

# BOFILL



## *ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTE (ZAC) RICARDO BOFILL*

## *DOSSIER DE CRÉATION 1 - Rapport de présentation*

Juin 2024

TVK

COLOCO

UNE FABRIQUE DE LA VILLE

EDEIS

## ***PRÉAMBULE***

La ZAC est un outil opérationnel mis à la disposition des communes pour aménager leur territoire en leur conférant l'initiative et le suivi de l'élaboration des dossiers.

Le présent rapport de présentation constitue une pièce du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Ricardo Bofill, sur le territoire de la ville de Montpellier, dans le département de l'Hérault (34).

Le site retenu pour la création de la ZAC se situe à l'est du cœur de ville historique de la ville de Montpellier, dans un secteur compris entre la place de la Comédie et le Lez.

L'objet du présent rapport est d'exposer l'objet et la justification de l'opération. Il comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu (article R\*311-2a du code de l'urbanisme).

# SOMMAIRE

Introduction.....	4
1. Objet et justification de l'opération	
1. Localisation du site de projet .....	6
2. Périmètre de ZAC .....	7
3. Structure foncière .....	8
2. Etat initial du site et de son environnement	
1. Transports et mobilités .....	11
2. Patrimoine architectural .....	12
3. Patrimoine paysager .....	13
3. Les raisons du choix du projet	
1. Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur .....	16
2. Au regard de son insertion dans l'environnement .....	18
4. Description du projet	
1. Les principaux enjeux	
<i>Une ville par pièces</i> .....	20
<i>Des ruptures urbaines</i> .....	21
<i>Un patrimoine emblématique à réinscrire dans la ville</i> .....	22
<i>Le lien essentiel au fleuve</i> .....	23
2. Les intentions d'aménagement	
<i>Stratégie urbaine : le projet du cœur de ville</i> .....	24
<i>Les fondamentaux : un projet de sol</i> .....	25
<i>Sous-secteurs</i> .....	31
3. Le programme global prévisionnel .....	33

## INTRODUCTION

La croissance urbaine de la ville de Montpellier de ces trente dernières années s'est essentiellement traduite par des réalisations nouvelles, avec le développement de la ville vers l'est et la réalisation du projet urbain de Port Marianne. Compte tenu des évolutions et mutations probables générées par la réorganisation des administrations régionales et de l'État, et par la modification des dynamiques économiques, urbaines, commerciales et tertiaires, il est apparu nécessaire pour Montpellier Méditerranée Métropole, accompagnée dans cette réflexion par la ville de Montpellier, de conduire des études sur le devenir de l'un des axes majeurs de la centralité métropolitaine.

Par décision du 11 janvier 2017, Montpellier Méditerranée Métropole a confié à la SA3M un mandat d'études sur ce secteur. Ce mandat a donné lieu en 2019 à la conception d'un plan par l'équipe constituée de l'Agence AME, Cushman&Wakefield, Adéquation, TraitClair et Lombardi Ingénierie.

Il s'agit désormais de repenser le projet autour de nouveaux objectifs fixés par la collectivité en déclinant le plan adapté en une opération d'aménagement phasé, qui prévoit des réalisations à court, moyen et long terme. Pour l'accompagner, la Collectivité a confié à la SA3M un nouveau mandat dans le cadre duquel a été lancée une consultation, désignant un nouveau groupement pluridisciplinaire en capacité de mener à bien ces missions. Ce groupement est

celui de TVK, Coloco, EDEIS et Une Fabrique de la Ville. Parallèlement, des études de mobilité ont été menées par CDVIA.

Le projet urbain du secteur d'Antigone et les pièces modernistes qui le bordent – le Polygone, le site de l'ancien hôtel de ville, la cité administrative, le quartier du Nouveau Monde – constituent une œuvre ouverte et radicale, qui se prête à la réinterprétation et au prolongement, tout en indiquant des intentions et des principes clairs en mesure de guider le projet. Cette nouvelle intervention offre la possibilité de construire la ville sur la ville, d'amplifier l'urbanisation existante – et le patrimoine bâti, planté, programmatique qu'elle recèle – pour mieux l'intégrer au tissu métropolitain, et la mettre au diapason des problématiques contemporaines.

# OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION



## 1.1 - LOCALISATION DU SITE DE PROJET

Situé à proximité directe du centre historique de l'Ecusson et de la Place de la Comédie, le site de projet est constitué de plusieurs pièces urbaines, véritables témoins de l'histoire de l'urbanisme de Montpellier. Une grande partie du périmètre d'études a d'abord été des terrains militaires, dominés par la citadelle, construite entre 1624 et 1627. A la fin des années 1960, la ville rachète les terrains de l'armée situés dans l'enceinte de la citadelle et aux abords, Montpellier commence alors à se développer vers l'est en franchissant les voies ferrées. Le centre commercial du Polygone, la Cité administrative et l'Hôtel de ville sont livrés. En 1978, la ville souhaite mettre fin aux politiques de « zoning » des années 1960 et veut développer un quartier mixte, d'habitat et de travail, par l'extension du centre-ville historique vers l'est. La construction du quartier d'Antigone par l'architecte Ricardo Bofill débute dans les années 1980 et ouvre le développement de la ville vers les rives du Lez. Poursuivant le développement de la ville vers l'est, le projet urbain Port Marianne, décliné en de nombreuses ZAC sur les trente dernières années, constitue l'amorce d'une extension vers la mer. Montpellier a depuis engagé des projets d'échelles différentes pour favoriser une revitalisation de la ville centre, de ses faubourgs jusqu'aux entrées de ville. Ces projets s'appuient sur un axe nord-sud qui constitue aujourd'hui un enjeu majeur de développement et de renouvellement urbain. Le périmètre de la ZAC Bofill s'inscrit à la charnière de cet axe de renouvellement urbain et de l'axe reliant le centre historique au Lez.



Années 1950 - Aménagements de l'armée et viaduc du train pour Palavas



Années 1960 - Grand projet moderne : la dalle



Années 1970 - Le Polygone et la Mairie sont terminés



Recherches du quartier Antigone par Ricardo Bofill





## 1.2 - PÉRIMÈTRE DE ZAC

Le périmètre de la ZAC intègre :

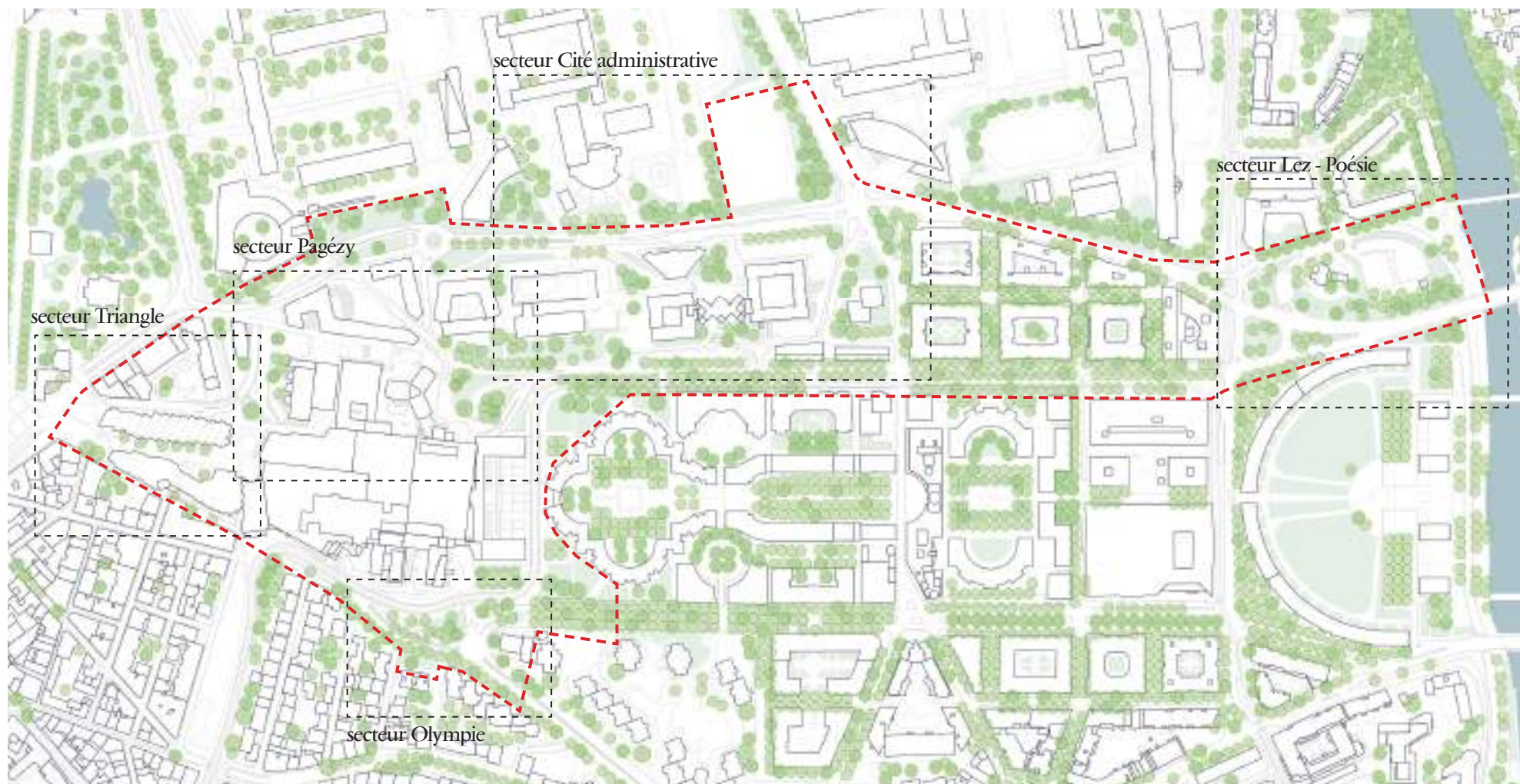
- Le secteur Triangle (tour Triangle, allée Jules Milhau, galerie commerçante du Triangle, rue du Jeu de Ballon)
- Le secteur Pagézy (ancien hôtel de ville, abords du Polygone,

