



## Séance ordinaire du mardi 9 juillet 2024

L'an deux-mille-vingt-quatre et le neuf juillet, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Aménagement durable

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

**William ARS, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Yves BARRAL, Mathilde BORNE, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Stéphane CHAMPAY, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Maryse FAYE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Clare HART, Régine ILLAIRE, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Mylène MIFSUD, Julien MIRO, Séverine MONIN, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA.**

**Absent(es) TEST TEST ayant voté par procuration en application des articles**

**L. 2121-20 et L. 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :**

**Tasnime AKBARALY ayant donné pouvoir à Maryse FAYE, Christian ASSAF ayant donné pouvoir à Sébastien COTE, Boris BELLANGER ayant donné pouvoir à Véronique BRUNET, Christophe BOURDIN ayant donné pouvoir à Michel CALVO, Michelle CASSAR ayant donné pouvoir à Joël VERA, Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Mikel SEBLIN, Fanny DOMBRE-COSTE ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Jean-Noël FOURCADE ayant donné pouvoir à Jean-François AUDRIN, Laurent JAOUÏL ayant donné pouvoir à Jackie GALABRUN-BOULBES, Frédéric LAFFORGUE ayant donné pouvoir à Nathalie LEVY, Guy LAURET ayant donné pouvoir à Eliane LLORET, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Jean-Pierre RICO, Bernard MODOT ayant donné pouvoir à Florence AUBY, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN, Marie-Delphine PARISSON ayant donné pouvoir à Jean-Luc SAVY, Yvon PELLET ayant donné pouvoir à Claudine VASSAS MEJRI, Anne RIMBERT ayant donné pouvoir**

à François RIO, Célia SERRANO ayant donné pouvoir à Coralie MANTION, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia WEBER ayant donné pouvoir à Renaud CALVAT.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Michel ASLANIAN, Geniès BALAZUN, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Serge GUISEPPIN, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Arnaud MOYNIER, Philippe SAUREL, Bernadette CONTE-ARRANZ.

## Aménagement durable - Commune de Montpellier - Quartier Centre - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ricardo-Bofill - Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC - Approbation

Monsieur Stéphane CHAMPAY, Vice-Président, rapporte :

Par délibération n°M2022-1 du 25 janvier 2022, le Conseil de Métropole a défini les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de concertation préalable du public en vue de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ricardo-Bofill. Situé à l'articulation entre la ville du XIX<sup>ème</sup> et la ville du XX<sup>ème</sup>, ce secteur Comédie-Lez-Polygone constitue à lui seul un élément fondateur de l'urbanisme montpelliérain de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Pourtant, malgré sa position en cœur de ville, à proximité immédiate de la Place de la Comédie et de l'Ecusson, ce quartier ne présente toutefois pas toutes les aménités d'un centre-ville. L'urbanisme de dalles de la séquence Triangle-Polygone, et le réseau viaire qui le borde sous forme d'échangeurs, le singularisent et l'isolent du reste des espaces publics du centre-ville.

En prévision du déménagement de l'ancien Hôtel de Ville à Port Marianne, la Ville a engagé en 2007 une étude de recomposition urbaine du secteur limité au site de l'ancienne Mairie. Cette étude visait à définir la programmation urbaine optimale pour concilier :

- Les ambitions d'urbanisme : réparer l'urbanisme de dalle des années 70 et recréer une continuité fonctionnelle et architecturale entre les abords de la place de la Comédie et Antigone ;
- Les ambitions économiques : bénéficier de recettes foncières contribuant à financer les aménagements nouveaux autour de l'ancienne mairie.

Elle a conduit la Ville à créer sur ce site, le 27 juillet 2009, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée « ZAC Pagézy ». Celle-ci n'ayant connu aucun démarrage opérationnel, la Ville a donc par délibération n°V2022-087 du 29 mars 2022 approuvé sa suppression.

Il s'agit à présent d'engager un projet urbain ambitieux à l'échelle du cœur de ville et de la métropole, afin :

- De contribuer à affirmer un cœur urbain et économique à l'échelle de la Métropole ;
- D'accueillir un lieu d'intensité urbaine remarquable en cœur de ville ;
- D'engager une opération de reconquête des espaces délaissés entre les espaces publics du centre historique et le quartier Antigone, en créant notamment une vaste liaison piétonne ;
- De lancer une opération d'aménagement opérationnel, à la fois concertée et phasée dans le temps ;
- De renforcer la lisibilité de l'axe vers le Lez ;
- De valoriser les espaces de pleine terre et recréer une armature végétale ;
- De simplifier la trame viaire afin de renforcer les connexions douces entre ce secteur de la ville et les quartiers qui le bordent.

Le périmètre proposé pour ce projet d'aménagement urbain porte sur environ 24 hectares. Il s'étire de la Comédie jusqu'au Lez, englobant le site de l'ancien Hôtel de Ville et le centre commercial du Polygone, délimité au Nord par la cité administrative et les faubourgs au Sud. Ce projet de recomposition urbaine devra proposer une dimension contemporaine sur le devenir de l'un des axes majeurs de la centralité métropolitaine. Il s'agira de construire un récit intégrateur qui tout en assumant son histoire, esquisse de nouvelles ambitions urbaines, environnementales et fédératrices de l'ensemble des projets réalisés ou en cours.

Conformément aux modalités arrêtées par la délibération du 25 janvier 2022, la concertation préalable à la création de cette opération sous forme de ZAC s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- Une réunion publique de concertation présidée par Monsieur le Maire de Montpellier, Président de Montpellier Méditerranée Métropole, qui s'est tenue le 21 novembre à 18h30 salle Pagézy dans l'ancien Hôtel de Ville ;
- Une publication sur le site internet de la Ville [participer.montpellier.fr](http://participer.montpellier.fr), annonçant les modalités de la concertation, dont l'organisation de la réunion publique du 21 novembre 2023 ;

- Le dossier de concertation préalable à la création de la ZAC mis à disposition du public, en mairie de Montpellier et à l'Hôtel de Métropole, du 8 au 22 janvier 2024 inclus, aux heures d'ouverture habituels, qui comportait :
  - Un plan de situation ;
  - Un plan prévisionnel du périmètre soumis à la concertation ;
  - Une notice explicative des objectifs et enjeux du projet ;
  - Un registre permettant de recueillir les observations des administrés.
- Un article dans le *Midi Libre* du 10 janvier 2024.

Les modalités délibérées en 2022 ont été complétées par une concertation sur le site internet [participer.montpellier.fr](http://participer.montpellier.fr). Une notice identique à celle mise à disposition du public en Mairie et à l'Hôtel de Métropole, ainsi qu'un registre ont été mis en ligne. La population a pu ainsi également s'exprimer sur le projet et inscrire ses observations sur le site entre le 8 au 22 janvier 2024 inclus.

### **Bilan synthétique de la concertation :**

Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC établit les remarques et les questions portées à la connaissance de la Collectivité. Il mentionne les réponses qui ont été apportées lors de la réunion publique du 21 novembre 2023, ou qui peuvent l'être à la lecture des deux registres mis à disposition dans le cadre de cette concertation préalable à la création de la ZAC Ricardo-Bofill.

Ce bilan peut être résumé comme suit :

Les modalités délibérées de la concertation ont été respectées et mises en œuvre par la Collectivité. Deux mesures supplémentaires de publication et de participation à la concertation préalable ont complété le dispositif initial en ligne sur le site internet.

Globalement, il est à noter une mobilisation mesurée de la population dans le cadre cette concertation : 20 personnes présentes à la réunion publique, avec 13 interventions du public posant diverses questions, 48 participations via le site internet [participer.montpellier.fr](http://participer.montpellier.fr) et son registre en ligne, 2 observations inscrites dans le registre papier mis à disposition en mairie, 1 dans le registre de l'Hôtel de Métropole auquel ont été joints 6 courriers provenant des acteurs du site.

Il ressort de cette phase de concertation préalable :

Des questionnements au sujet :

- Du devenir de l'ancien Hôtel de Ville entre démolition et conservation ;
- Des précisions sur la programmation, notamment sur la répartition des programmes entre logement, tertiaire ou commerce ;
- Du périmètre définitif du projet qui ne comprend pas la place de l'Europe ni l'avenue du Pont Juvénal ;
- De la densification du centre-ville ;
- Des précisions autour de la future trame des mobilités et des accès au niveau de la dalle du Polygone et de l'axe esplanade-boulevard d'Antigone jusqu'au Lez ;
- Du réaménagement de la galerie basse du Triangle.

Des préoccupations concernant le projet urbain et ses impacts sur le cadre de vie des habitants du quartier et l'économie liée aux commerces :

- Questionnements concernant le futur PLUi avec des zones encore non renseignées ;
- Possibilité dans le PLUi de construire des bâtiments en R+10 sur l'avenue Jules-Milhau, hauteur jugée trop imposante et générant de l'ombre sur le quartier « *bas* » ;
- La hauteur du bâti prévisionnelle allant jusqu'à R+17 ou R+18 par endroit ;
- Inquiétudes autour d'une possible dévitalisation des commerces du Polygone et du Triangle, consécutive à un nouveau cheminement piéton alternatif et le développement des mobilités actives au détriment des accès voiture.

Des attentes ont également été exprimées, telles que :

- Bénéficier d'un temps de concertation plus important, notamment lorsque le projet sera plus détaillé et d'être mieux concerté en amont ;

- Réorganiser les flux et les accès, notamment le dédale de voiries souterraines et les cheminements piétons entre Antigone, la Comédie, l'esplanade et le quartier « *bas* » au niveau de la dalle du Polygone ;
- Elargir le passage de l'Horloge pour ouvrir l'espace et la perspective ;
- Déminéraliser le secteur et créer des espaces publics arborés et végétalisés avec une continuité verte de l'esplanade jusqu'au Lez ;
- Remettre en valeur le Triangle sans en détruire une partie ni délocaliser ses commerces ;
- Conserver l'identité patrimoniale et architecturale du secteur en préservant et rénovant les bâtiments actuels mais aussi en intégrant de façon cohérente les futures constructions ;
- Intervenir sur l'environnement dégradé des sous-sols du Polygone et des axes routiers, c'est-à-dire l'insécurité et la pollution sonore et atmosphérique ;
- Proposer une trame des mobilités plus claire, lisible et sécurisée, notamment axée sur les mobilités actives.

A l'issue de cette phase de concertation publique, il n'a pas été relevé d'opposition majeure au projet de création de la ZAC Ricardo-Bofill. Néanmoins, il conviendra d'être vigilant sur la définition du projet d'urbanisme et de son périmètre, ainsi que sur la programmation urbaine, et sur la mise en œuvre des objectifs environnementaux et de respect du voisinage. Le périmètre et le programme seront affinés dans le cadre des études et du travail de définition du projet d'aménagement à venir.

A l'issue de cette phase de concertation, conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan doit être arrêté par délibération du Conseil. Il est, à cet effet, annexé à la présente délibération, ainsi que la présentation réalisée pour la réunion publique du 21 novembre 2023 et la notice du projet mise à disposition en mairie, à l'Hôtel de Métropole et sur le site internet de la Ville de Montpellier.

**En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :**

- D'approuver le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Ricardo-Bofill ;
- D'engager la participation du public par voie électronique selon les modalités définies ci-avant conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 81 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 19/07/24

Pour extrait conforme,

**Monsieur Le Président**

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

Publiée le : 19 juillet 2024

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20240709-270746-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 19/07/24

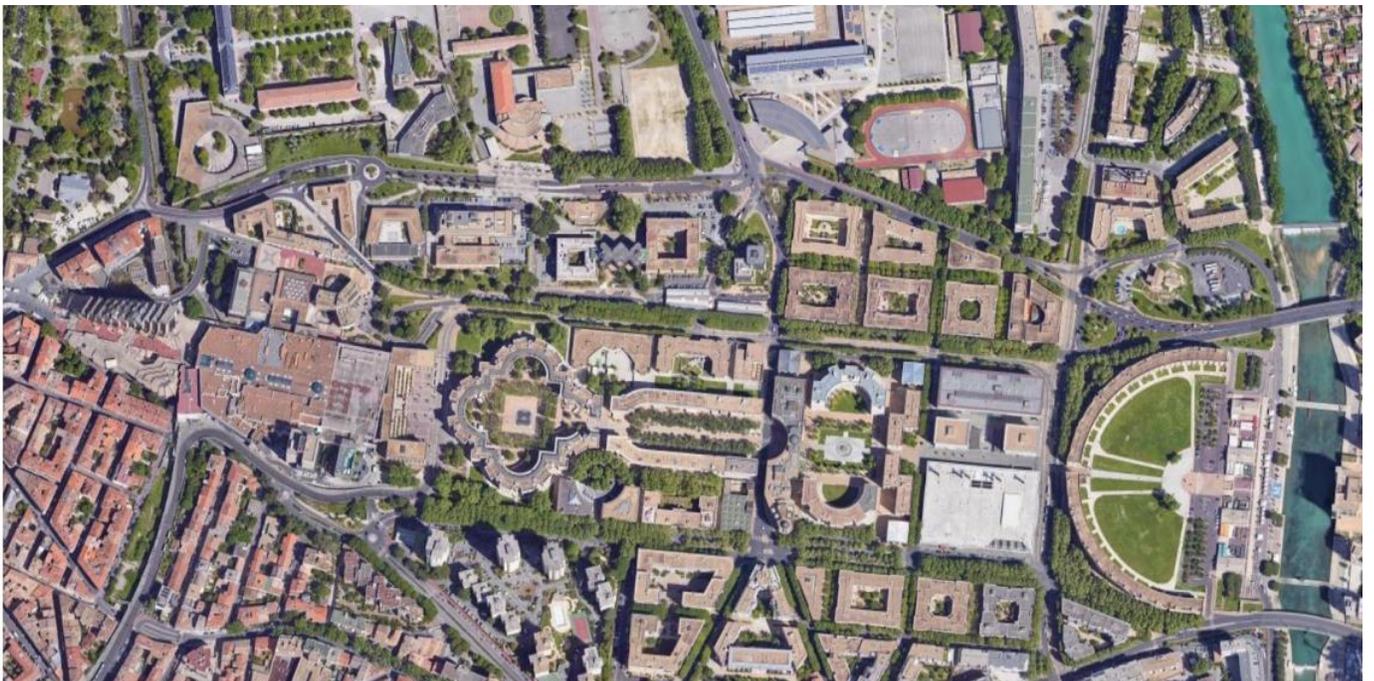
**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Bilan détaillé de la concertation.pdf

- Notice Concertation.pdf

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, en vertu de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**ZAC BOFILL**  
**CONCERTATION PREALABLE**  
**BILAN DETAILLE DE LA CONCERTATION**



## **Bilan détaillé de la concertation :**

Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC, annexé à la présente délibération, établit les éléments et les questions portés à la connaissance de la Collectivité, et mentionne les réponses qui ont été apportées lors de la réunion publique du 21 novembre 2023, ou qui peuvent l'être à la lecture des deux registres mis à disposition dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC Ricardo Bofill, entre le 08 janvier 2024 et le 22 janvier 2024.

