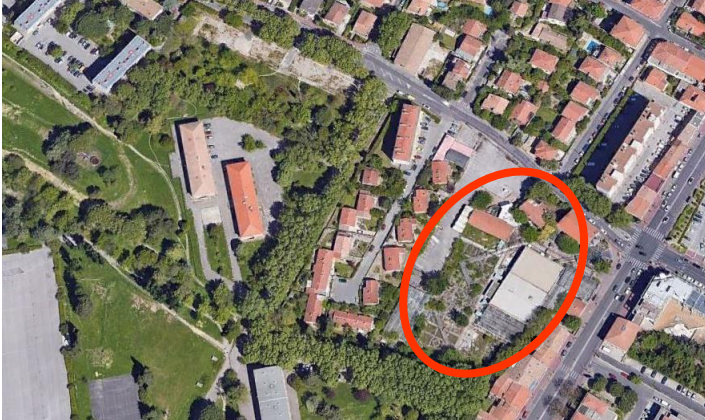
- d'un cheminement piéton ;
- de l'éclairage public ;
- de l'installation de mobilier urbain (bancs, corbeilles, arceaux vélos...) ;
- ainsi que d'une véritable entrée du parc Montcalm depuis l'avenue de Toulouse.



Plan de masse indicatif - Création d'une véritable entrée dans le parc Montcalm depuis l'avenue de Toulouse

2.3. LA RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIENNE PEPINIERE

L'emprise foncière du site de l'ancienne pépinière est aujourd'hui inutilisée et clôturée.



Site de l'ancienne pépinière

Le projet consistera tout d'abord en une phase de déconstruction des bâtiments existants de l'ancienne pépinière et de désimperméabilisation des surfaces aujourd'hui artificialisées.

En lieu et place de l'ancienne pépinière, il est prévu la création de constructions nouvelles qui seront implantées de façon privilégiée dans le prolongement des constructions existantes, à l'angle de la rue des Chasseurs et de l'avenue de Toulouse suivant les dispositions des règles d'urbanisme applicables sur le secteur. L'aménagement des espaces publics aux abords immédiats sera également prévu : trottoir, éclairage public, mobilier urbain et plantations.

Pour la partie la partie située à proximité immédiate du parc Montcalm et du ruisseau du Lantissargues, cette emprise fera l'objet d'une intervention de renaturation, plantation et valorisation de la ripisylve.



Plan de masse et implantation des constructions indicatifs