Hespérides, abords de la citadelle),

- Le secteur Cité Administrative (boulevard d'Antigone, terrain Lycée Joffre, carrefour Mermoz-Montmorency),
- Le secteur Lez-Poésie (carrefour Père Louis, îlot de la Maison de la Poésie),

- Le secteur Olympie (place Paul Bec, carrefour place d'Olympie, abords du Polygone).

Le périmètre figuré ci-dessous représente une superficie totale d'environ 24 hectares.



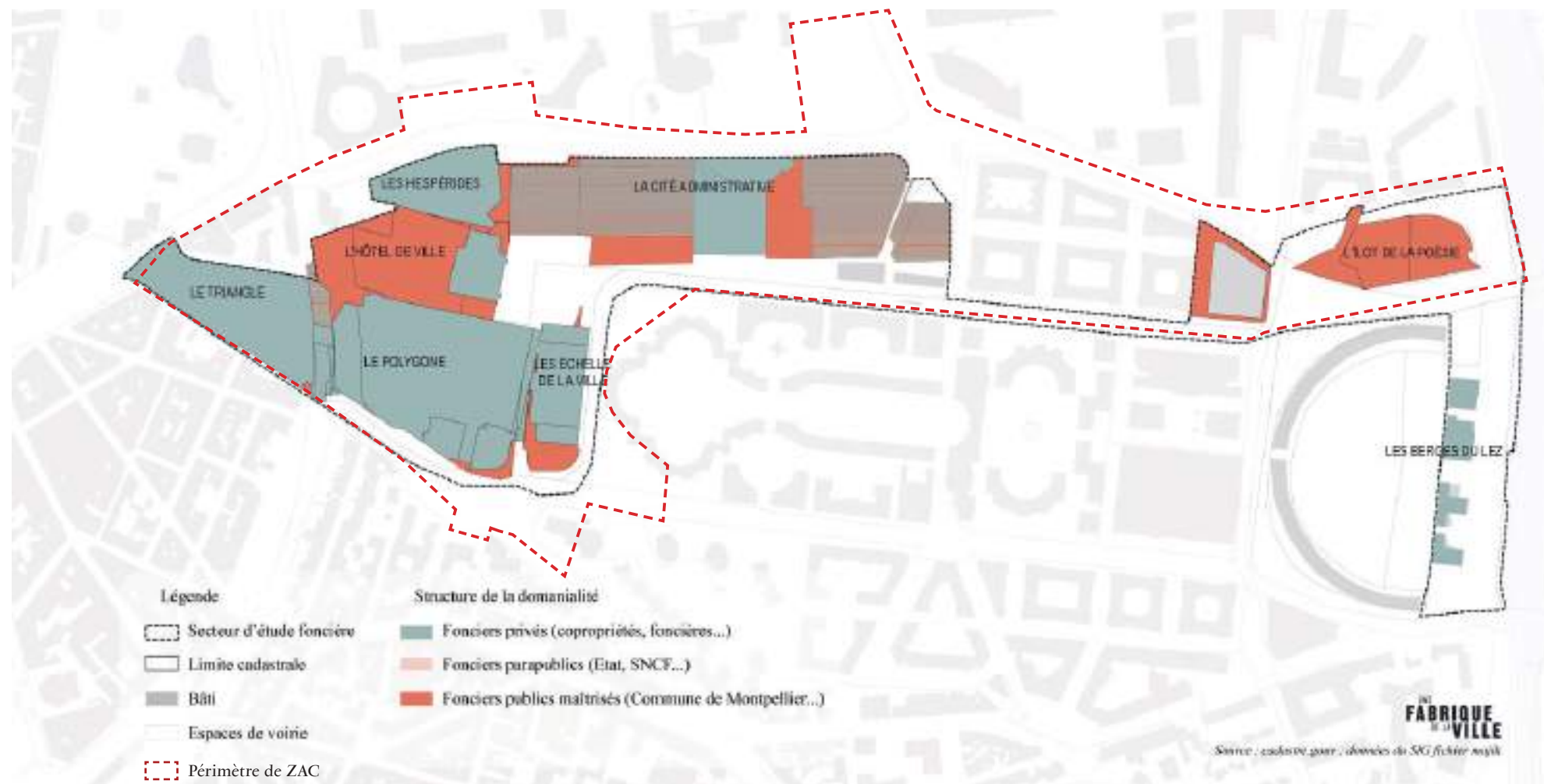
### 1.3 - STRUCTURE FONCIÈRE

La maîtrise foncière publique sur le secteur d'étude est estimée à 27% (sans compter les voiries), totalisant environ 28 500 m<sup>2</sup>. Elle se concentre sur les secteurs de l'hôtel de Ville et de l'Îlot de la Poésie, secteurs stratégiques du projet urbain.

La majorité de la structure domaniale est privée, avec 49% par des propriétaires privés, structurés en copropriétés et en foncières/gestionnaires (51 000 m<sup>2</sup>), et 24% par des institutions parapubliques (25 500 m<sup>2</sup>). Elle se concentre en particulier

à l'ouest, avec de grands tènements fonciers (le Triangle et le Polygone). Ces larges tènements fonctionnent sous forme de copropriété et/ou de structures propriétaires/gestionnaires. L'Etat est présent sur la Cité administrative, au travers de

plusieurs services de l'Etat (à la fois propriétaires et gestionnaires). Il est à noter la présence, au sein de la Cité administrative d'autres propriétaires privés et parapublics, ainsi que la Commune de Montpellier.





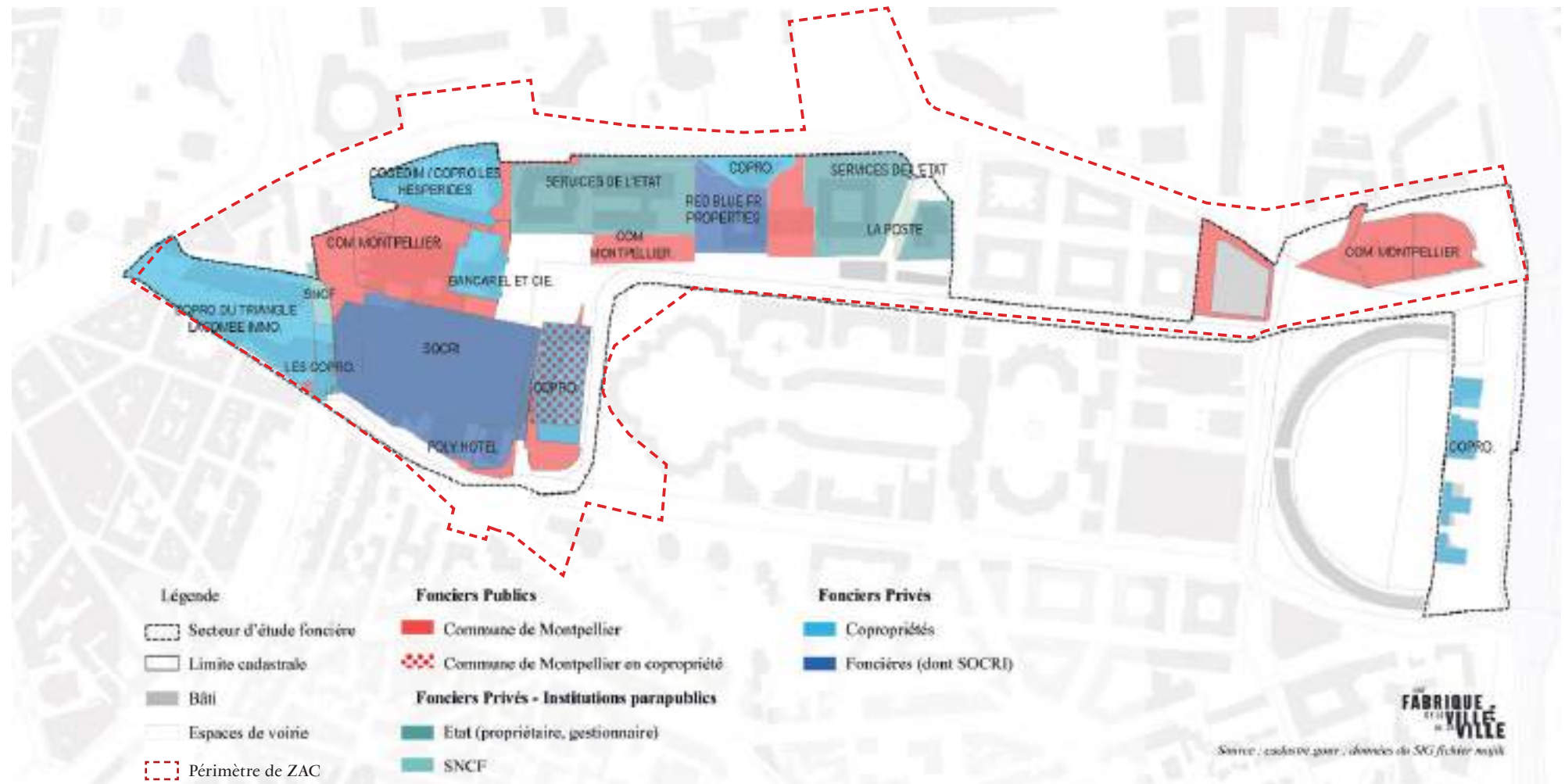
Trois types de propriétaires se trouvent sur le secteur d'étude :