Ce bilan peut être résumé comme suit :

**Les modalités délibérées de la concertation ont été respectées et mises en œuvre par la Collectivité**, que ce soit la publication annonçant les modalités de la concertation sur le site internet de la Ville de Montpellier [participer.montpellier.fr](http://participer.montpellier.fr), l'organisation d'une réunion publique, la mise à disposition, en mairie de Montpellier et à l'Hôtel de Métropole, et pour une durée d'au moins quinze jours, du dossier de concertation préalable à la création de la ZAC accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations des administrés ou encore un article dans le Midi Libre du 10 janvier 2024.

Globalement, il est à noter une **mobilisation de la population** dans le cadre de la concertation organisée pour ce projet de ZAC : 20 personnes présentes à la réunion publique avec 10 interventions du public posant diverses questions, 48 participations via le site internet [participer.montpellier.fr](http://participer.montpellier.fr) et son registre en ligne, 2 observations inscrites dans le registre papier mis à disposition en mairie, 1 dans le registre de l'Hôtel de Métropole auquel ont été joints 6 courriers provenant des acteurs du site.

Les **observations** issues des registres mis à disposition, ainsi que les échanges lors de la réunion publique du 21 novembre 2023 attirent l'attention de la Collectivité. Les participants ont exprimé des avis généralement tranchés sur certains sujets qui se sont avérés clivants. Ces avis seront pris en considération pour la poursuite de la définition du projet urbain, avec l'architecte-urbaniste en charge de la conception urbaine, ainsi qu'avec la SA3M, mandataire pour le suivi et la réalisation des études préalables jusqu'à la création de la ZAC.

Il ressort de cette phase de concertation préalable :

Différentes thématiques ont été abordées lors de ces échanges et cette annexe vise à retranscrire ces observations et en particulier les questionnements, préoccupations ou attentes qui en ont émergés en les regroupant par thèmes. En effet, de nombreuses remarques se recoupent entre elles dans leur objet. L'objectif est également d'apporter à chaque synthèse thématique des avis, des éléments de réponse ou des pistes concernant ces doléances.

## **Concertation :**

Synthèse des avis :

Le premier questionnaire des différents acteurs réside sur la forme et le processus de la concertation en elle-même. Celle-ci fut considérée comme trop courte, une quinzaine de jours

seulement, et les habitants estiment que la communication et l'information réalisées ne furent pas à la hauteur des enjeux concentrés sur cette opération. Ils regrettent par exemple que la réunion de concertation ait eu lieu avant la période de concertation quand les habitants ne disposaient alors pas encore des différents documents et n'avaient pas de recul ni de détails sur le projet. Les différents acteurs du secteur, notamment économiques estiment de ne pas avoir été assez concerté en amont. Les habitants dénoncent également l'article paru dans le Midi Libre le 13 janvier 2024 considéré par certains comme méprisant et qui détaillait des éléments de programme pas ou peu présentés au préalable comme la démolition de plusieurs enseignes commerciales.. Les acteurs ont jugé le programme imprécis. Ils reviennent également sur l'incomplétude, l'incohérence selon certains, liée à la mise en place du futur PLU qui possède des zones floues et rend peu lisible le projet avec par exemple une volonté de végétaliser et d'aérer les espaces publics tout en autorisant la construction de nouveaux bâtiments allant du R+10 au R+17-R+18 par endroits. Une contradiction est par exemple relevée sur les commerces en face du Triangle, où il est visiblement préconisé de détruire les commerces existants pour élargir l'allée et créer par la même occasion des îlots de fraîcheur mais où il est également indiqué que la réglementation sur les hauteurs d'immeuble portera la hauteur à R+10. En outre, le processus global de ZAC est aussi contesté, de même que les coûts engendrés par le projet, même si certains habitants mettent en avant la nécessité de réaménager le secteur et considèrent que la ZAC est le meilleur, si ce n'est le seul outil opérationnel permettant ces aménagements. Finalement, l'ensemble des acteurs et usagers réclament une nouvelle phase de concertation plus importante, où ils pourraient être concertés plus en amont mais surtout une fois que le projet et le programme seront plus détaillés.

#### Eléments de réponse :

A propos du manque de précision du projet et du programme, la notice partagée ne présente que les grands enjeux auxquels le projet devra répondre, le projet en lui-même est à construire. Cette première phase de concertation est préalable à la mise au point du projet et l'étude de ses impacts. Sur la base des avis recueillis dans cette phase, un projet va être élaboré par l'équipe d'urbanistes, lequel fera l'objet d'une étude d'impact environnemental. Cette étude sera mise à la disposition du public qui sera alors de nouveau consulté. En outre, un nouveau recueil d'avis est prévu une fois le projet complet présenté et l'étude d'impact du projet mise à disposition du public. Concernant l'article dans le Midi Libre du 13 janvier 2023 dans lequel il était question d'une démolition de plusieurs enseignes commerciales, les éléments évoqués dans l'article résultent d'une étude urbaine non validée qui n'engage pas la Collectivité. Le projet ne remet pas en cause la qualité des enseignes commerciales présentes au sein de la copropriété du Triangle. Il vise à améliorer le fonctionnement urbain de cet espace et sa relation au reste de la Ville. Tout projet se fera en accompagnement et concertation avec les commerçants et propriétaires fonciers. Afin de clarifier auprès des habitants la notion de ZAC, il s'agit d'un outil d'action urbaine qui permet de faciliter les divisions et remembrement du foncier, faciliter les acquisitions par la puissance publique et de permettre à la Collectivité d'exercer un droit de regard accrue sur toutes les opérations privées au sein du périmètre. Ainsi la ZAC ne signifie pas systématiquement "nouveau quartier". Il s'agit d'un outil au service de la Collectivité pour intervenir sur un secteur donné. Sur le secteur objet de la

concertation, l'objectif est de répondre aux nombreux enjeux soulevés dans la notice mise à disposition.

### **Périmètre :**

Synthèse des avis :

Certains habitants se questionnent sur le périmètre définitif de la ZAC et regrettent par exemple un périmètre jugé comme « restreint » et n'englobant pas l'avenue du Pont Juvénal et les immeubles du Nouveau Monde notamment. Un autre habitant estime qu'il serait également utile d'y intégrer la place de l'Europe au périmètre en raison des différents enjeux qu'elle concentre, en particulier dans le but de définir le type de commerce autorisé à y ouvrir. Les citoyens ont aussi insisté sur l'importance de traiter tous les espaces au sein de ce périmètre afin d'aménager un secteur cohérent et homogène comme les places René Duvic ou Francis Ponge.

Eléments de réponse :

Ces secteurs ne font pas partie du périmètre d'intervention de la future ZAC. Toutefois, ces suggestions pourront être prises en compte dans le cadre d'un autre projet sur un autre périmètre spécifique et adapté.

### **Programmation :**

Synthèse des avis :

La thématique de la programmation du projet est un des éléments concentrant le plus de questionnements. Il rencontre également de nombreuses divergences entre les différents avis avec plusieurs sujets particulièrement clivants. Plusieurs acteurs sont par exemple favorables à l'implantation de bureaux dans la zone, dans l'ancien hôtel de ville par exemple, pour renforcer une activité tertiaire réduite en centre-ville alors que d'autres sont opposés à cette idée. Ces derniers considèrent qu'il est prioritaire de se concentrer sur l'offre en logement. Des avis sont contraires en estimant qu'il est préférable de limiter la production de logements, notamment des logements étudiants en centre-ville afin de diversifier les activités de ce centre-ville et d'y apporter de la mixité. Les répondants sont favorables à un réaménagement des flux et cheminements piétons autour du Polygone et de sa dalle, l'objectif étant de simplifier cet espace pour mieux répartir le flux actuellement concentré dans le Polygone et délaissant l'espace autour de l'ancien Hôtel de Ville et son parvis. Les acteurs économiques sont en revanche réfractaires à cette idée, préférant conserver le flux piéton dans le Polygone et l'avenue Jules Milhau. Globalement l'idée d'un cheminement piéton lisible, claire et sécurisé entre l'esplanade Charles-de-Gaulle et le Lez est partagée par la totalité des habitants mais n'est pas soutenue par les commerçants. D'autres sujets sont plus fédérateurs, l'ensemble des questionnés étant par exemple favorable à un élargissement du passage de l'horloge. La volonté d'un espace moins minéral et plus végétal émerge également

ainsi qu'une opposition globale à des constructions en R+10 sur l'avenue Jules Milhau, qui feraient de l'ombre au quartier « bas », rue Saint-Gilles notamment. En outre, de nombreuses idées ont été proposées par la population tel que :

- reconquérir les espaces de stationnements de surface en profitant de l'alternative que représentent les parkings souterrains

- laisser plus de place à la culture et au sport

- accueillir des hébergements d'urgence et pour des demandeurs d'asile en y insérant des associations ou des logements pour étudiants -délocaliser la station essence

- apporter des programmes peu présents en centre-ville (bureaux, écoles supérieures, coliving)

- profiter de la verticalité de l'ancien Hôtel de Ville pour offrir un point haut non privé avec des jardins suspendus par exemple.

Eléments de réponse :

La programmation n'est pas encore établie et l'installation de bureaux, notamment dans l'ancien Hôtel de Ville, sera conditionnée par le devenir du bâtiment. En règle générale, la programmation et plus particulièrement la définition des futures constructions avec implantation et hauteur sera réalisée dans le cadre de l'établissement du projet urbain. Néanmoins, la programmation de l'opération inclut du bureau pour répondre à une offre tertiaire en centre-ville qui n'existe pas à l'heure actuelle. Or, accueillir des immeubles tertiaires permet d'assurer une vie en journée dans le centre-ville, en faisant fonctionner restaurants et commerces. L'ensemble des idées proposées par les habitants seront étudiées lors de la réflexion menée sur la programmation dans le cadre du projet.

## **Architecture :**

Synthèse des avis :

Les répondants se sont révélés fortement concernés par les questions architecturales et émettent à nouveau des avis divergents. Un habitant évoque par exemple la possibilité de « tout détruire » là où un autre rappelle que la ZAC contient de nombreux bâtiments témoins de l'architecture des années 70 et qu'il serait plus judicieux de les « rafraîchir ». Le sujet le plus clivant étant l'ancien Hôtel de Ville, avec une volonté de le démolir pour certains, de le conserver pour d'autres, ou plus généralement de le réhabiliter pour le remettre en valeur. Certains avis le considèrent comme trop massif, pesant et dépassé, le traitant même de « verrue », là où d'autres qualifient de crime culturel une possible démolition de l'édifice reconnu « patrimoine architectural du XXème siècle » et souhaitent lui rendre son aspect monumental en le dépouillant de tous les bâtiments qui le rattachent au Polygone ou même le connecter au Polygone par une galerie suspendue. Une personne soumet l'idée de faire appel à des références architecturales dans le domaine comme les prix Pritzker Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal. Les avis sont plus unanimes à propos du Triangle que les répondants veulent conserver et valoriser par une rénovation ou une réhabilitation, notamment la partie sud possédant une signature architecturale unique en Europe. Selon plusieurs habitants, cette rénovation doit passer par une façade à repenser et retravailler. Ce travail doit

d'ailleurs être réalisé sur de nombreuses façades afin de les préserver et notamment les façades d'immeubles trop, exposées au soleil qui doivent être rénovées.

Eléments de réponse :

Les questions architecturales seront développées et débattues lors de la phase projet. Néanmoins, dans un souci d'économie de ressources et de préservation de l'environnement, le projet développé vise des déconstructions ciblées. Elles devront être justifiées après une analyse des impacts au regard des bénéfices apportés. La conservation ou non du bâtiment de l'ancien Hôtel de Ville sera un élément clef de l'opération. S'il est conservé, un concours d'architectes spécialistes sur le sujet sera lancé et les suggestions faites par les habitants seront étudiées. A propos des façades exposées au soleil à rénover, la réglementation RE2020 désormais applicable à l'ensemble des nouvelles constructions impose des dispositifs de protection solaire sur les façades exposées.

### **Hauteur du bâti/densité (densification) :**

Synthèse des avis :

La hauteur de bâti, la densité et plus généralement le processus de densification de ce projet de recomposition urbaine représente un des points les plus sensibles de cette concertation, mais aussi un sujet très controversé. Une partie des participants est favorable à une densification, pour assumer le statut de 7<sup>ème</sup> ville de France. Selon un répondant, cela nécessite d'intensifier les constructions, notamment en hauteur et de se démarquer par des constructions innovantes type bois par exemple. Un citoyen propose de surélever les bâtiments entre l'avenue Jean Mermoz et le boulevard de l'Aéroport international ainsi que l'ancien Hôtel de Ville. Un questionnaire suggère même de profiter de la position centrale de cet espace pour affirmer la « skyline » montpellieraine du centre-ville avec une nouvelle folie. Un autre évoque la piste d'une densification du parvis de l'ancien Hôtel de Ville avec un lieu culturel ou d'activité tertiaire. En revanche, une majorité des habitants est inquiète concernant la hauteur maximale prévue pour les immeubles du secteur avec la construction d'immeubles de grande hauteur possible à proximité de quartiers à l'architecture remarquable et pourrait aboutir à un bloc d'immeubles avec le Triangle détonnant dans le paysage du centre-ville. Ils dénoncent une densification urbaine saturant l'espace visuel, amenant encore plus de populations dans un espace concentré et difficile d'accès et préféreraient prévoir des espaces dégagés afin de favoriser l'ouverture et la circulation piétonne et cycliste.

Eléments de réponse :

La possibilité de densifier le secteur, en opérant une densification efficace et agréable afin de garantir des espaces publics et végétalisés de qualité sera étudiée lors de la phase projet. Concernant la hauteur prévisionnelle des bâtiments, définie dans le PLUi, les remarques faites sur la hauteur en R+10 au niveau du Triangle seront prises en considération. Concernant la hauteur en R+17 sur le Polygone, cette hauteur est positionnée à cet emplacement pour couvrir la hauteur

actuelle de la Tour Polygone qui est en R+17. L'opération envisage en complément une nouvelle émergence ponctuelle sur ce secteur, dont l'emplacement exact sera établi en considérant son insertion urbaine, à la fois vis-à-vis des abords immédiats ainsi que vis-à-vis des vues plus lointaines. Cette émergence permet d'offrir au plus grand nombre de programmes possibles les aménités existantes du secteur (centralité, offres de transports, offres commerciales, offres en équipements publics), tout en libérant le sol au profit d'espaces publics larges et généreusement plantés. Les hauteurs en R+18 sont affichées pour être compatible avec la hauteur actuelle des Tours du Nouveau Monde. Une disposition du PLUi vise la possibilité de développer un bâtiment en R+17 sur le secteur près de l'Esplanade de l'Europe, qui a vocation à être largement planté, une seule émergence en écho à l'Arbre blanc. Ce site est en effet identifié pour recevoir l'une des douze folies du XXIème devant participer au rayonnement de la Ville.

### **Paysage/Nature en ville :**

#### Synthèse des avis :

Les participants insistent sur l'importance de la qualité architecturale et paysagère du secteur qui concourent au cadre de vie du centre-ville. Selon eux, l'identité de cet espace de la ville doit être en partie préservé comme l'ancien Hôtel de ville mais également des éléments urbains des années 1960-70 qui ont participé à produire ce quartier de la ville (revêtements de sols, matérialité des façades etc.). Ainsi, selon différents citoyens, l'intégration du bâti doit nécessairement tenir compte de l'existant pour assurer une intégration harmonieuse du projet. De surcroît, plusieurs avis estiment qu'une partie de l'existant mériterait également d'être rénové ou modernisé en priorité. Des démolitions sont néanmoins proposées, celle du passage de l'horloge qui permettrait d'ouvrir le passage ainsi que les perspectives pour aérer le secteur fait consensus. La démolition de l'hôtel Ibis est également évoquée, ce bâtiment « cassant » complètement la perspective, ou à défaut une modernisation avec une architecture audacieuse. Concrètement, le secteur est aujourd'hui considéré comme un espace de transition formant un ensemble peu cohérent et impliquant la nécessité de changer de fonctions et de pratiques. Certains habitants ne souhaitent pas de constructions supplémentaires dans cet espace où il y a déjà beaucoup de constructions imposantes. La plupart réclame en outre la création de plusieurs espaces publics verdoyants ou d'aires de jeux pour les enfants pour accroître la qualité de vie et paysagère du secteur. En outre, de nombreux habitants demandent une végétalisation du secteur afin notamment de générer une continuité verte de l'esplanade Charles de Gaulle jusqu'au Lez pour faire le lien entre ces espaces sous forme de petite « forêt » urbaine ou de grand parc. Ils aimeraient donc désimperméabiliser cet espace afin de planter des essences adaptées au climat montpelliérain partout où cela sera possible. Il s'agit également d'être attentif à la végétation et son entretien lors de la réalisation du projet.

#### Eléments de réponse :

La programmation du projet n'étant pas encore arrêtée, il n'est pas possible de se positionner sur la question paysagère. Néanmoins, les remarques et suggestions seront prises en compte lors du projet afin de garantir un cadre de vie et paysager confortable, climatique et ombragé pour les habitants. Une attention particulière sera portée sur la place de la nature dans le projet et son rôle fondateur pour lutter contre les îlots de chaleur.

### **Espace public/Sols-matériaux :**

Synthèse des avis :

Les espaces publics ne sont pas souvent mentionnés mais les usagers réclament des trottoirs élargis, notamment sur le boulevard d'Antigone au niveau des halles Jacques Cœur et sur le boulevard de l'Aéroport international. Ils évoquent aussi l'idée de proposer un espace public central et arboré au pied de la citadelle et de l'ancien hôtel de ville. Un habitant propose également la réalisation d'une terrasse en profitant de la largeur du viaduc derrière le passage de l'horloge pour en faire un véritable lieu de vie et pas seulement de passage. Ils souhaitent également un travail sur le revêtement des sols afin de les sécuriser et les rénover tout en conservant leur caractère patrimonial. En outre, une personne souhaite aller plus loin en proposant la création d'un sol actif couplé à des socles actifs en RDC des bâtiments réhabilités ou à construire, accompagné par la mise en place de cheminements clairement identifiables avec de véritables perspectives, en allant jusqu'à une démolition sur une partie de sa surface de la dalle afin de recréer des connexions haut/bas sécuritaires et éclairées.

Eléments de réponse :

La programmation du projet n'étant pas encore arrêtée, il n'est pas possible de se positionner sur la question des espaces publics. Néanmoins, les remarques et suggestions seront prises en compte lors du projet afin de garantir des espaces publics généreux, accessibles et végétalisés pour les usagers.

### **Sécurité/propreté/pollution :**

Synthèse des avis :

Plusieurs habitants font remonter leurs inquiétudes concernant des thématiques primordiales concourant à un cadre de vie agréable comme la sécurité, la propreté ou la pollution. Il est, selon eux, nécessaire d'agir pour lutter contre l'insécurité et l'insalubrité de certains secteurs. Ils réclament notamment des actions pour enrayer la dégradation de l'environnement global des sous-sols de la dalle du Polygone. Ce constat est aussi relevé au niveau des rues du quartier « bas » comme les rues Saint-Gilles et du Jeu de l'Arc par exemple. Dans cette optique, un participant propose l'intégration d'un système de vidéosurveillance aujourd'hui déficient sur tout le secteur Triangle/Polygone afin de le sécuriser. Les observations soulignent également un état de pollution

sonore et atmosphérique notable et préoccupant, aussi bien sur ce secteur que le long du boulevard d'Antigone.

Eléments de réponse :

Le projet a pour enjeu de désenclaver le quartier du Guesclin et les rues évoquées (Rue du Jeu de l'arc, Rue Mareschal, Rue Saint Gilles), dont le caractère isolé amène les dérives mentionnées. Au-delà de la réponse première qui passe par l'action des services de l'ordre et des services de propreté, la mise en relation de ces rues avec le triangle et ses flux doit permettre d'apporter une réponse de long terme. Les remarques liées à la pollution seront intégrées aux études et aux analyses lancées sur le quartier où la place de l'automobile sera questionnée.

### **Mobilités :**

Synthèse des avis :

Globalement, la majorité des habitants milite pour une réorganisation, une simplification et une sécurisation de la trame des transports sur le secteur. L'accent est notamment mis sur la nécessité de développer un réseau de mobilités douces clair, lisible et sûr. Une attente commune émerge de différents avis, celle d'une liaison cyclable et piétonne permettant de connecter la place de la Comédie au Lez en longeant Antigone. L'idée proposée est de pouvoir traverser la place de la Comédie par le futur tunnel cyclable puis de continuer le long d'Antigone par une piste cyclable sécurisée le long du boulevard d'Antigone. Ce boulevard est décrié en raison de son trafic important et de sa piste cyclable peu sécurisée s'arrêtant au milieu du boulevard et plusieurs usagers aimeraient le voir requalifié. Une volonté de retravailler les mobilités à l'échelle plus large se dégage avec la possibilité de réaliser une piste cyclable sur l'allée Henri II de Montmorrency afin de créer une continuité cyclable entre Gambetta et le Lez par la galerie cyclable de la Comédie puis l'allée, l'avenue Jean Mermoz et traverser le Lez par la passerelle pour arriver au Millénaire. Concernant la pratique cycliste, différents répondants réclament la mise en place de plus de ranges vélos ou de parkings à vélos sécurisés, au Polygone, à Antigone ou sur la place de la Comédie afin de pouvoir se balader en centre-ville ou faire des achats au Polygone. En outre, un avis évoque la possibilité de transformer la partie de l'avenue des Etats du Languedoc sous le parvis du Polygone en gare routière avec une utilisation des rues souterraines comme voies dédiées aux bus et de la place Francis Ponge comme espace d'attente. Ce scénario permet de profiter de la proximité du Polygone, avec également une possibilité d'en faire le terminus pour tous les BHNS.

Eléments de réponse :

La programmation du projet n'étant pas encore arrêtée, il n'est pas possible de se positionner sur la question des mobilités. Néanmoins, les remarques et suggestions seront prises en compte lors du projet afin de proposer une nouvelle trame des mobilités claire, lisible et sécurisée pour les habitants et usagers. A propos de la possibilité d'y implanter le terminus des lignes de BHNS, le

tracé des lignes est déjà arrêté et le pôle d'interconnexion est prévu à proximité de la place de l'Europe. Concernant les gares routières, une politique est en cours d'établissement pour assurer sur le secteur des espaces de dépose-reprise pour les cars de tourisme plus qualitative. Pour autant, l'espace sous le parvis du Polygone constitue un emplacement stratégique pour développer des fonctions urbaines servantes. Un pôle logistique renforcé pourrait y être développé pour faciliter la logistique du dernier kilomètre en centre-ville.

## **Accès :**

### Synthèse des avis :

Dans la continuité d'une réorganisation des mobilités, les participants militent en faveur d'un remodelage global et complet des différents accès du secteur, quel que soit le moyen de déplacement, notamment au niveau de la dalle du Polygone et des connexions entre la Comédie et Antigone, entre le quartier « haut » et le quartier « bas ». Selon une observation, il est nécessaire de repenser les accès aux parkings Polygone et Triangle avec un plan d'ensemble des entrées et sorties qui doit être revu. L'évolution de la ZAC en surface doit s'accompagner de la simplification du réseau de voirie souterrain. Il ressort comme essentiel de repenser et retravailler de nombreux passages et accès entre le Polygone, Antigone et les espaces autour où les passerelles, rampes et escaliers sont trop étroits et peu accessibles/visibles. Un avis décrit même comme impératif d'ouvrir le quartier avec de larges allées pour renforcer les jonctions piétonnes entre la Comédie et Antigone et adopter une réflexion complète sur les flux et cheminements. Parmi les exemples cités, le passage de l'horloge que plusieurs désirent voir élargi, mais aussi les accès à l'ancien Hôtel de Ville afin de désengorger le Polygone. Il est proposé de connecter les rues Mareschal et Du Guesclin par une passerelle piétonne dans le prolongement de Du Guesclin, mais aussi d'en faire un véritable espace de passage y compris pour des piétons ou des vélos, pour relier le quartier Du Guesclin à la citadelle, notamment l'espace entre l'ancienne mairie et la citadelle. Un des sujets majeur relevé demeure l'accès entre la Comédie et Antigone par le Polygone qu'un habitant qualifie de « très pénible ». Une alternative proposée dans un avis serait de passer en dessous du Polygone afin de résoudre la question de la différence de niveau entre ville haute et ville basse. Cette problématique semble soutenue par la grande majorité des intervenants mais n'est en revanche pas partagée par les acteurs économiques et commerciaux qui estiment qu'il est primordial pour le rayonnement économique du centre-ville de conserver ce flux au sein du Polygone. Ces derniers souhaiteraient un renforcement des accès automobiles ainsi qu'une extension des parkings souterrains pour développer l'économie commerciale du centre-ville.