- La commune de Montpellier, propriétaire d'une partie/ou en totalité des fonciers des secteurs de l'ancien hôtel de Ville et de l'îlot de la Poésie.

- L'Etat en tant que propriétaire-bailleur et/ou propriétaire-occupant de la Cité administrative.
- Les propriétaires privés tels que la structure gestionnaire du Polygone et les copropriétés mêlant des propriétaires occupants de résidences

principales, gestionnaires de bureaux et foncières commerciales.

Les structures dans lesquelles la commune est co-proprétaire peuvent faciliter l'identification des leviers d'acquisition et de négociation.



**ETAT INITIAL DU SITE  
ET DE SON ENVIRONNEMENT**

## 2.1 - TRANSPORTS ET MOBILITÉS

Situé à proximité immédiate de la Place de la Comédie et de l'Ecusson, le site de projet est doté d'une bonne desserte en transport en commun. En effet, le quartier est desservi par la ligne 1 et la ligne 4 du tramway (6 arrêts), et par plusieurs lignes de bus (9, 14, 37, 120).

De plus, le site d'études sera desservi d'ici à 2026 par la ligne 1 du bustram de la ville de Montpellier. Le projet d'anneau vélo traverse et longe le secteur, ce qui constitue un levier pour le développement des mobilités douces, prévu dans le projet urbain.

Le périmètre d'études est une porte d'entrée majeure de la ville de Montpellier, depuis l'avenue Pierre Mendès France, qui dessert l'aéroport, la gare de Montpellier Sud de France, le quartier Odysseum et plus largement l'A709. Le secteur bénéficie d'un grand

nombre de stationnements pour voitures : parking Triangle, parking de la Comédie, parking du Polygone, parking d'Antigone, parking Europa. Les espaces publics du secteur sont donc à caractère essentiellement routier.





## 2.2 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le périmètre d'études hérite d'un patrimoine architectural remarquable, qui reflète son histoire et son évolution. Au cœur de cet ensemble, la citadelle, érigée au XVIII<sup>e</sup> siècle, symbolise l'histoire militaire de Montpellier. Au pied de cette dernière se dresse l'ancien

hôtel de ville, première pièce du projet moderniste Polygone, érigé dans les années 1970. En contraste avec ce quartier moderne sur dalle, le quartier Antigone, conçu dans les années 1980 par l'architecte Ricardo Bofill, illustre un urbanisme qui mêle des influences

classiques et antiques. Pensé autour d'un axe central, qui aboutit sur l'hôtel de Région, le quartier Antigone mène aux rives du Lez, non loin de la Maison de la Poésie, aménagée dans l'ancien moulin de l'Évêque, édifié au XVIII<sup>e</sup> siècle. À la suite du dévoiement du

fleuve, il se retrouve éloigné des rives de celui-ci. À travers ces différentes architectures, le secteur de projet se dévoile comme un témoignage de la diversité et de la richesse du passé de la commune.



Citadelle



Ancien hôtel de ville



Faubourgs et Tour Triangle - quartier du Polygone



Antigone (Ricardo Bofill)



Hôtel de Région (Claude Joubert)



Maison de la Poésie



## 2.3 - PATRIMOINE PAYSAGER

Le secteur de projet est, en partie, le produit de l'urbanisme moderne, et sa composition paysagère est ainsi caractéristique d'une époque et d'une logique particulière, celle de l'urbanisme de dalle. Son patrimoine planté est en partie caractérisé

par l'absence de strates végétales intermédiaires, la composition se limitant à des arbres de haute tige ainsi que des pelouses rases, notamment sur les secteurs du Triangle et de Pagézy. Malgré cette minéralité prépondérante, le quartier possède un patrimoine

planté conséquent, notamment sur l'esplanade Charles-de-Gaulle, le long du boulevard d'Antigone ou sur les secteurs de la Cité administrative et de la Poésie, à proximité du Lez. Ce patrimoine planté sera considéré comme une ressource essentielle à la

création d'un projet urbain de qualité. La conservation du patrimoine végétal est un moyen d'offrir une épaisseur et une densité aux espaces végétaux, ce qui n'est pas toujours facile d'obtenir lorsque des jeunes sujets sont plantés.







Rue du Bastion Ventadour



Place Francis Ponge



Rue de la Spirale



Place du Nombre d'Or



Cité administrative



Abords du Polygone



# 3

## LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

### 3.1 - AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

#### Au regard du SCOT et du PADD de la Métropole de Montpellier

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération de Montpellier a été approuvé par le Conseil Communautaire le 17 février 2006, conformément à la loi du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le Renouveau Urbain (SRU). Ce document de planification fixe les grandes orientations d'aménagement du territoire communautaire pour une période de 10 à 20 ans. Il détermine notamment les limites entre les zones urbaines ou destinées à l'urbanisation et les espaces naturels et agricoles. La Métropole de Montpellier a engagé la révision du SCoT lors du conseil du 18 novembre 2019. Le schéma révisé poursuit les objectifs suivants :

- Préserver et reconquérir l'exceptionnelle richesse environnementale pour mieux la valoriser ;
- Adapter le territoire au changement climatique et en atténuer ses effets ;
- Se préparer aux évolutions démographiques prévisibles et aux besoins qu'elles génèrent ;
- Accompagner le développement économique pour qu'il soit créateur de richesses et d'emplois.

Le projet de la ZAC Bofill contribuera à répondre aux objectifs du SCoT en vigueur et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), notamment au travers de ses différents axes.

#### *Révéler le grand parc métropolitain*

Le projet s'engage à améliorer la qualité de vie des habitants de la métropole, en restaurant et en préservant les ressources en présence. Un travail fin sur la trame verte et bleue sera réalisé, pour assurer des fonctions de préservation et de perméabilité. Le développement d'armatures végétales en milieu urbain jouera un rôle crucial dans la perception du paysage métropolitain, ce qui en fait un moteur essentiel pour la valorisation du grand paysage.

#### *Se préparer au défi climatique*

Le projet répondra à l'objectif d'optimisation des ressources, en favorisant des îlots de fraîcheurs urbains, par un travail de désimperméabilisation et de préservation. Il s'agira d'apporter une variété d'ambiances et d'usages, tout en intégrant finement un système de gestion des eaux pluviales, pour limiter l'exposition aux risques et défis climatiques de demain.

#### *S'inscrire dans une trajectoire de maîtrise de la consommation foncière*

Le projet de la ZAC Bofill s'inscrit dans une démarche de reconstruction de la ville sur la ville. Il s'agira d'utiliser l'existant comme ressource, en l'enrichissant et en économisant les espaces déjà urbanisés. Les constructions conservées et transformées, celles vouées à la démolition comme les nouvelles constructions programmées, constituent toutes ensemble un patrimoine matériel qu'il s'agira d'exploiter au maximum.

#### *Construire la métropole du quart d'heure*

Le projet consistera à développer une trame d'espaces publics généreuse, qui reposera sur la restructuration d'un certain nombre de lieux verrous (carrefours, places, ruptures topographiques), affirmant ainsi la continuité d'un sol public, disponible pour tous. Ce nouveau système d'espaces publics permettra de diversifier les parcours et de développer les modes de déplacements doux, pour rendre le secteur accessible et marchable pour tous.