### Eléments de réponse :

Au regard du contexte et des spécificités de l'opération, il apparaît effectivement primordial de repenser les accès et passages du secteur. L'objectif principal du projet est de pouvoir proposer un itinéraire qui propose une alternative au fonctionnement existant. L'intérêt de travailler sur les porosités piétonnes est certain, notamment pour concevoir une alternative confortable, claire et

lisible aux cheminements actuels qui transitent à travers le Polygone. En outre, le traitement de l'emprise au Nord du Polygone constitue le cœur du projet envisagé et le lieu prioritaire de l'action de la Collectivité sur ce secteur.

### **Commerces/implantations :**

Synthèse des avis :

Pour les acteurs économiques, principalement commerciaux du secteur, le centre commercial du Polygone représente le centre névralgique, économique et social du centre-ville. Ils estiment donc être une très mauvaise idée que de vouloir créer un axe alternatif et vouloir le « marginaliser ». Ils considèrent également comme une erreur de vouloir diversifier l'économie avec des emplois plus qualifiés comme de la haute technologie alors qu'il faudrait plutôt renforcer le pôle commercial et donc économique global du centre-ville. A l'inverse, les acteurs du Polygone revendiquent une extension du centre commercial de 40 000 m<sup>2</sup> de SDV du côté de l'ancien Hôtel de Ville pour renforcer ce pôle économique. Les commerces du Triangle divisent aussi les avis puisque certaines personnes souhaitent les conserver, d'autres les « rafraichir » et d'autres les relocaliser. La galerie basse notamment est au cœur du débat, avec des avis partagés entre conservation des fonctions actuelles, comblement ou cheminement simplifié entre le quartier « bas » et Antigone. Selon les acteurs du Polygone et du Triangle, le réaménagement de la galerie basse n'a de sens qu'à partir du moment où elle est irriguée par un flux de clients et doit donc être précédée par la réalisation d'études de flux, l'analyse des souhaits clients et l'accord des différents commerces impactés. Au-delà des questions sur les locaux commerciaux, plusieurs acteurs ont également proposé des pistes concernant de possibles implantations sur le périmètre de la ZAC. Le Centre Artistique En Mouvance, plus grande école de danse de Montpellier et projet complet de tiers lieu culturel dédié à la danse, informe par exemple qu'il est à la recherche de locaux en centre-ville. Un autre avis estime qu'il faut profiter de cet espace central pour implanter le musée de l'Histoire de la France et de l'Algérie si le projet est retenu. Un autre va même plus loin en proposant de transformer la ZAC en grand studio de cinéma afin que Montpellier devienne la 2<sup>ème</sup> ville de tournages après Paris.

Eléments de réponse :

La programmation du projet n'est pas encore arrêtée. Néanmoins, les remarques et suggestions seront prises en compte lors du projet afin de conserver le rayonnement des centres commerciaux du Polygone et du Triangle tout en proposant des cheminements et espaces agréables aux usagers. Concernant, la galerie basse du Triangle, une réflexion est amorcée avec la copropriété pour envisager une réhabilitation complète.

### **Financements :**

Synthèse des avis :

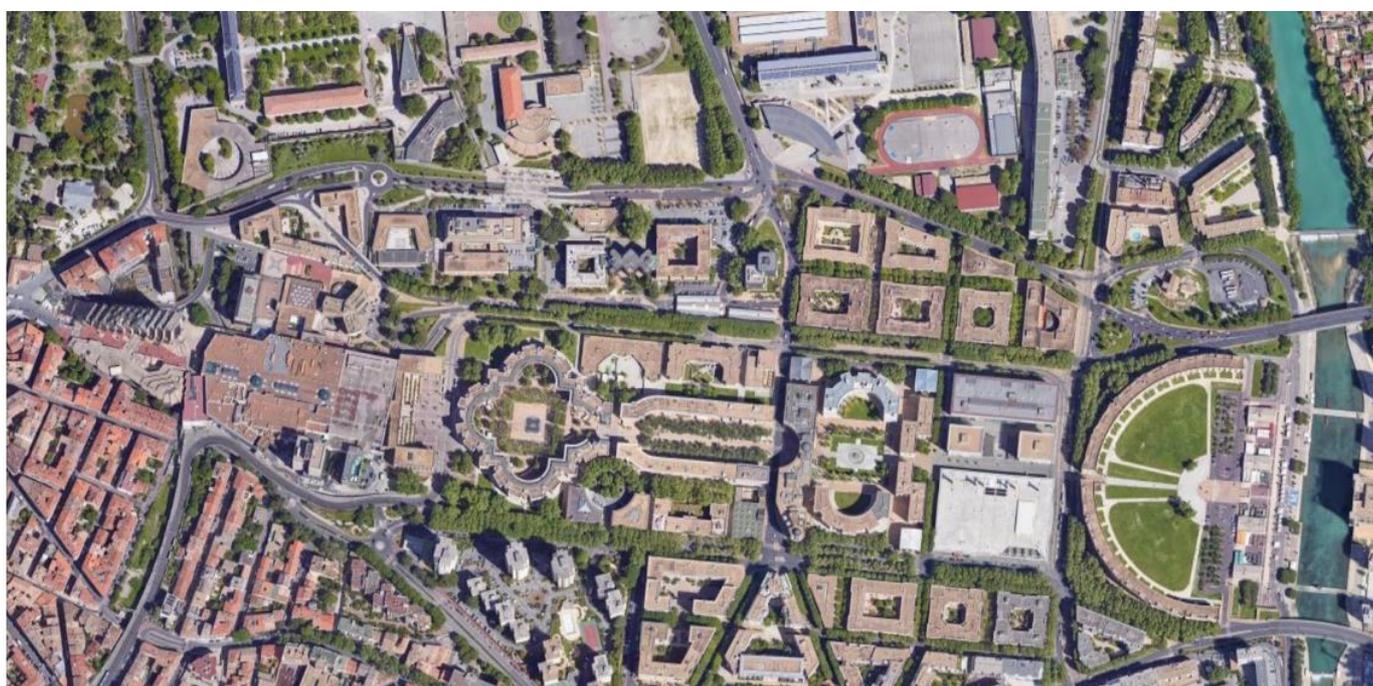
Plusieurs participants font part de leurs inquiétudes concernant la budgétisation et le financement de l'opération. Le projet de la ZAC Bofill leur paraît particulièrement ambitieux, allant même jusqu'à le traiter de « pharaonique » ou « démesuré ». Certains sont donc dubitatifs quant à la possibilité de financer un projet d'une si grande ampleur. Néanmoins, un acteur valide le choix d'utiliser l'outil de la ZAC qui lui semble peu contestable à la vue de la complexité du projet et il propose des pistes de financements. S'appuyer sur le logement pour financer les espaces publics de cette zone ne lui paraît pas être opportun, la création d'immeubles de logement neufs dans cet espace complexe et contraint étant très limitée. Les extensions et les surélévations du parc immobilier existant, la transformation d'anciens immeubles, représentent une bonne option qui apporte la sobriété constructive nécessaire. Il est également indispensable de chercher d'autres pistes de financement en démultipliant les sources. Ce lieu peut difficilement se restructurer à coup de grandes opérations immobilières. Un travail plus fin doit être réalisé, quasiment à dose homéopathique, de la couture urbaine et cela dans toutes les constituantes du projet (programme, architecture, financement...).

Eléments de réponse :

Le projet définitif n'étant pas encore établi, avec les contraintes et les coûts spécifiques induits, il est trop tôt pour présenter des estimations budgétaires et des sources de financement associées. Néanmoins, les remarques et suggestions seront prises en compte lors du projet afin de maintenir un bilan économique cohérent.



Montpellier  
Méditerranée  
Métropole



# **ZAC RICARDO BOFILL**

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

## **CONCERTATION PREALABLE**

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

# **ZAC RICARDO BOFILL**

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

## **CONCERTATION PREALABLE**

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

### **SOMMAIRE**

<b>1. DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 25 JANVIER 2022.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLAN DE SITUATION .....</b>	<b>8</b>
<b>3. PLAN PREVISIONNEL DU PERIMETRE SOUMIS A LA CONCERTATION.....</b>	<b>10</b>
<b>4. NOTICE EXPLICATIVE DES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET .....</b>	<b>12</b>
A- LE CONTEXTE DU PROJET URBAIN.....	13
B- LE PROJET URBAIN DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME.....	14
C- ENJEUX DU SITE.....	17
D- AMBITIONS DU PROJET .....	19
E- ETUDES PREALABLES EN COURS.....	23



COMMUNE DE MONTPELLIER

## **ZAC RICARDO BOFILL**

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

### **CONCERTATION PREALABLE**

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

#### **1. Délibération du conseil métropolitain du 25 janvier 2022**

## 2.

Séance ordinaire du mardi 25 janvier 2022

L'an deux-mille-vingt-deux et le vingt-cinq janvier, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.



Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Hors commission

Nombre de membres en exercice: 92

Présents :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Christian ASSAF, Geniès BALAZUN, Boris BELLANGER, Mathilde BORNE, Florence BRAU, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Maryse FAYE,

Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Clare HART, Régine ILLAIRE, Stéphanie JANNIN, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Eliane LLORET, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Clothilde OLLIER, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, François RIO, Jean-Luc SAVY, Charles SULTAN, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI.

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles

L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Michel ASLANIAN, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Yves BARRAL, Christophe BOURDIN, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Serge DESSEIGNE, Fanny DOMBRE-COSTE, Abdi EL KANDOUSSI, Laurent JAOUUL, Nathalie LEVY, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN- KHOURY, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Patricia MIRALLES, Bernard MODOT, Laurent NISON, Marie-Delphine PARIILLON, Eric PENSO, Céline PINTARD, Manu REYNAUD,

Anne RIMBERT, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Mohed ALTRAD, Serge GUISEPPIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Séverine MONIN, Joël VERA

# **Hors commission - Commune de Montpellier - Quartier Centre - Lancement d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) - Objectifs et modalités de concertation et d'association du public - Opération dénommée Ricardo Bofill - Approbation**

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président, rapporte :

L'histoire urbaine et les politiques d'aménagement de la Ville de Montpellier s'étendent vers le Lez, selon un axe Ouest-Est reliant le Peyrou jusqu'aux berges du fleuve et vers la mer. Partant du centre historique vers l'est de son territoire, deux grandes opérations ont ponctué trente ans d'urbanisme et d'architecture à Montpellier : l'opération Antigone a dans un premier temps conduit la ville jusqu'à son fleuve, tandis que le projet urbain de Port Marianne a ouvert à l'urbanisation le sud-est du territoire communal, vers la mer.

Démarrés en 1983, par la volonté du maire Georges Frêche, les travaux de l'emblématique quartier Antigone ont permis de relier le centre historique aux rives du Lez. Antigone est le fruit de la volonté de la Ville et de l'élan créateur de Ricardo Bofill de créer un quartier méditerranéen où le béton a les couleurs de la pierre des immeubles classiques de la Comédie et où les espaces publics dessinent les vides. Ricardo Bofill avait alors imaginé un ensemble architectural néo-classique ; son nom, sa personnalité, font indéfectiblement partie de la grande histoire de Montpellier.

Le secteur Triangle-Polygone, situé à l'articulation entre la ville du XIX<sup>ème</sup> et la ville du XX<sup>ème</sup>, constitue également à lui seul un élément fondateur de l'urbanisme montpelliérain de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Pourtant, malgré sa position en cœur de ville, à proximité immédiate de la Place de la Comédie et de l'Ecusson, ce quartier ne présente pas toutes les aménités d'un centre-ville. En effet, l'urbanisme de dalles qui le caractérise et le réseau viaire très routier qui le borde, le singularisent et l'isolent du reste des espaces publics du centre-ville.

En prévision du déménagement de l'ancien Hôtel de Ville à Port Marianne, la Ville a engagé en 2007 une étude de recomposition urbaine du secteur limité au site de l'ancienne Mairie. Cette étude visait à définir la programmation urbaine optimale pour concilier :

- les ambitions d'urbanisme : réparer l'urbanisme de dalles des années 70 et recréer une continuité fonctionnelle et architecturale entre les abords de la place de la Comédie et Antigone ;
- les ambitions économiques : bénéficier de recettes foncières contribuant à financer les aménagements nouveaux autour de l'ancienne mairie.

Cette étude a fait l'objet de l'intervention conjointe d'une équipe d'architectes-urbanistes (Dusapin - Leclerc), et d'experts.

Elle a conduit la Ville à créer sur ce site, le 27 juillet 2009, une Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC Pagézy. Celle-ci n'ayant connu aucun démarrage opérationnel, il est proposé, aujourd'hui, la suppression de cette dernière.