#### Au regard du PDM de la Métropole de Montpellier

Le Plan de Mobilité (PDM) est le document de référence pour l'élaboration des initiatives concernant le transport des individus et des marchandises, pour les 10 ans à venir. Il vise à réduire les disparités d'accessibilités aux ressources de la ville et à aménager l'espace public en faveur des déplacements doux et respectueux de l'environnement. La conception du projet de la ZAC Bofill sera alignée sur ces défis et s'orientera vers la promotion des modes de déplacement doux, notamment par l'aménagement d'espaces publics confortables, animés et continus.

#### Au regard du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Montpellier a été adopté le 2 mars 2006.

Les zonages présents sur le site de projet sont les suivants :

#### *Zone 1U1 : ce zonage concerne le secteur Triangle et le secteur Pagézy.*

Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu où l'habitat et l'activité se côtoient. Dans l'ensemble, les secteurs de cette zone présentent une forte identité architecturale et urbaine et un cadre de vie à préserver et à conforter. Les principaux objectifs sur cette zone sont :  
- la réhabilitation du bâti ancien et le maintien de la fonction résidentielle,  
- la préservation et la mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques,  
- la mixité urbaine entre habitat collectif, équipements centraux et de proximité, activités.

Le projet de la ZAC Bofill prévoit de répondre à ces différents enjeux, en travaillant au maximum à partir de l'existant et en développant une programmation mixte sur ce secteur.

#### *Zone 3U1 : ce zonage concerne le secteur de la Cité administrative.*

Cette zone recouvre de grandes unités foncières appartenant à des propriétaires, à caractère institutionnel. Ces unités foncières correspondent le plus souvent à de grands équipements collectifs, publics ou privés. Si la mixité urbaine ne s'exprime pas toujours pleinement à l'intérieur des limites de ces petites zones, elle s'exprime à l'échelle des quartiers dans lesquels ces zones sont insérées.

Le principal objectif sur cette zone est :  
- répondre aux besoins d'évolution des institutions qui occupent ces secteurs (besoins exclusivement liés aux types d'utilisation ou d'occupation au sol existants).

La ZAC Bofill prévoit des répondre à cet enjeu, en développant un travail de valorisation des unités foncières, et de densification du secteur.

*Zone 1U4 : ce zonage concerne le secteur d'Antigone, notamment le boulevard d'Antigone.*

Cette zone recouvre le quartier d'Antigone, qui est constitué par une zone de bâti dense et continue où l'habitat et l'activité se côtoient. Cette zone présente une forte identité architecturale et urbaine, un cadre de vie à préserver et conforter. Elle couvre également (1UA-2) l'îlot de la Maison de la Poésie (ce secteur, qui occupe davantage les franges de la zone est marqué par des possibilités d'implantation des constructions plus variables).

Le principal objectif sur cette zone est :  
- le respect des caractéristiques générales architecturales et urbanistiques du quartier d'Antigone : forme et fonction urbaine de centralité, trame urbaine spécifique définie à l'échelle de l'ensemble du quartier.

La ZAC Bofill prévoit des répondre à cet enjeu, en réaménageant le boulevard d'Antigone tout en préservant les qualités du quartier existant. Il s'agira

d'améliorer le confort des espaces publics du secteur et d'implanter de nouvelles constructions sur les rives du Lez.

#### Au regard du PLUi (en cours)

La transformation en Métropole, au 1er janvier 2015, de la Communauté d'Agglomération de Montpellier a entraîné le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) des communes membres vers la Métropole. La Métropole, en collaboration avec les communes, a souhaité engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), afin de répondre à deux objectifs majeurs :

- Décliner localement les orientations stratégiques du projet métropolitain et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé en novembre 2019, définis collectivement ;
- Permettre la réalisation des projets urbains locaux.

Le PLUi est à ce jour en cours de rédaction. Le projet de la ZAC Bofill tiendra les objectifs de ce document.



## 3.2 - AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Face à un constat d'imperméabilisation majeure sur le secteur, pensé essentiellement autour du « tout voiture » et héritier d'un urbanisme de dalle, le projet de la ZAC Bofill aura pour ambition d'améliorer le cadre de vie de ses usagers. La présence du paysage planté est un atout majeur du site. Elle se décline à différentes échelles, des grands éléments linéaires structurants aux végétations plus discrètes et fines, par exemple dans les espaces interstitiels. Cependant, la fragmentation des écosystèmes induite par l'occupation du sol a appauvri la qualité des sols et affaibli les espèces végétales existantes, les rendant plus sensibles aux aléas liés au changement climatique. Le projet doit alors se saisir de la capacité des espaces végétalisés à amplifier sa résilience et sa durabilité, notamment sur la question des îlots de chaleur et l'intégration des phénomènes climatiques intenses. Le renforcement des continuités écologiques entre le quartier et son territoire faciliteront le développement de la nature en ville et d'un cadre de vie agréable aux usagers. Ces continuités seront conçues à la fois dans leurs dimensions horizontales (permettant de relier le quartier à sa géographie) et verticales (permettant de relier le végétal au quartier).

Horizontalement, le développement de trames vertes et bleues permettra de connecter les aménagements paysagers du centre-ville à l'écosystème du Lez via le quartier Pagézy-Antigone. D'autre part l'importance du sol dans le bon

développement des végétaux et leur pérennisation nous amènera à penser les trames brunes à l'échelle du quartier et en lien avec le Lez. L'idée est de retrouver un sol vivant en lieu et place des dalles minérales et d'instaurer une nouvelle perméabilité sur l'ensemble du quartier. La constitution de continuités verticales passera par la réinstauration de sols vivants et perméables et par une déminéralisation de l'ensemble du quartier, afin d'augmenter la qualité de vie du végétal en ville et ainsi en assurer sa pérennité. La diversification des strates végétales permettra d'enrichir la biodiversité et d'engendrer des synergies entre les espèces végétales. Enfin, la porosité des sols augmentera notamment le potentiel d'évapotranspiration et contribuera à la constitution d'îlots de fraîcheur.

La question de la nature, indissociable de celle du climat, doit être portée dans les logiques d'aménagement urbain comme un enjeu de résilience face à la hausse des températures et à l'allongement des canicules. Pour que le quartier, par endroits très minéral et imperméable, soit demain un territoire agréable à habiter, il faut dès aujourd'hui planter abondamment, ramener de la fraîcheur et de la perméabilité dans les sols. Planter fortement le quartier contribuera à rafraîchir les températures estivales et à favoriser le confort thermique des habitants, tout en limitant les inconforts liés au vent. Planter rend aussi de nombreux services écosystémiques tels que le stockage du

carbone atmosphérique, la dépollution de l'air et du sol, la gestion des eaux pluviales. Redirigées vers les espaces plantés, les eaux de pluie permettront de réduire la demande en arrosage, et apporteront des valeurs ludiques et pédagogiques fortes aux espaces publics. Cette gestion alternative des eaux de pluie, en plus de ses bénéfices environnementaux, générera donc aussi un véritable paysage identitaire, devenant le pivot d'une conception sensible de la ville sur la ville.

4

# DESCRIPTION DU PROJET

## 4.1 - LES PRINCIPAUX ENJEUX

### *Une ville par pièces*

Si les extensions faubouriennes de Montpellier au XIXe siècle et les extensions progressives vers l'ouest, le nord et le sud au début du XXe siècle ont produit un tissu mixte, l'urbanisation de la seconde moitié du XXe siècle a suivi une logique plus sectorielle. A partir des années 1970, le rachat par la ville des terrains militaires à l'est de l'Écusson a donné lieu à des grands projets urbains, au cours desquels ont émergé des pièces urbaines bien distinctes et reconnaissables par leur langage architectural et leur programmation. Ainsi, le territoire à l'est du centre historique est composite, se caractérisant par sa configuration en « morceaux » de ville dont on peut facilement lire les contours. Si ces morceaux ont chacune laissé leur marque sur la ville et font partie intégrante du paysage urbain, ils ont tendance à se tourner le dos les uns aux autres et au reste de la ville. Le plus souvent introverties, la conception de ces pièces ne s'est pas souciée du rôle qu'elles jouent à une grande échelle, de leur portée métropolitaine et plus spécifiquement de leur place dans le chaînage des espaces publics et dans le système de parcours élargi. Or, Antigone, au centre de ce dispositif, rayonne à l'échelle de l'ensemble de la ville et porte intrinsèquement une capacité à engendrer une structure de lien avec le centre-ville.

Cela invite à repenser le rapport entre les différentes pièces du secteur et leur connexion avec les tissus anciens, de les

faire fonctionner ensemble pour mieux assurer la continuité entre l'Écusson et le Lez. L'enjeu est de mieux les intégrer aux dynamiques du centre-ville tout en préservant leurs caractères distinctifs et en s'appuyant dessus : la monumentalité de certaines architectures modernes, l'ordonnancement et la générosité spatiale du quartier néoclassique d'Antigone, les potentiels permis par les implantations en ordre ouvert de la cité administrative.



Une ville par pièces : un assemblage de tissus composites



## Des ruptures urbaines

Le partitionnement du secteur Antigone Pagézy tient également à l'existence de multiples zones de rupture qui enfreignent le mouvement à travers et au sein du site, limitent sa communication avec les quartiers environnants et mettent en péril sa cohérence et son appartenance au «Grand Cœur» de Montpellier. Il existe une véritable rupture topographique entre ville basse et ville haute, phénomène amplifié par différents types de situations urbaines problématiques. Elles peuvent se manifester sous forme d'emprises infranchissables, comme celle que crée le passage des voies ferrées. Elles sont également produites par des ruptures de niveaux, notamment liées aux topographies complexes des quartiers sur dalles. De manière plus subtile, les aménagements très routiers, les sols discontinus ou inconfortables pour les modes actifs, les passages étroits compliquent les parcours, posent des problèmes d'accessibilité et contribuent à éloigner les parties de la ville. Enfin, les enclos ou les espaces privatisés réduisent l'accessibilité de certains sites.

Le travail de mise en continuité demande alors une attention aux complexités de chacune de ces situations et repose sur différentes stratégies : franchissement des dénivelés et des infrastructures, aménagement de contournements et de parcours alternatifs aux îlots clos et aux espaces privatifs, amélioration de la qualité des espaces publics, etc. Il ne s'agit pas d'effacer les espaces de transition et les interfaces, mais de transformer ce qui forme des limites en des « frontières poreuses ».



Rupture de niveau entre la Place de la Comédie et la rue du Jeu de l'Arc



Réapparition de la voie ferrée au niveau de la dalle du Triangle



De la ville haute à la ville basse



## *Un patrimoine architectural emblématique à réinscrire dans la ville*

Les ensembles qui ont vu le jour sur le site depuis les années 1970 se démarquent du tissu ancien par leur langages architecturaux modernes ou postmodernes variés, singuliers et souvent d'échelle monumentale, et par leurs configurations spatiales. La qualité du patrimoine architectural de ces ensembles est reconnue, en particulier pour l'ancien Hôtel de Ville, la tour Triangle et le quartier d'Antigone, qui composent la singularité de la ville. Ce patrimoine possède aussi de nombreux atouts urbains. La composition d'Antigone, construite autour d'un axe central, forme une figure claire et offre un espace public piéton confortable. La figure de proue de la tour Triangle signale le passage de la ville ancienne à ses extensions modernes.

24

Cependant, si l'espace public au sein de ces ensembles est abondant, il n'est pas toujours attractif : dans ce cas, ces espaces sont peu investis par le public et demeurent des lieux de passage. Les espaces sur dalle méritent d'être retravaillés, notamment au niveau du sol qui manque d'unité et de lisibilité. Les places d'Aguesseau et Francis Ponge, de part et d'autre de l'ancien hôtel de Ville sont enclavées et restent sous-exploitées. Il s'agit alors de restructurer l'espace piéton autour de ce patrimoine moderne, de diversifier et intensifier la programmation de ces ensembles afin d'améliorer leur appropriation et leur fréquentation.



Vue sur le Triangle (1978, architecte Pierre Tourre) depuis l'allée Jean de Beins



Port Juvénal (1989, architecte Ricardo Bofill)



Ancienne mairie (1971, architecte Jean-Claude Deshons)



Bâtiment au sein de la cité administrative



## Le lien essentiel au fleuve

Montpellier a la particularité d'être située à proximité d'un fleuve et de la mer, mais de s'être développée historiquement à l'écart de ceux-ci. En effet, l'Écusson se situe à plus d'un kilomètre du Lez et à 10 kilomètres de la côte méditerranéenne. Les projets urbains entrepris depuis les années 1970 ont poussé le développement de la ville jusqu'au Lez, avant de le franchir par le projet de Port Marianne. Des axes piétons et automobiles relient désormais l'Écusson et le Lez. De plus, le fleuve, support de mobilités douces, est un lien à la mer essentiel dans les pratiques des habitants.

Cependant, le rapport au fleuve et à la géographie n'est pas lisible, en partie en raison du système de plantation morcelé et peu adapté aux caractéristiques de son sol. Ce paysage fragmentaire ignore les connexions écologiques au profit d'ambiances urbaines majoritairement minérales, offrant un cadre de vie peu favorable au développement du vivant. Ce modèle fait de pièces discontinues est le fruit d'une pensée de la mobilité qui s'est affranchie d'un certain rapport au sol. Pas seulement superficie, le sol constitue une épaisseur, comprise entre la profondeur et le ciel et composée de plusieurs strates qui interagissent : le sous-sol, la surface et l'atmosphère. Il forme un milieu global dans lequel prennent place les usages et les activités humaines, dont il conditionne la nature et la qualité. Dans un contexte de réchauffement climatique et de perte de biodiversité globale, il est important de reconnecter la ville aux réseaux écologiques à l'échelle de la métropole.



Berges du Lez et vue du l'Arbre Blanc (architecte Sou Fujimoto)



La passerelle piétonne Aphrodite sur le Lez au niveau du Port Juvénal





## 4.2 - LES INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

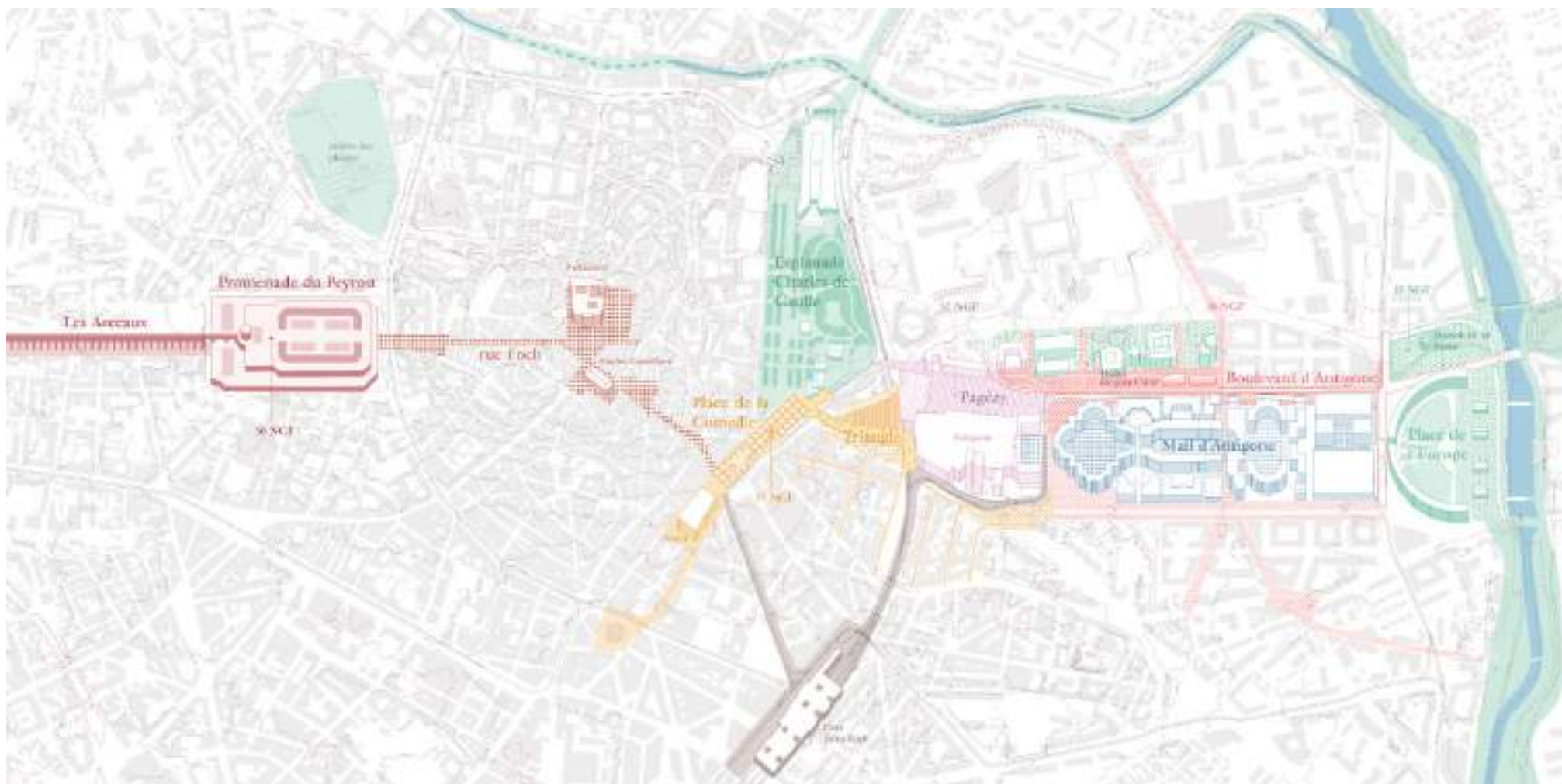
### *Stratégie urbaine : le projet du cœur de ville*

Le projet Bofill s'inscrit dans la volonté plus large, portée par la collectivité, de transformer et développer le cœur d'agglomération de Montpellier en

affirmant notamment une traversée est-ouest depuis le boulevard des Arceaux jusqu'aux rives du Lez. Cet axe fédère un certain nombre de projets urbains portés par des dynamiques engagées : sur le secteur des Arceaux et du Peyrou, sur le secteur de l'Écusson,

sur le secteur de la place de la Comédie, de l'esplanade et du jardin du Champ de Mars, et enfin sur les abords du Polygone et du quartier Antigone dont il est ici question. Cette traversée est-ouest prend la forme d'une suite d'espaces publics qui, passant de la

colline sur laquelle l'Écusson est installé à la vallée en contrebas, doivent gérer la transition entre des altimétries différentes. Cette transition prend des formes différentes à l'est et à l'ouest.