Il s'agit à présent d'engager une nouvelle étape de ce grand projet urbain à l'échelle du cœur de ville et de la métropole, afin :

- de contribuer à affirmer un cœur urbain et économique à l'échelle de la Métropole ;
- d'accueillir un lieu d'intensité urbaine remarquable en cœur de ville ;
- d'engager une opération de reconquête des espaces délaissés entre les espaces publics du centre historique et le quartier Antigone, en créant notamment une vaste liaison piétonne ;
- de lancer une opération d'aménagement, à la fois concertée et phasée dans le temps ;
- de renforcer la lisibilité de l'axe vers le Lez ;
- de valoriser les espaces de pleine terre et recréer une armature végétale ;
- de simplifier la trame viaire afin de renforcer les connexions douces entre ce secteur de la ville et les quartiers qui le bordent.

Le périmètre proposé pour ce grand projet d'aménagement urbain porte sur environ 34 ha. Il s'étire de la Comédie jusqu'au Lez, englobant en particulier, le site de l'ancien Hôtel de Ville, le centre commercial du Polygone, délimité au Nord par la cité administrative, les faubourgs de la Cité Benoît et le secteur Du Guesclin au Sud.

Ce projet de recomposition urbaine devra proposer une dimension contemporaine sur le devenir de l'un des axes majeurs de la centralité métropolitaine. Il s'agira de construire un récit intégrateur qui tout en assumant son histoire, esquisse de nouvelles ambitions urbaines, environnementales et fédératrices de l'ensemble des projets réalisés ou en cours. Il devra également à cette occasion questionner la démolition partielle ou non de l'ancien Hôtel de Ville.

La requalification urbaine de ce quartier sera réalisée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont la dénomination proposée est la ZAC Ricardo Bofill. Afin d'assurer l'information du public sur la mise en œuvre de cette ZAC, une concertation avec la population, qui se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet, sera organisée conformément aux dispositions des articles L.300-2 du code de l'urbanisme. Dans ce contexte, les modalités de concertation et d'association du public suivantes peuvent être retenues :

- une réunion publique ;
- une mise à disposition du public, en mairie de Montpellier et pour une durée d'au moins quinze jours, du dossier d'étude de création de ZAC accompagné d'un cahier permettant de recueillir les observations des administrés. Le public sera averti des dates de cette mise à disposition par une information figurant sur le site internet de la Ville de Montpellier ;
- un article dans le journal de Montpellier.

Par ailleurs, cette opération devra être menée en étroite association avec l'ensemble des populations et acteurs concernés, notamment ceux qui y habitent, y travaillent, participent à leur animation et contribuent à la valorisation des atouts patrimoniaux, commerciaux, culturels et touristiques du centre-ville.

### **3. En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :**

- D'approuver le lancement de cette nouvelle Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- D'approuver les objectifs d'aménagement poursuivis et les modalités de concertation du public proposés ;
- D'approuver la dénomination de cette ZAC, soit la ZAC Ricardo Bofill ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 85 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 2 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 04/02/22

Pour extrait conforme,

**Monsieur Le Président**

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

Publiée le : 4 février 2022

Accusé de réception –

Ministère de l'intérieur034-

243400017-20220125-

181468-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 04/02/22

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.



MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

**ZAC RICARDO BOFILL**

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

**CONCERTATION PRELALABLE**

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

**2. Plan de situation**



MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

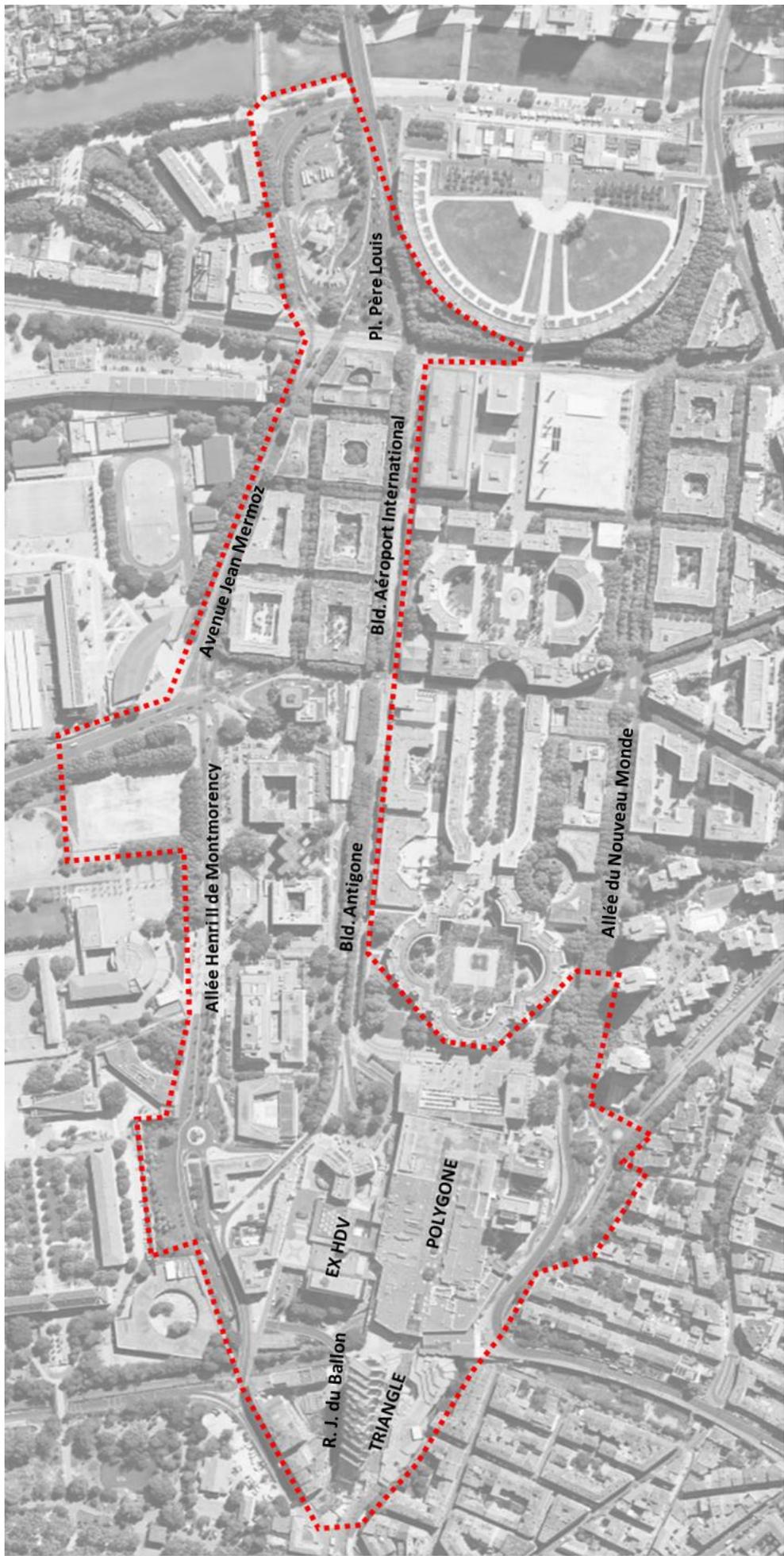
## **ZAC RICARDO BOFILL**

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

# **CONCERTATION PRELALABLE**

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

### **3. Plan prévisionnel du périmètre soumis à la concertation**



MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

## **ZAC RICARDO BOFILL**

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

### **CONCERTATION PRELALABLE**

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

#### **4. Notice explicative des objectifs et enjeux du projet**

## A- LE CONTEXTE DU PROJET URBAIN

Montpellier Méditerranée Métropole a connu une forte croissance démographique depuis le milieu du XXème siècle avec une population multipliée par 4 en 60 ans, passant de 122 000 habitants en 1954 à 481 276 habitants en 2018. Elle est restée soutenue sur une échelle temporelle plus réduite avec + 5650 habitants par an entre 1990 et 2015. Cette croissance intégrée au Schéma de Cohérence Territoriale approuvé au Conseil Métropolitain le 18 novembre 2019 prévoit un nombre d'habitants sur la Métropole compris entre 580 000 et 590 000 habitants à l'horizon 2040.

Afin de répondre aux besoins générés par cette augmentation démographique, la Métropole et la Ville de Montpellier agissent activement en planifiant et aménageant l'extension de la centralité métropolitaine depuis plusieurs décennies.

Toutefois, dans un souci de préservation de l'environnement, de la qualité de l'air et de la santé publique, la ville ne peut plus s'étendre sur les territoires qui l'entourent. Les nouveaux périmètres d'aménagement doivent être organisés prioritairement sur la ville constituée, en accompagnement du développement des infrastructures de transport collectifs. En rapprochant les habitations des services et emplois déjà existants sur le secteur, ces nouvelles opérations d'aménagement améliorent la qualité de vie au quotidien en raccourcissant les trajets domicile-travail, tout en préservant les espaces agricoles et naturels du territoire. Ces opérations permettent également de financer des travaux structurants sur l'espace public au service de l'ensemble des habitants.

En parallèle, l'adaptation de la ville pour faire face au changement climatique a amené Montpellier Méditerranée Métropole à définir un nouveau schéma de mobilités, ayant pour objectif un rééquilibrage des modes de déplacement s'appuyant :

- Sur la création de la ligne 5 du réseau de tramway,
- Sur la création de cinq nouvelles lignes de bustram,
- Sur un schéma directeur des modes actifs, prévoyant la réalisation d'un réseau métropolitain d'itinéraires cyclables continus, sécurisés et confortables.

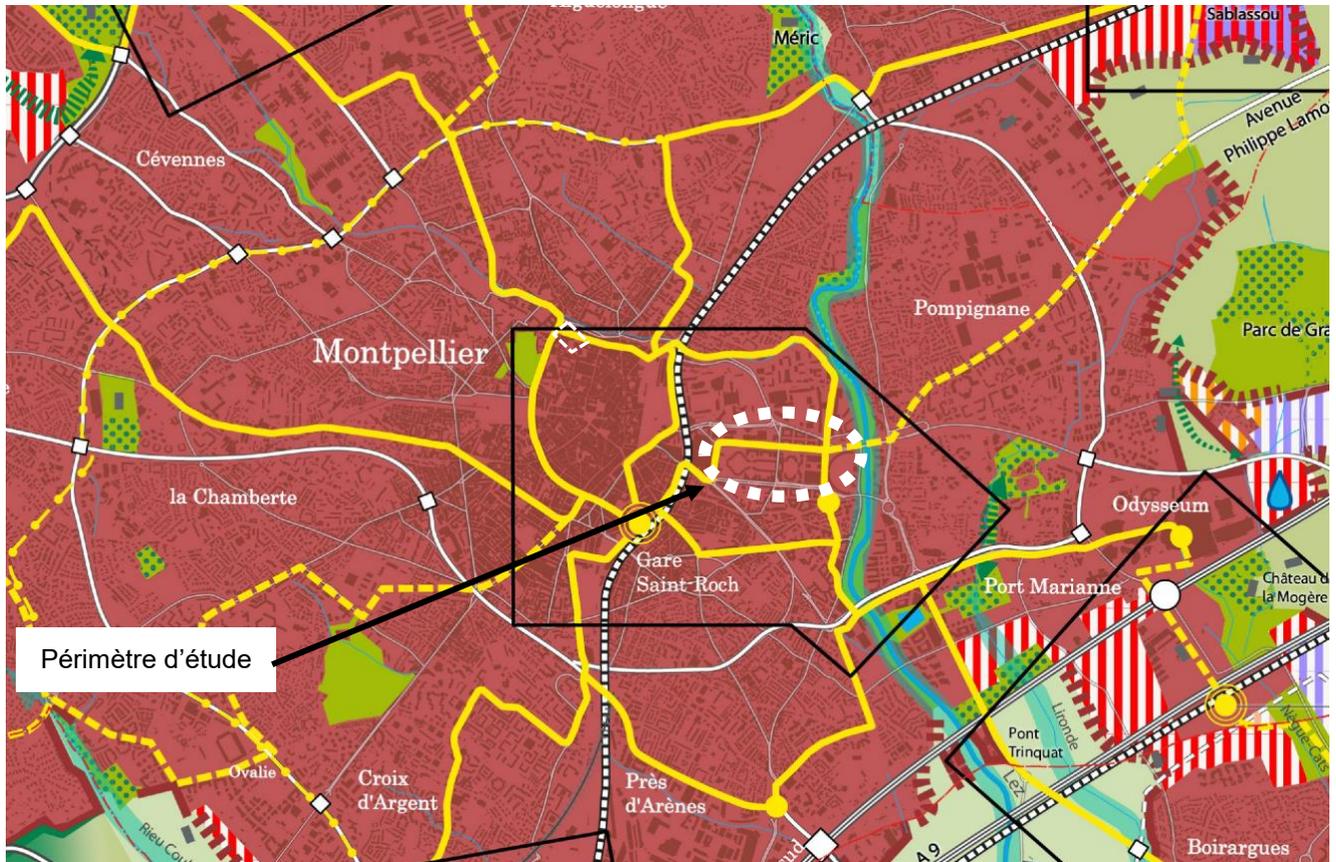
Ce schéma de mobilités prévoit sur le centre-ville d'écarter le trafic automobile de transit pour dessiner les contours de nouvelles urbanités.