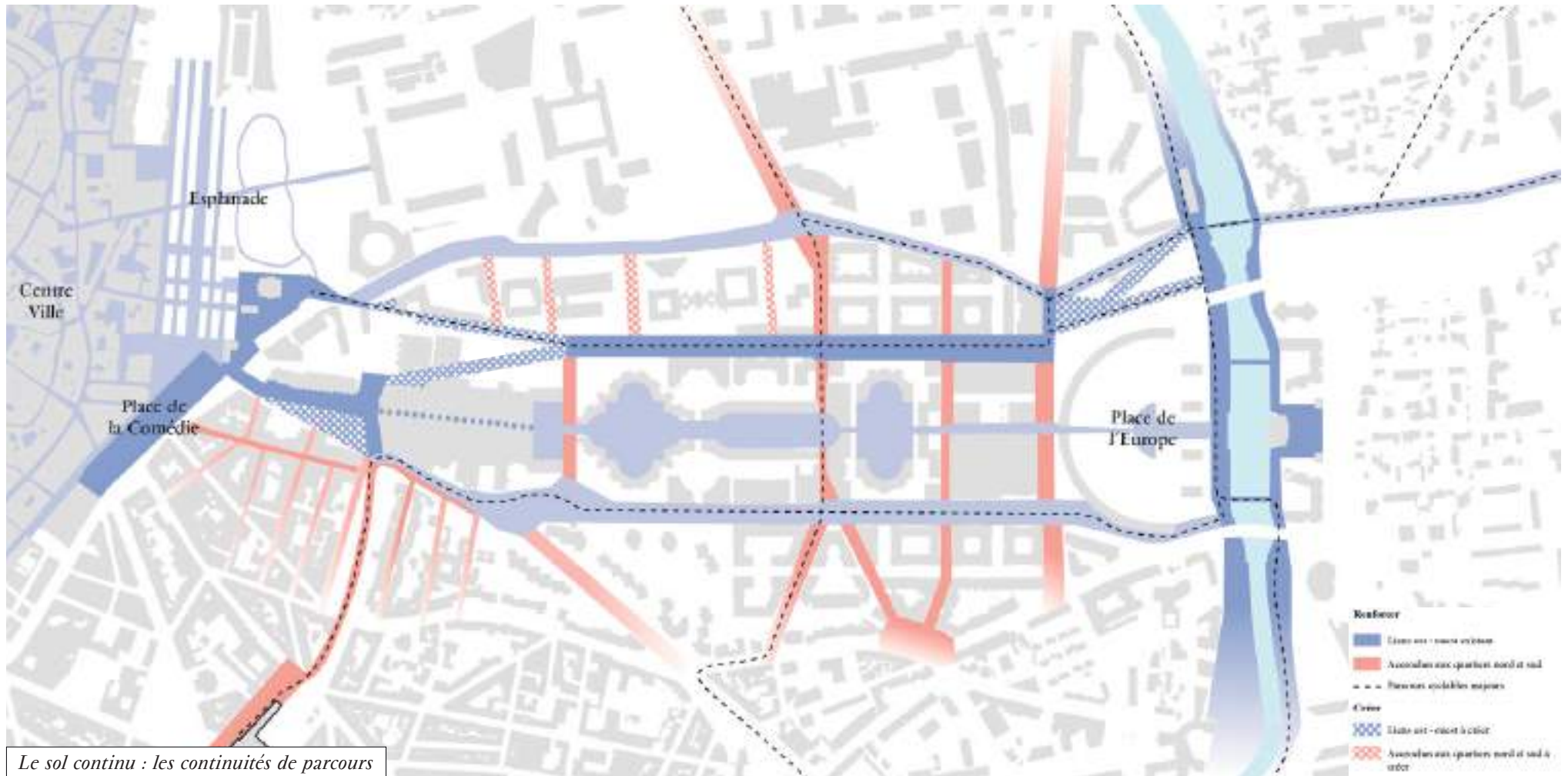


## Les fondamentaux : un projet de sol

La création du lien entre l'Écusson et le Lez, et l'amélioration de l'ancrage du quartier Antigone suppose de favoriser la fluidité et la lisibilité des parcours sur

les axes est-ouest, tout en constituant des liens avec les quartiers au nord et au sud. Cela passe par un travail sur le nivellement et sur l'apaisement du système de mobilité. La continuité de sol ne signifie pas forcément homogénéité, mais plutôt une bonne

transition entre les espaces, un confort et une sécurité des parcours.

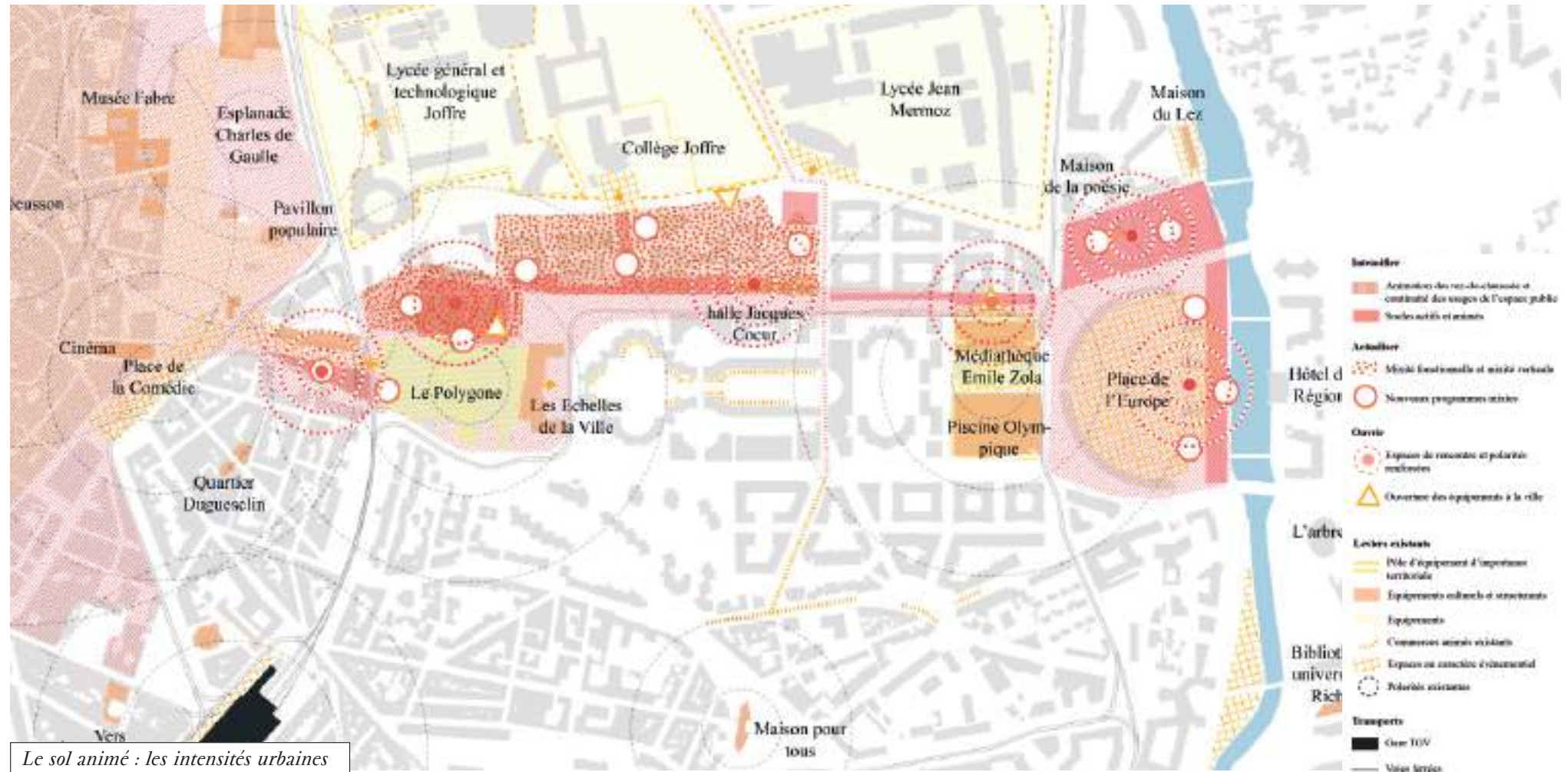




L'extension de la centralité de l'Écusson se fait par l'installation d'un chapelet de pôles d'intensité permettant une continuité des usages du centre-ville pour les étirer jusqu'au Lez. Les programmes bâtis, les rez-de-chaussée actifs et les programmes en extérieur