Tirant avantage des possibilités offertes par ce nouveau schéma de déplacement, la Ville et la Métropole de Montpellier portent un projet de réinvestissement global sur le centre-ville, lequel se décline en trois secteurs de travail :

- **Un secteur allant des Arceaux à la Place de la Préfecture** sur lequel la Collectivité porte un projet de transformation majeur des espaces en faveur d'une réduction des emprises dévolues à la voiture au profit d'aménagements piétons, d'une mise en valeur du contexte patrimonial et d'une végétalisation des espaces publics,
- **Un secteur portant sur la Place de la Comédie, l'Esplanade Charles de Gaulle et le Jardin du Champ de Mars**, actuellement en cours de mise en œuvre,
- **Un secteur allant de la Copropriété du Triangle au Lez, objet de la présentation concertation.**

## B- LE PROJET URBAIN DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

### ▪ Rappel du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)



Montpellier Méditerranée Métropole a mis en place son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui définit les grandes orientations d'aménagement du territoire communautaire pour les 20 prochaines années (2020-2040). Le SCoT adopté par le Conseil Métropolitain le 18 novembre 2019, fixe les limites entre d'une part, les espaces urbains ou voués à l'urbanisation et d'autre part, les espaces naturels et agricoles.

Le SCoT intègre le secteur de projet dans la zone d'urbanisation existante et engagée. Le site est traversé par deux axes TCSP que constituent les lignes 1 et 4 du réseau de Tramway.

### ▪ Rappel du PLU de la Ville de Montpellier

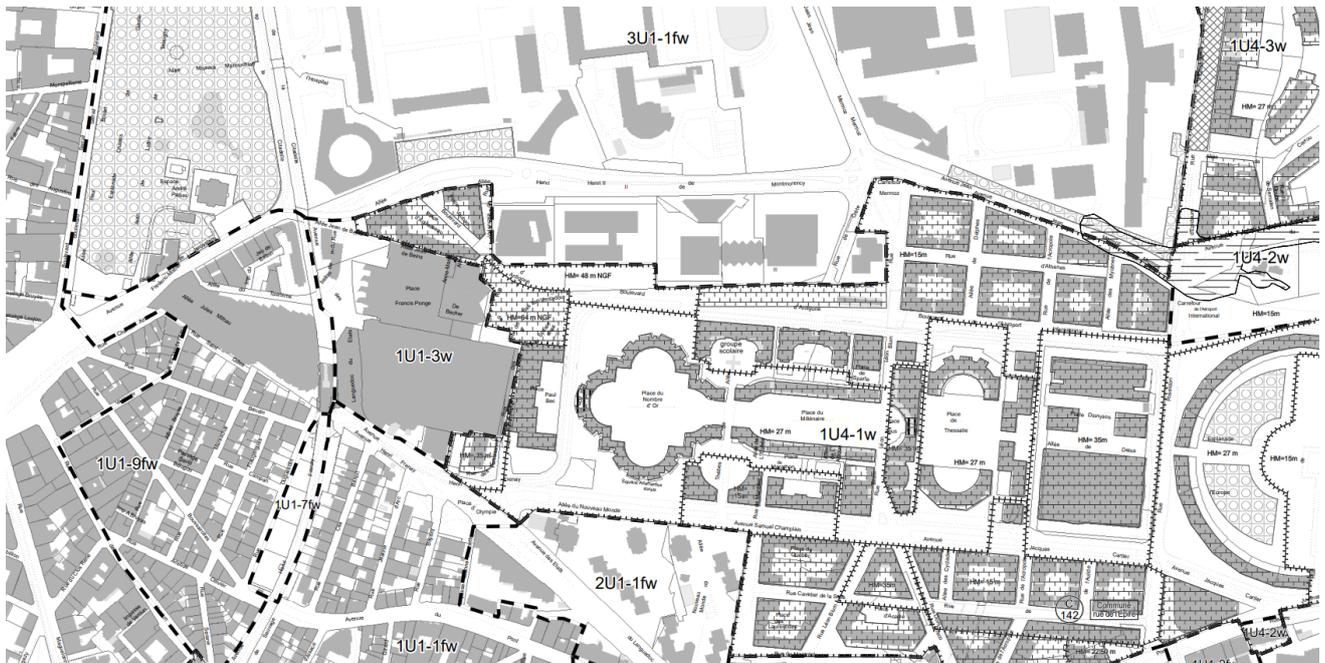
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montpellier définit son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) autour de 4 thématiques majeures :

- **Dans le cadre économique**, il s'agit de considérer le développement des activités économiques autour des domaines d'excellence de la technopole en favorisant la création d'emplois stratégiques, l'accueil des entreprises assurant un service permanent au marché local et la réalisation de grands équipements métropolitains.
- **Dans le cadre des politiques menées pour l'habitat**, il faudra proposer des réponses aux besoins de logements tout en prônant une forte mixité urbaine et sociale lors des nouvelles urbanisations, une production très diversifiée de logements neufs, des actions sur le parc immobilier existant et l'identification des catégories de logements qui ne satisfont pas les mécanismes du marché,
- **Dans le cadre des déplacements**, sera envisagée l'harmonisation de l'ensemble des déplacements motorisés par le développement, des réseaux de transports en commun, des voiries de contournements, etc....

- Dans le cadre environnemental, seront privilégiés la valorisation de la nature au sein de la ville, l'abondance d'une eau de qualité, la maîtrise et le traitement des eaux, tout en valorisant les ordures ménagères, la limitation des nuisances et des pollutions.

**Le projet de ZAC Ricardo Bofill s'inscrit dans la logique des orientations fixées par le PADD du PLU de Montpellier.**

## PLU EN VIGUEUR



1AU-1 Zones et secteurs  1AU-1 Zones et secteurs faisant l'objet d'une planche séparée   Espaces boisés classés à conserver ou à créer   Espaces verts (L. 123-3b du code de l'urbanisme)  W Espaces à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur (L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)   Emprise des bâtiments existants à conserver (L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)   Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole, désignés au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme   Secteur de risques d'inondation (PPRI)  HM= ... OU HM= ... Périmètre ou linéaire particulier de hauteur maximale des constructions (selon les modalités fixées à l'article 10 du règlement): HM=... en mètres ou en mètres NGF ou indices suivant les cas  R X Emplacement réservé pour voie publique, ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert  C X Emplacement réservé pour voie publique à créer ou à élargir	C X Emplacement réservé pour chemin piéton à créer  rue du... Espace public à conserver, à modifier ou à créer (article L. 123-3-a du code de l'urbanisme)  parc du... Principaux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L. 123-3-b du code de l'urbanisme)   Emprises particulières sur lesquelles les constructions sont admises en surplomb de l'espace public (selon les modalités définies à l'article 6 du règlement) Emprise au sol maximale des constructions (selon les modalités définies à l'article 9 du règlement)   Passage sous bâtiment (selon les modalités définies à l'article 9 du règlement) Implantation obligatoire des constructions ("3" marge avancée en mètres) (selon les modalités définies à l'article 6 du règlement) (sur la section du trait fin doublé par le trait épais) a: avec possibilité en RDC et en étage b: avec possibilité d'avancée en étage seulement c: avec possibilité d'avancée en étage ou en sous-sol avec un niveau semi-enterré seulement   Implantation obligatoire des constructions en ordre continu d  Section de route où la création d'accès nouveaux particuliers est interdite   Secteur à règle architecturale particulière
---	---

## ▪ Rappel du Plan de Déplacement Urbain de Montpellier Méditerranée Métropole (PDU)

L'intérêt du projet de la ZAC Ricardo BOFILL trouve son fondement dans :

- l'excellente desserte en transport en commun en site propre dont dispose le site aujourd'hui, que le déploiement de la ligne 01 de bustram va venir encore renforcer,
- dans les nombreux services et équipements de dimension métropolitaine qu'accueille le site (piscine Antigone, Médiathèque Emile Zola, Centre commercial Polygone, Lycée Joffre, Collèges Joffre et Mermoz),
- le pôle d'activité constitué par les nombreux immeubles tertiaires présents sur le site.

Accueillir sur ce site de nouvelles populations, activités et services permet de construire la ville des courtes distances, une ville accessible.



Le projet d'aménagement de ce quartier permet aussi de conforter un partage de l'espace en faveur des modes actifs et des transports publics et par l'aménagement de liaisons confortables pour les modes actifs qui permettront de mieux connecter ce secteur au centre-ville ancien.

## ▪ Rappel du Programme Local de l'Habitat (PLH)

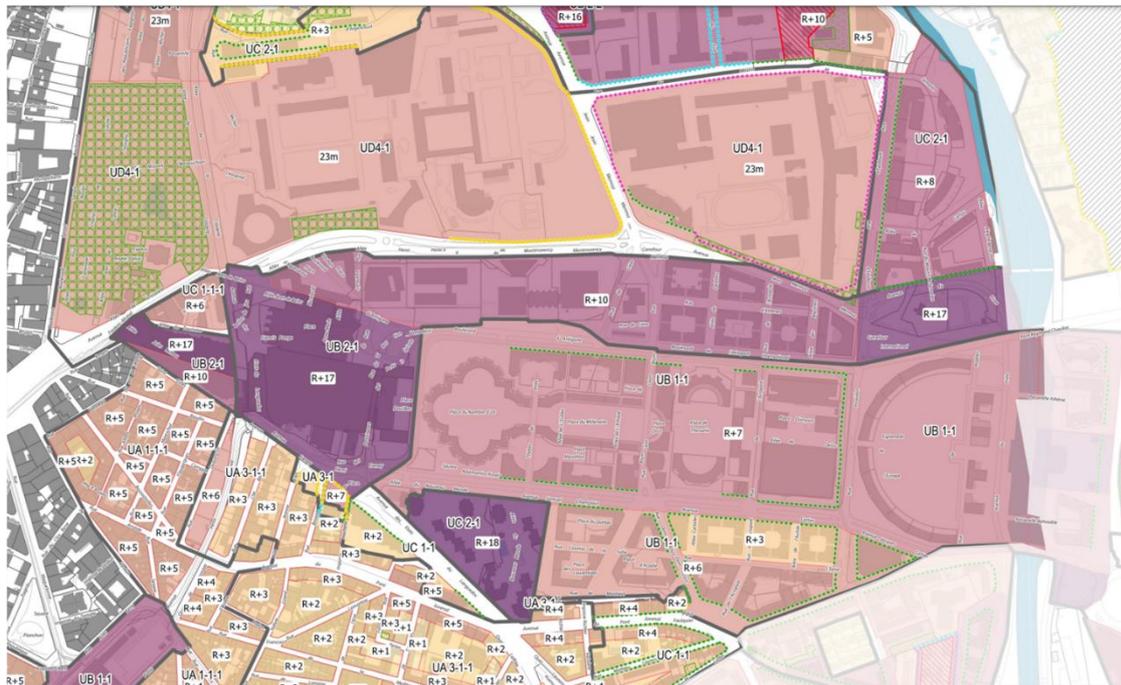
Le PLH 2019-2024 de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé par le Conseil de Métropole le 18 novembre 2019, est un projet commun qui a été élaboré pas à pas, en concertation avec les différents acteurs et les 31 communes de la Métropole, après un état des lieux du logement sur le territoire. Il prévoit des logements locatifs pour les foyers à bas revenus ou les personnes fragiles et 6 % de prêt social location-accession (PSLA). Parallèlement, la Métropole aide les propriétaires âgés ou handicapés à rénover leurs logements afin de les maintenir à domicile. Elle mène des actions pour l'amélioration thermique du bâti ancien, la production de logements sociaux conventionnés et la lutte contre l'habitat indigne.

Pour faire face à la dynamique démographique du territoire, le PLH prévoit la construction de 5000 à 5400 logements par an, dont 36% de logement en locatif social dans les communes desservies par les transports en commun, afin de permettre à chacun de trouver un toit.

**Le projet de ZAC Ricardo BOFILL contribuera à répondre aux besoins formulés par le PLH pour le territoire communal de Montpellier.**

▪ **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en cours d'élaboration**

- ▭ Limite de zone et de secteur
- ▨ Secteur en cours d'analyse
- Limite de référence**
- ..... Alignement
- ..... 2m
- ..... 3m
- ..... 4m
- ..... 5m
- ..... 7m
- ..... 10m
- ..... 15m
- Emprise bâtie**
- ▭ Emprise bâtie maximale
- Patrimoine végétal**
- ▭ Espaces boisés classés (EBC)
- ▭ Espaces verts à protéger (type 1)
- ▭ Espaces verts à protéger (type 2)
- ▭ Haies
- Arbre notable isolé
- ▭ Terrains cultivés en zone urbaine
- Hauteur maximale des constructions**
- R+1
- R+2
- R+3
- R+4
- R+5
- R+6
- R+7
- R+8
- R+9
- R+10
- R+11
- R+12
- R+13
- R+14
- R+15
- R+16
- R+17
- R+18



Le projet de ZAC Ricardo BOFILL sera conçu en cohérence avec le PLUI.

## C-ENJEUX DU SITE

Le secteur support de la future ZAC Ricardo BOFILL est situé à proximité immédiate de la Place de la Comédie et de l'Ecusson, cœur de la Métropole et de la Ville de Montpellier. Il ne présente toutefois pas aujourd'hui les aménités d'un centre-ville. A l'exception notable du mail Antigone, les déplacements piétons et cycles y sont contraints, les rues, les programmes et les constructions ont une écriture évoquant davantage la périphérie d'une grande ville que les ruelles commerçantes d'un cœur de ville.

Le projet à développer sur ce site a pour vocation de rattacher ce secteur au centre-ville

Les principaux enjeux auxquels le projet devra répondre sont listés ci-après :

### Renforcer la lisibilité de l'axe historique vers le Lez

L'axe historique liant l'Ecusson au Lez via la Place de la Comédie, la Copropriété du Triangle, le Centre commercial Polygone et le quartier Antigone souffre d'un déficit de lisibilité, malgré un usage fréquent par la population (durant la période de fermeture imposée par la crise sanitaire aux commerces du Polygone, une moyenne de 10 000 personnes par jour a emprunté le passage à travers le centre commercial, confirmant un usage pour la mobilité quotidienne).

Le projet à développer sur le secteur doit permettre de remédier à ce manque de lisibilité en rendant plus confortable la traversée piétonne de la Comédie vers le Lez.

### Créer un nouvel axe majeur à ciel ouvert depuis l'Esplanade vers le Lez

A ce jour, l'axe historique d'Antigone constitue le seul lien piéton continu et connu entre Ecusson et Lez. Il a l'inconvénient de transiter à travers les équipements privés du centre commercial du Polygone et partiellement en intérieur.

Le nouveau schéma de déplacement porté par Montpellier Méditerranée Métropole a permis la suppression de la circulation de transit à travers le centre-ville via le tunnel situé sous la Place de la Comédie.

En tirant avantage de la suppression de ce trafic de transit, il est désormais possible de développer un nouvel axe majeur qui offrira une alternative dédiée aux modes actifs liant directement l'Esplanade Charles de Gaulle au Lez, en transitant à travers le site de l'Ancien Hôtel de Ville puis sur le boulevard Antigone prolongé du boulevard de l'Aéroport International.

### Créer une continuité Gare / Corum et désenclaver le quartier Duguesclin

Le secteur support de la future ZAC Ricardo Bofill est aujourd'hui connecté à la Gare Saint Roch via le viaduc Henri Fresnay, sur lequel transite la ligne 1 de tramway. Cette liaison piétonne est aujourd'hui peu animée, peu lisible et dotée d'équipements en partie dégradés.

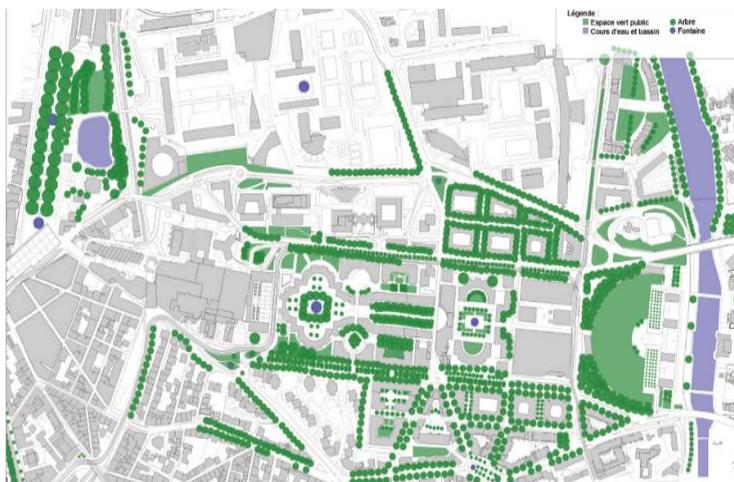
Le projet construit sur l'ancienne friche dite « Duguesclin » va permettre le développement :

- De liaisons verticales entre le quartier Duguesclin et le viaduc,
- D'un rez-de-quai actif qui viendra animer le viaduc Henri Fresnay.

Cette liaison n'est toutefois aujourd'hui permise qu'en passant à travers le Passage de l'Horloge, galerie commerciale étroite et se termine sur la rue de Jeu de Ballon, qui ne permet pas de connexion avec le Jardin du Champ de Mars. Le projet doit permettre la création d'une continuité piétonne confortable.

Enfin, la liaison entre le quartier de Faubourg Duguesclin et le Triangle est à travailler, afin de désenclaver ce quartier dont les constructions, de belle facture et présentant un intérêt patrimonial, se retrouvent en vis-à-vis frontal de la rue Michelet et de la partie du bâtiment de commerces de la Copropriété du Triangle construit en superstructure sur cette voie.

### Valoriser les espaces de pleine terre et recréer une trame verte



Le secteur bénéficie aujourd'hui des arbres d'alignement et espaces verts mis en œuvre dans le cadre de la ZAC Antigone, comme présenté sur la carte ci-jointe.

L'ensemble formé par le centre commercial du Polygone et ses abords est en revanche complètement minéral.

Le projet devra permettre le renforcement de la trame verte là où elle existe déjà et sa création là où elle n'existe pas, de manière à mailler l'ensemble du territoire. Les zones de pleine terre devront accueillir des plantations denses, les zones sur dalle ou en infrastructure devront être végétalisées.

### Simplifier la trame viaire

Aujourd'hui, l'ensemble des voiries du site sont ouvertes à la circulation générale, y compris des voiries confidentielles, passant en infrastructure. L'espace public autour du centre commercial du Polygone est principalement dédié à la circulation automobile. Les circulations piétonnes et cycles buttent sur des ouvrages au caractère très routier, dont la majeure partie a pour vocation de gérer sur l'espace public l'accès aux quatre niveaux de parking du centre commercial du Polygone.

Dans une logique d'intégration du site au centre-ville, le projet à développer doit simplifier la trame viaire :

- En supprimant les voiries offrant des itinéraires surabondants,

- En fermant à la circulation de transit une partie des voiries pour les destiner à la desserte d'équipements particuliers (voirie d'accès à des parkings, voies réservées Taxis ou Pompiers, voirie incorporée au hub logistique à créer sous le centre commercial du Polygone),
- En simplifiant des carrefours aujourd'hui complexes,

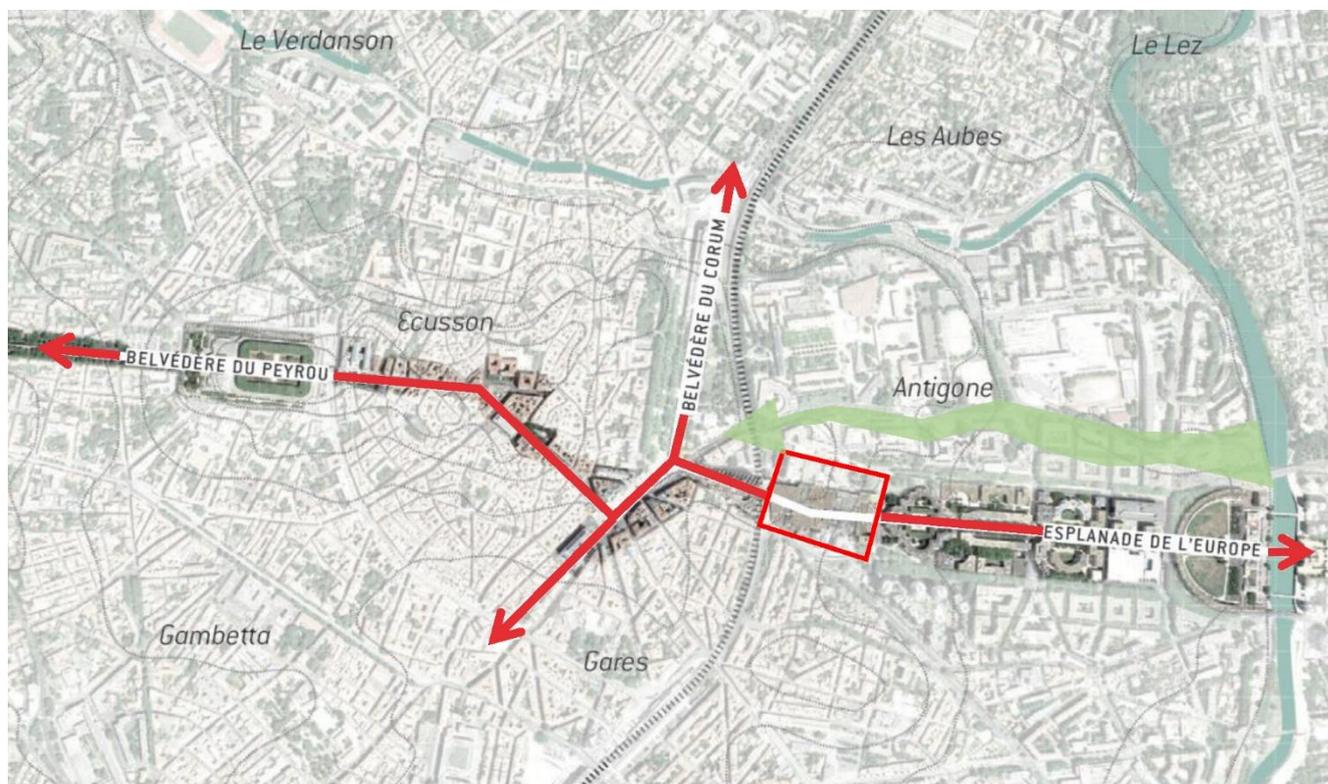
La circulation piétonne et cycles doit être fluide, sans entrave et sécurisée.

### Recréer un lieu d'intensité urbaine remarquable dans la ville

Compte tenu de la position centrale du site dans la ville, la future ZAC Ricardo Bofill doit être le support d'une programmation ambitieuse, diversifiée et prendre en compte les logiques de fonctionnement urbain de la Ville de demain.

- **Une possibilité de construire en hauteur sur le site sera envisagée :**
  - Pour faire bénéficier des services et avantages qu'offre la position du site dans la ville à de nombreux programmes,
  - Pour affirmer le cœur de la Métropole depuis le grand paysage, en harmonie avec le signal urbain constitué aujourd'hui par l'immeuble du Triangle,
- **La programmation sera diversifiée et comprendra :**
  - Des logements,
  - Une part de bureaux, afin de constituer une nouvelle offre tertiaire en cœur de ville,
  - Une part de commerces, dimensionnée pour tenir compte des capacités limitées du site et du nécessaire équilibre de la répartition de l'offre commerciale entre l'Ecusson d'une part et le Polygone et ses abords d'autre part,
  - Des équipements (hub de logistique urbaine, équipements de loisirs urbains)

## D-AMBITIONS DU PROJET



## 4.1 Un projet de sol

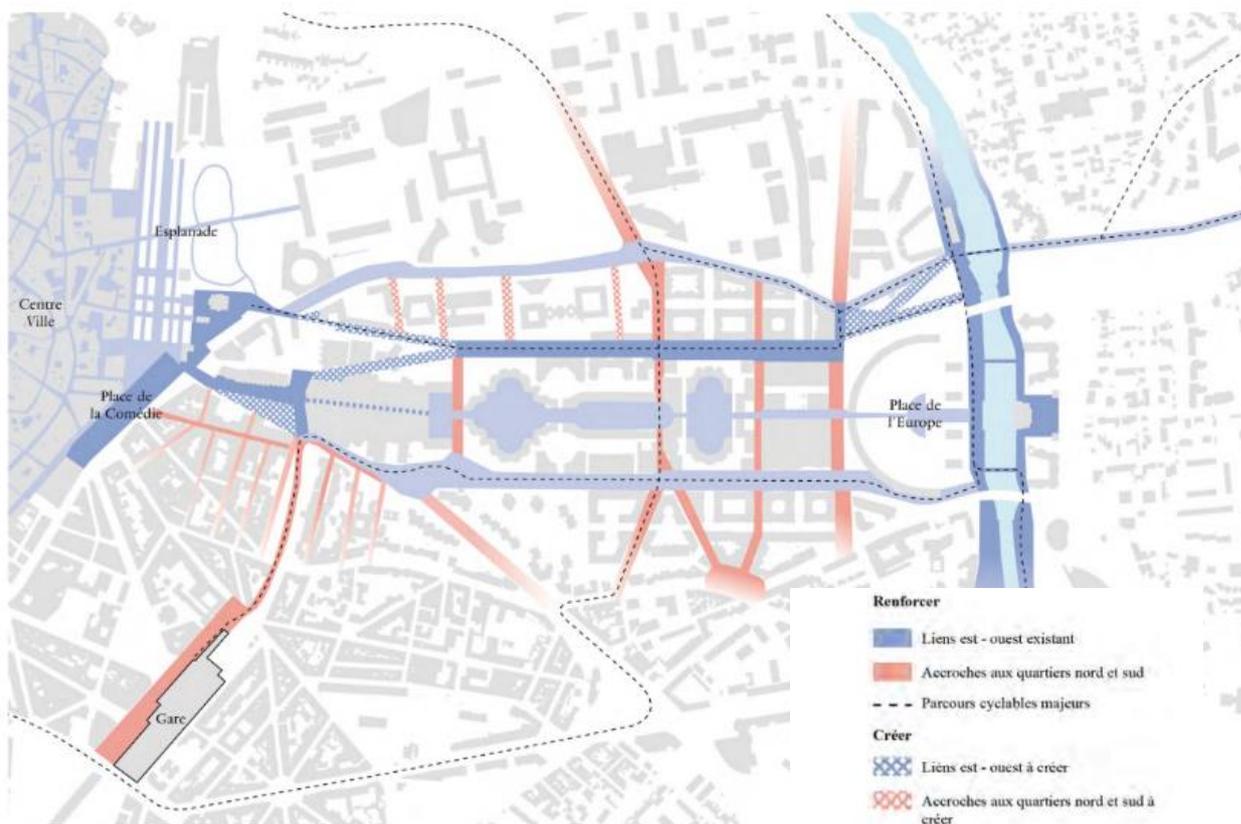
Pour établir une continuité naturelle d'est en ouest, la future ZAC Ricardo Bofill doit avant tout constituer un projet de sol, porté par une logique d'espaces publics : c'est ce qui forme la matrice de la ville, ce qui met ensemble ses différentes pièces, c'est à la fois le socle de la vie collective urbaine et un levier puissant d'action environnementale.