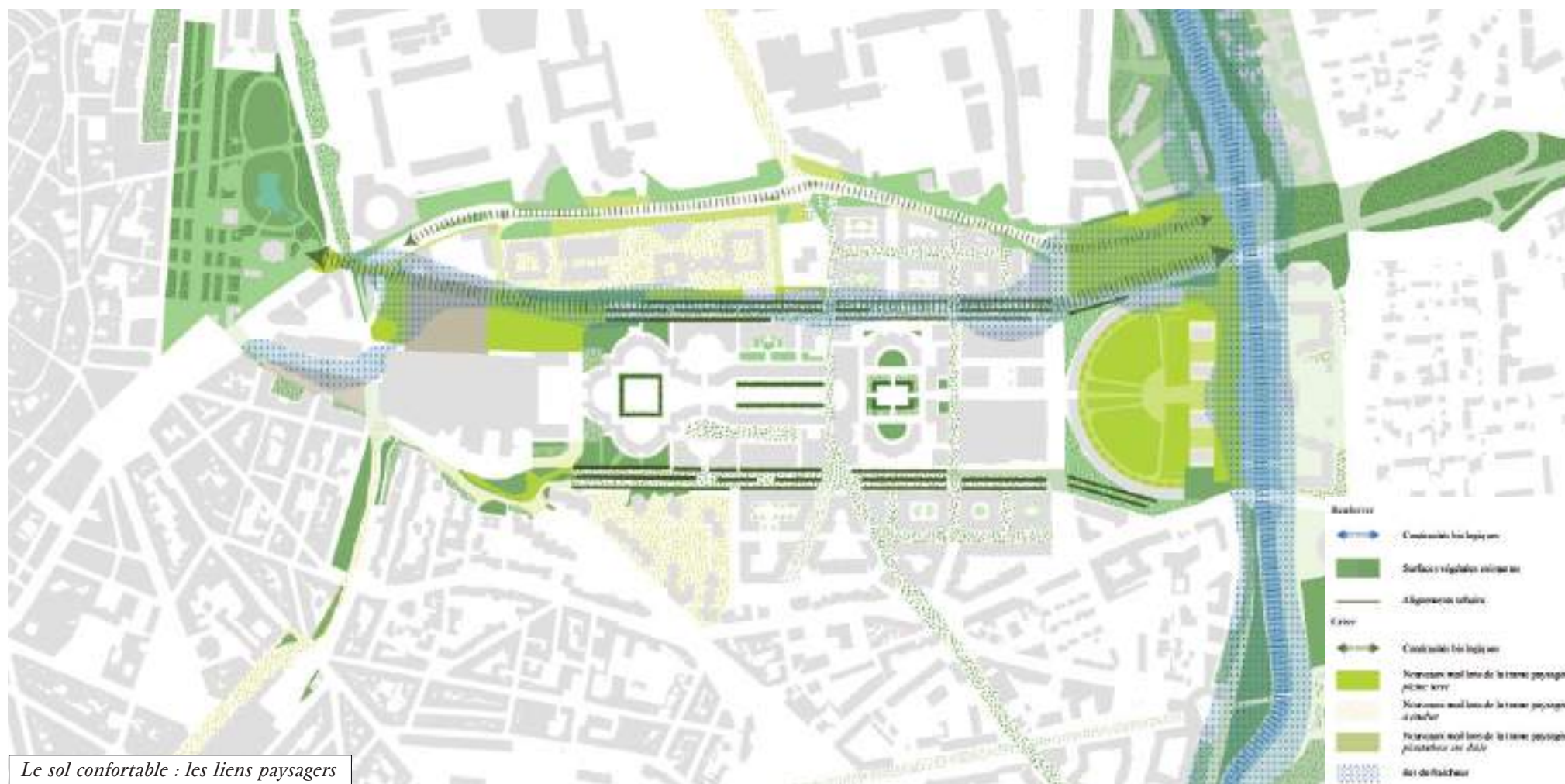
rythment et intensifient le parcours d'Antigone, constituant des lieux de vie animés, complémentaires les uns des autres. Les pôles d'intensité, s'articulent à la fois autour du renforcement des socles de vie existants, tels que la médiathèque Emile Zola ou la Halle

Jacques Cœur, et de l'émergence de nouveaux espaces publics.



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.

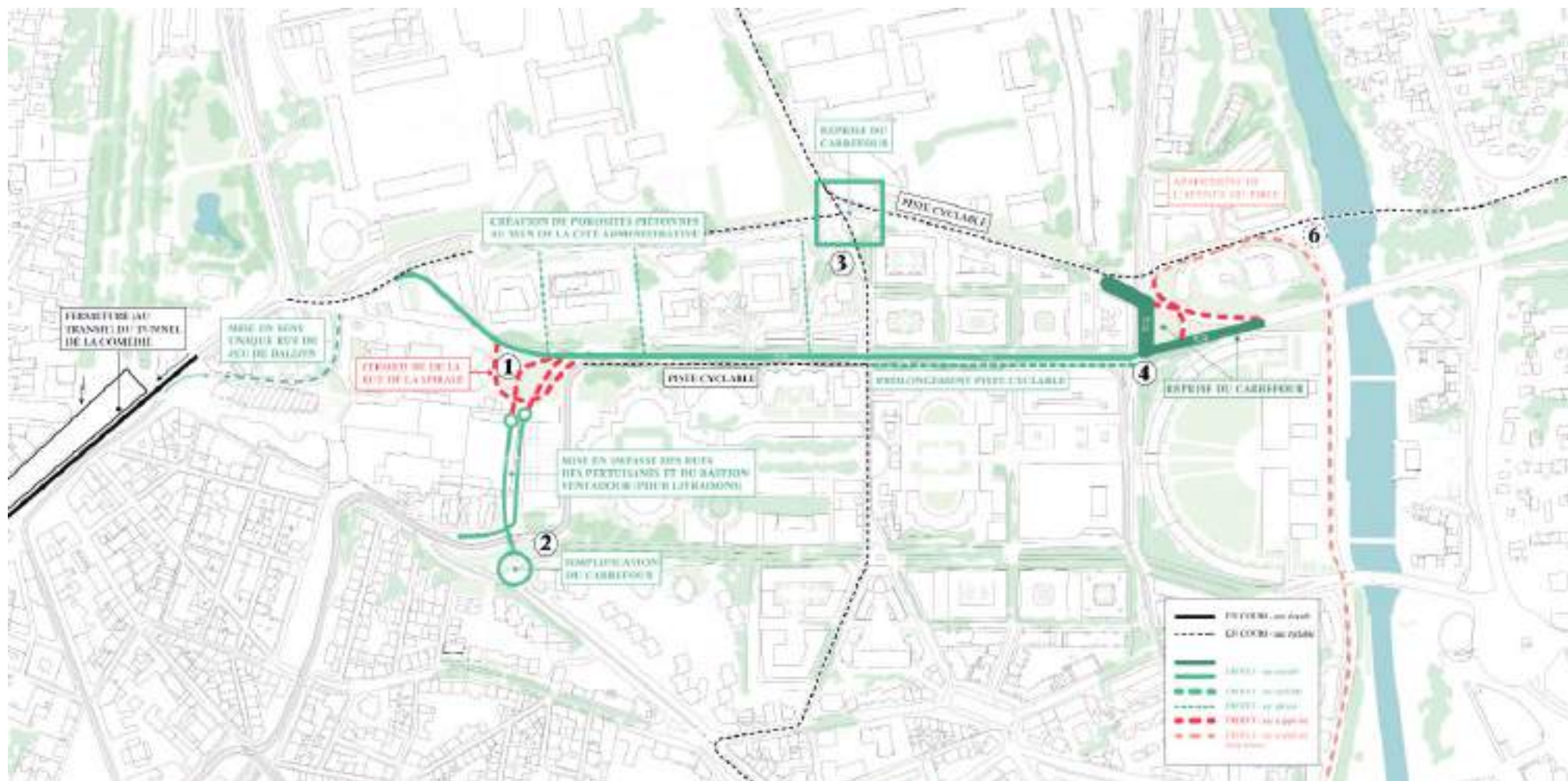




## Transports et mobilités

Les transformations envisagées dans le cadre du projet supposent de faire évoluer le fonctionnement des mobilités sur le secteur. Elles concernent notamment la desserte des parkings et des aires de livraison du