Ce sol doit aussi gérer le fort dénivelé entre la ville haute et la ville basse située 15 mètres plus bas. A l'ouest, cette transition entre haut et bas est résolue et mise en scène par le grand dessin en perspective du XVIIe siècle de la place du Peyrou, avec son jeu de terrasses, rampes et emmarchements.

A l'est en revanche, ce passage reste inachevé par les aménagements modernistes (Polygone, dalle de l'ancien hôtel de ville, cité administrative), qui installent le sol piéton au niveau haut de la place de la Comédie, ou post-modernes (quartier Antigone), qui s'installent au niveau de la ville basse. La transition entre les deux aménagements se résume au bâtiment des Echelles de la ville qui établit une transition intériorisée, trop étroite et trop courte pour être confortable, et dépendante de la traversée de l'espace marchand du centre commercial et de ses horaires d'ouverture.

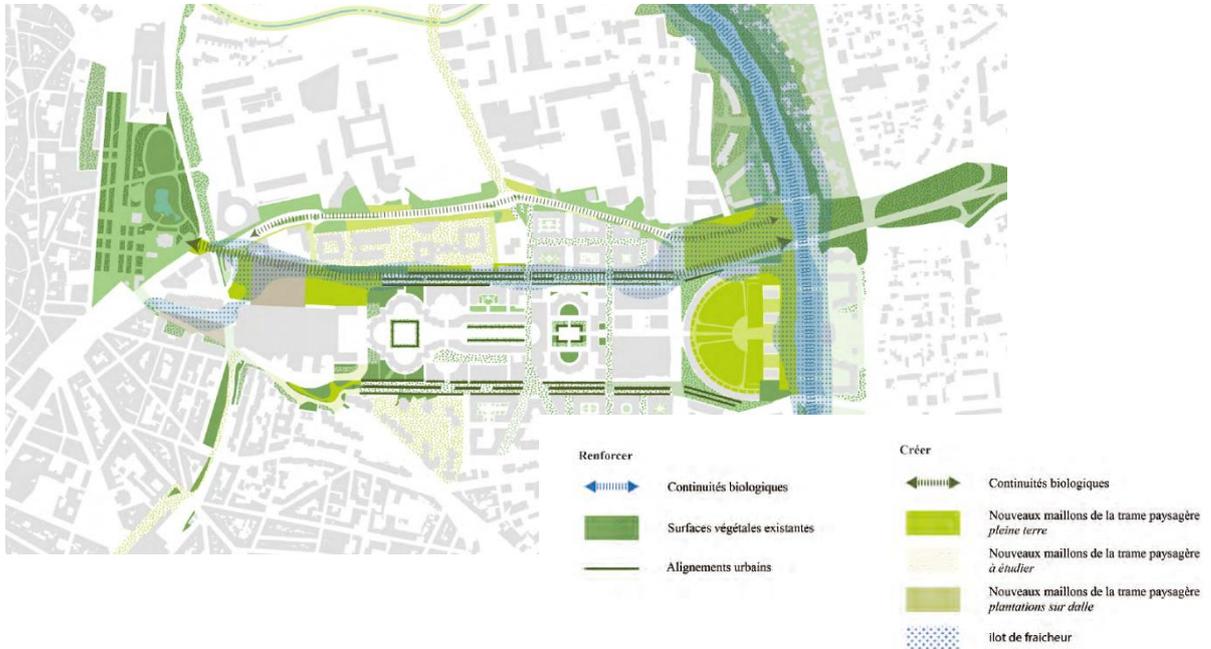
Il s'agit dès lors d'organiser :

- 1- **Un sol continu**, favorisant la fluidité et la lisibilité des parcours sur les axes Est-Ouest, tout en tissant des liens avec les quartiers au nord et au sud



- 2- **Un sol animé**, support d'intensités urbaines. L'extension de la centralité de l'Écusson se fait par l'installation d'un chapelet de pôles d'intensité permettant une continuité des usages du centre-ville pour les étirer jusqu'au Lez. Les programmes bâtis, les rez-de-chaussée actifs et les programmes en extérieur rythment et intensifient le parcours d'Antigone, constituant des lieux de vie animés, complémentaires les uns des autres. Les pôles d'intensité, s'articulent à la fois autour du renforcement des socles de vie existants, tels que la médiathèque Emile Zola ou la Halle Jacques Cœur, et de l'émergence de nouveaux espaces publics.

3- **Un sol confortable**, support de liens paysagers. Pour constituer des espaces publics confortables et propices aux usages et aux parcours, il s'agit de constituer un climat urbain favorable, ombragé, planté et bien aménagé. Cela passe par une reconquête du substrat, en augmentant la perméabilité des sols, développant les plantations en pleine terre multi-strates, en fabriquant des continuités vertes sur les axes principaux, on constituera une trame écologique procurant à la ville des services écosystémiques et des effets de rafraîchissement.



## 4.2 – Créer un enchaînement de lieux

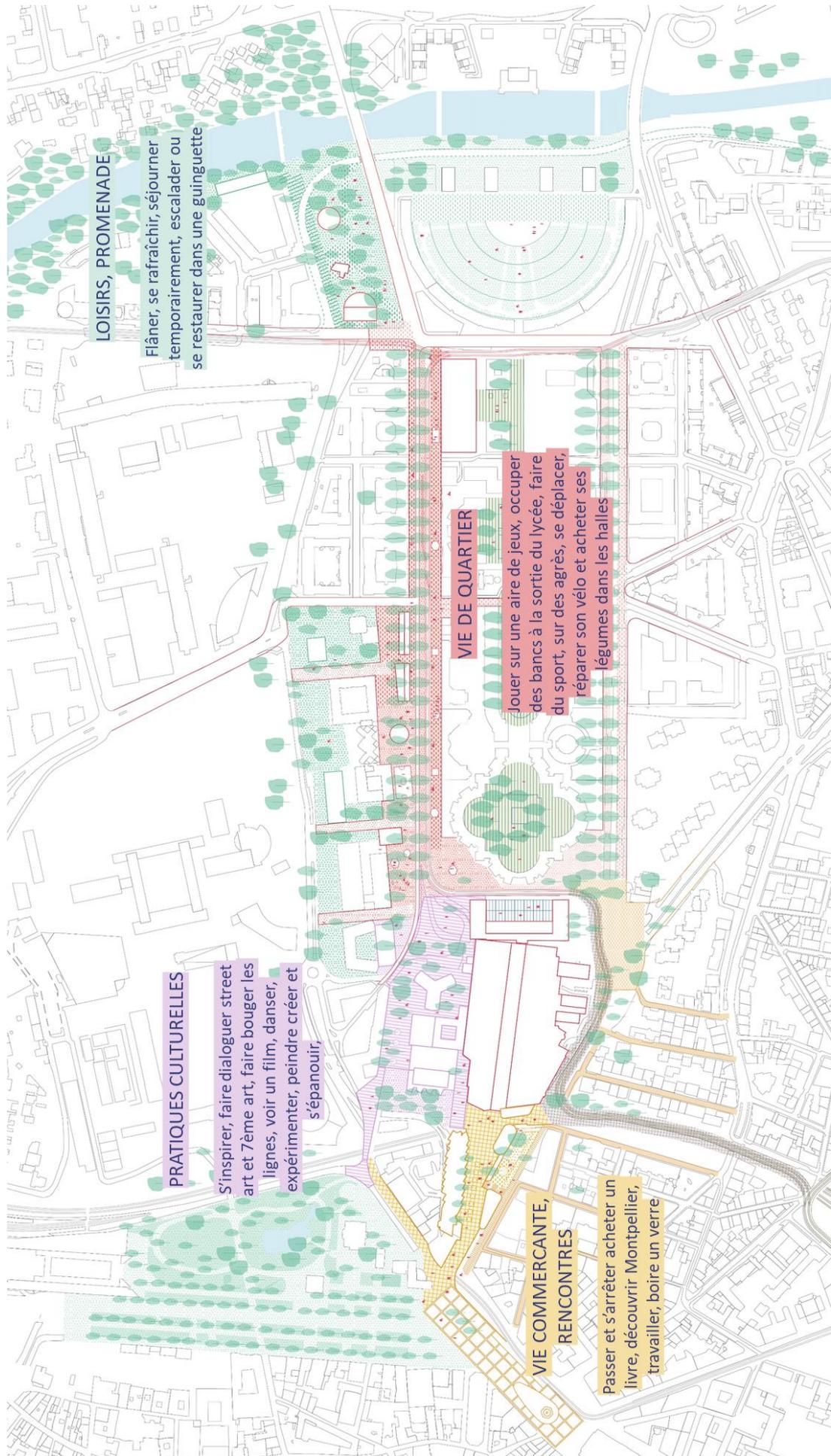
La future ZAC BOFILL doit constituer de nouveaux parcours dans la Ville. Des parcours qui traversent une suite de lieux, caractérisés et complémentaires, fabriqués par les programmes et les aménagements des espaces publics, les pratiques et usages qu'ils suscitent. Cet enchaînement de lieux est supporté par une suite d'espaces publics, articulés entre eux, qui supportent cheminements et usages. Ce sont des espaces clairs et lisibles, variés et animés. Cet enchaînement de lieu fabrique également une attache aux quartiers limitrophes, au nord et au sud.

Cet enchaînement d'espaces publics articulés entre eux est caractéristique de la ville méditerranéenne. L'espace public méditerranéen nous fournit un répertoire de types de lieux, mais aussi des motifs et des dispositifs adaptés au climat chaud. Ces différents espaces sont le théâtre d'une vie urbaine, de pratiques et d'appropriations complémentaires, suscitées par les aménagements, mobiliers et programmes.



## Un enchaînement de lieux

Ces différents espaces sont le théâtre d'une vie urbaine, de pratiques et d'appropriations complémentaires, suscitées par les aménagements, mobiliers et programmes.



### 4.3 – Développer une programmation au service des lieux créés

Le long des parcours que doit offrir la future ZAC Ricardo BOFILL viendront prendre place une programmation diversifiée (environ 90 000m<sup>2</sup> de surface de plancher), répondant à l'enjeu de créer de nouveaux lieux d'intensité remarquables.

## E-ETUDES PREALABLES EN COURS

L'ensemble des études techniques et environnementales permettront de définir précisément, et **en partenariat avec l'ensemble des acteurs du projet** (collectivités, services de l'Etat, porteurs de projets...) les conditions de réalisation du projet d'aménagement. A ce titre, plusieurs thématiques sont actuellement étudiées **afin de déterminer les conditions d'intégration urbanistique et fonctionnelle de la future opération d'aménagement** :

- Analyse du site : topographie, paysage, végétation, hydraulique,
- Équipements existants et des besoins identifiés sur la zone d'étude,
- Étude de marché (étude quantitative et qualitative de la demande, offre future et existante),
- Analyse foncière,
- Sondages géotechniques,
- État initial Faune/flore et habitats
- Circulation,
- Voiries et réseaux divers,
- Paysage et formes urbaines.

### La Concertation

En application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, toute création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) doit faire l'objet d'une concertation préalable. Cette concertation préalable constitue une étape importante qui permet d'informer et d'associer, durant la phase d'élaboration d'un projet, les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par celui-ci.

L'ouverture de la concertation préalable par Montpellier Méditerranée Métropole a été approuvée par Délibération du Conseil métropolitain du 25 janvier 2022.

Le présent dossier vise à présenter les enjeux et objectifs du projet d'aménagement.

Aussi, seront déposés progressivement auprès du public les documents de synthèse de ces éléments, et notamment:

- Le projet de programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- L'étude d'impact sur l'environnement.

Le projet a été présenté en réunion publique sur site, le 21 novembre 2023, dans la salle Pagézy de l'ancien Hôtel de Ville de Montpellier.

Un bilan de concertation sera approuvé par délibération du Conseil de la Métropole de Montpellier conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme.

Dès lors, l'étude d'impact sur l'environnement en cours d'élaboration sera soumise pour avis auprès des services de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL - Autorité Environnementale) au titre des articles L.122-1 et suivants du Code de l'Environnement (évaluation environnementale des projets).

Le projet de dossier de création de ZAC sera complété de cet avis de l'autorité environnementale et du bilan de la concertation pour mise à disposition du public au titre de l'article L122-1-1 du Code de l'Environnement

Dès lors, **la création de la ZAC au titre de l'article L311-1 du code de l'urbanisme pourra être engagée par délibération du Conseil Métropolitain.**