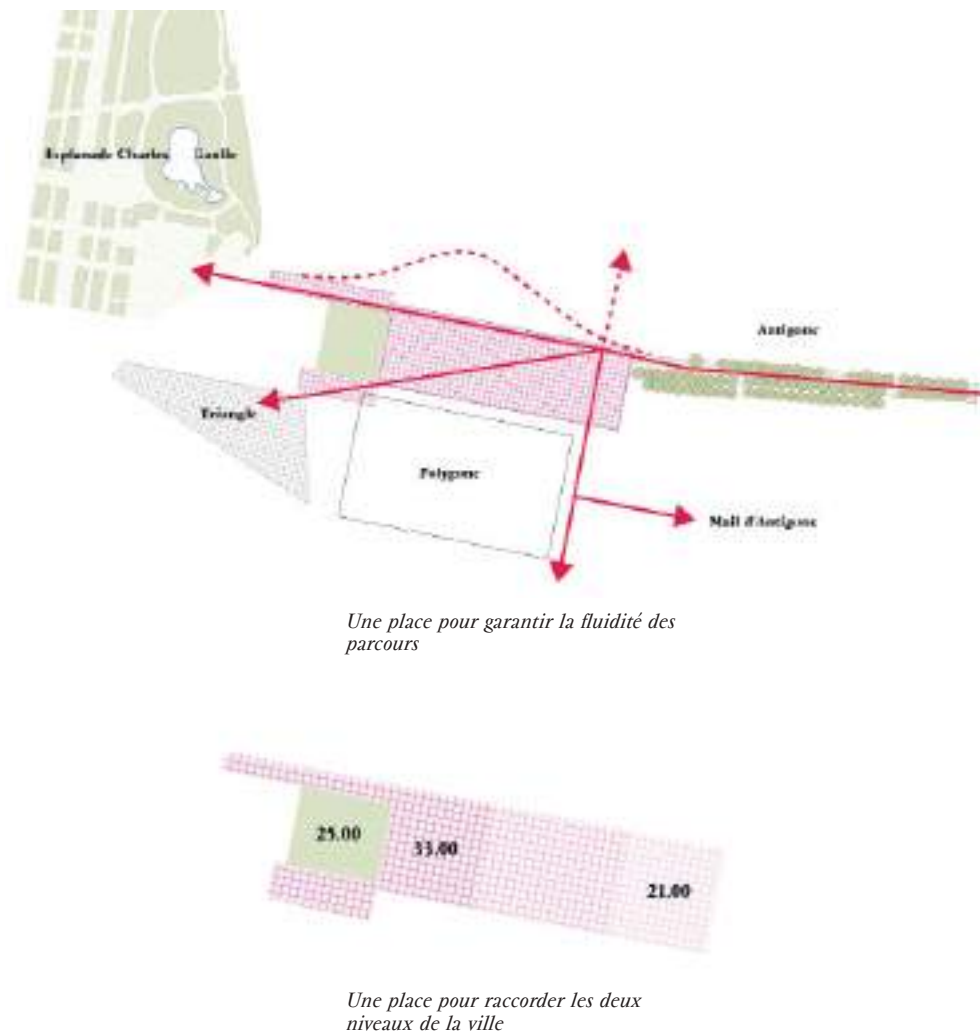
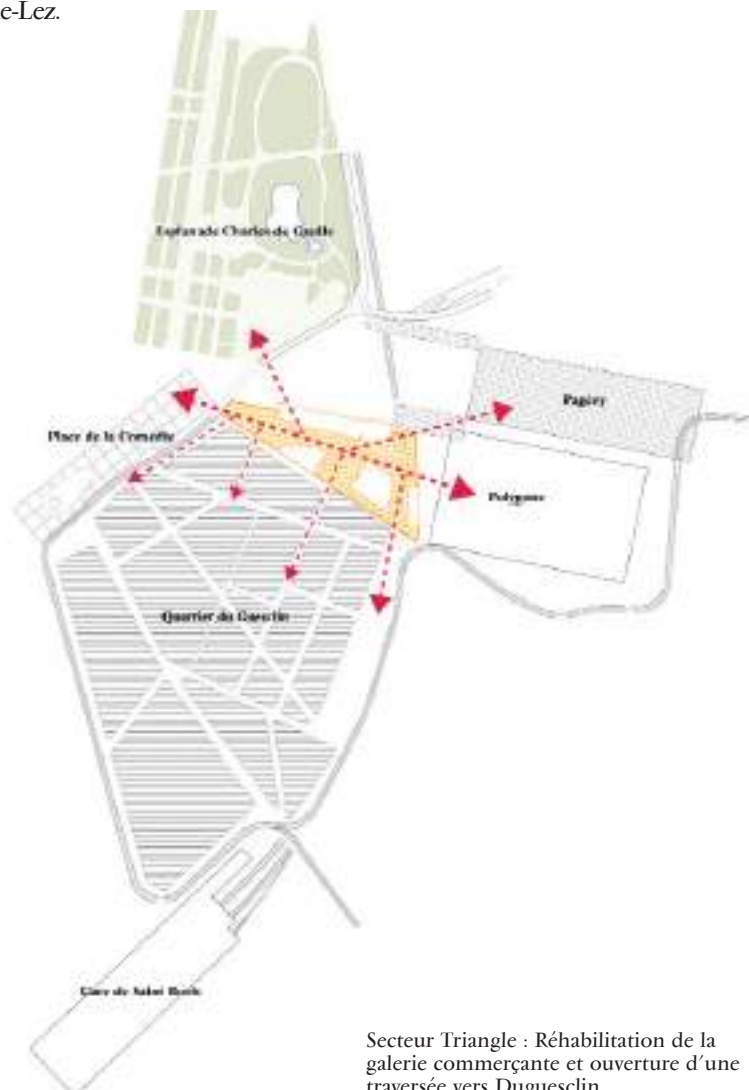
Polygone et du Triangle et la reconfiguration de plusieurs carrefours pour optimiser et clarifier les espaces tout en favorisant des modes de déplacement actifs et plus urbains. Ces évolutions affectent également le schéma de mobilité dans son ensemble.

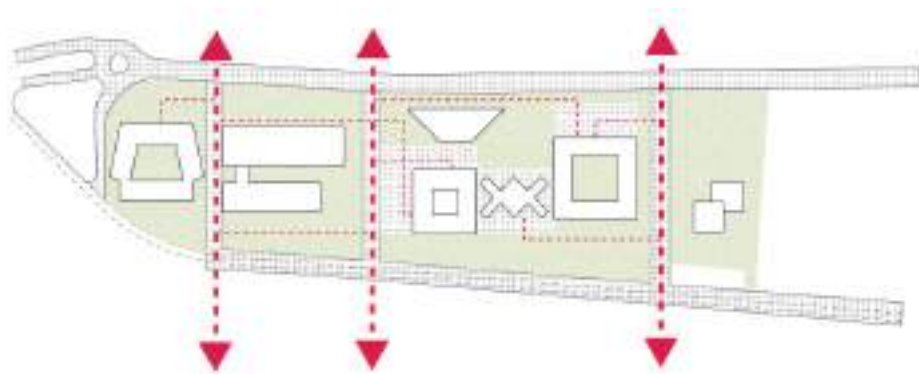




## Sous-secteurs

Le projet de la ZAC Bofill se déclinera par sous-secteurs : le secteur Triangle, le secteur Pagézy, le secteur Cité Administrative et le secteur Poésie-Lez.





*Renforcer les porosités*



*Densifier la structure végétale*

Secteur Cité Administrative : Amplifier et structurer la figure du campus

*Fabriquer une nouvelle pièce en lien avec le Lez*



Secteur Poésie-Lez : Un jardin ouvert sur les usages et le paysage du Lez

### 4.3 - LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL

Le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC est d'environ **82 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, sur environ 24 hectares. Le projet prévoit une mixité de programmation – logements, bureaux, hôtel, commerces en rez-de-chaussée. Il s'agit d'allier nouvelles constructions et réhabilitations, dans l'objectif de concevoir le projet en partant de l'existant.

Les ordres de grandeur des programmes sont les suivants :

- Secteur Triangle (réhabilitations) : environ **15 000 m<sup>2</sup> sdp** ;
- Secteur Pagézy (réhabilitations et nouvelles constructions) : environ **25 000 m<sup>2</sup> sdp** ;
- Secteur Cité administrative (nouvelles constructions) : environ **22 000 m<sup>2</sup> sdp** ;
- Terrain Lycée Joffre : environ **10 000 m<sup>2</sup> sdp** ;
- Secteur Lez – Poésie (nouvelles constructions) : environ **9 000 m<sup>2</sup> sdp** ;
- Secteur Olympie : environ **2 000 m<sup>2</sup> sdp** ;
- Espaces publics aménagés ou réaménagés : environ **60 000 m<sup>2</sup>**.

