



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

COMMUNE DE MONTPELLIER

NOTICE EXPLICATIVE

OBJET DE LA NOTICE EXPLICATIVE ET DE L'ENQUETE

La présente notice explicative expose les raisons qui ont justifié le choix de mettre en œuvre sur la commune de Montpellier l'aménagement de l'avenue de Toulouse – Rive Ouest – Section Chasseurs/Bugarel, en lien avec la ZAC du « quartier de la Cité créative » (anciennement dénommé ZAC de l'EAI) et l'aménagement du Parc Montcalm.

Il est généralement renvoyé au dossier principal de la ZAC du « quartier de la Cité créative » qui a déjà fait l'objet d'une concertation du public précisément sur l'emprise de l'ancienne pépinière qui se trouve dans le périmètre de la ZAC et celui de la DUP.

Le présent projet ne requiert ni une nouvelle étude d'impact ni une enquête environnementale.

La présente enquête est ainsi menée au titre du Code de l'Expropriation (Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet) – article L. 110-1 et R. 112-4.

INTERVENANTS

La Ville de Montpellier a décidé de confier les études de reconversion de l'ancien site militaire de l'Ecole d'Application de l'Infanterie à la SA3M (anciennement SAAM) et lui a concédé la réalisation du projet de ZAC du « quartier de la Cité créative » (anciennement dénommé EAI) par délibération du Conseil Municipal le 25 Juin 2012.

C'est à ce titre que la SA3M intervient à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Montpellier Méditerranée Métropole a donné son accord sur le programme des équipements publics de la ZAC suivant délibération n°2018-156 du 26 avril 2018.

L'équipe en charge de la maîtrise d'œuvre est le groupement West 8 (associé à Boyer Percheron Assus, Gilles Sensini, Merlin Apter, ARP, JEOL).

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sera la Ville de Montpellier ou son concessionnaire, la SA3M.

OPPORTUNITE DU PROJET

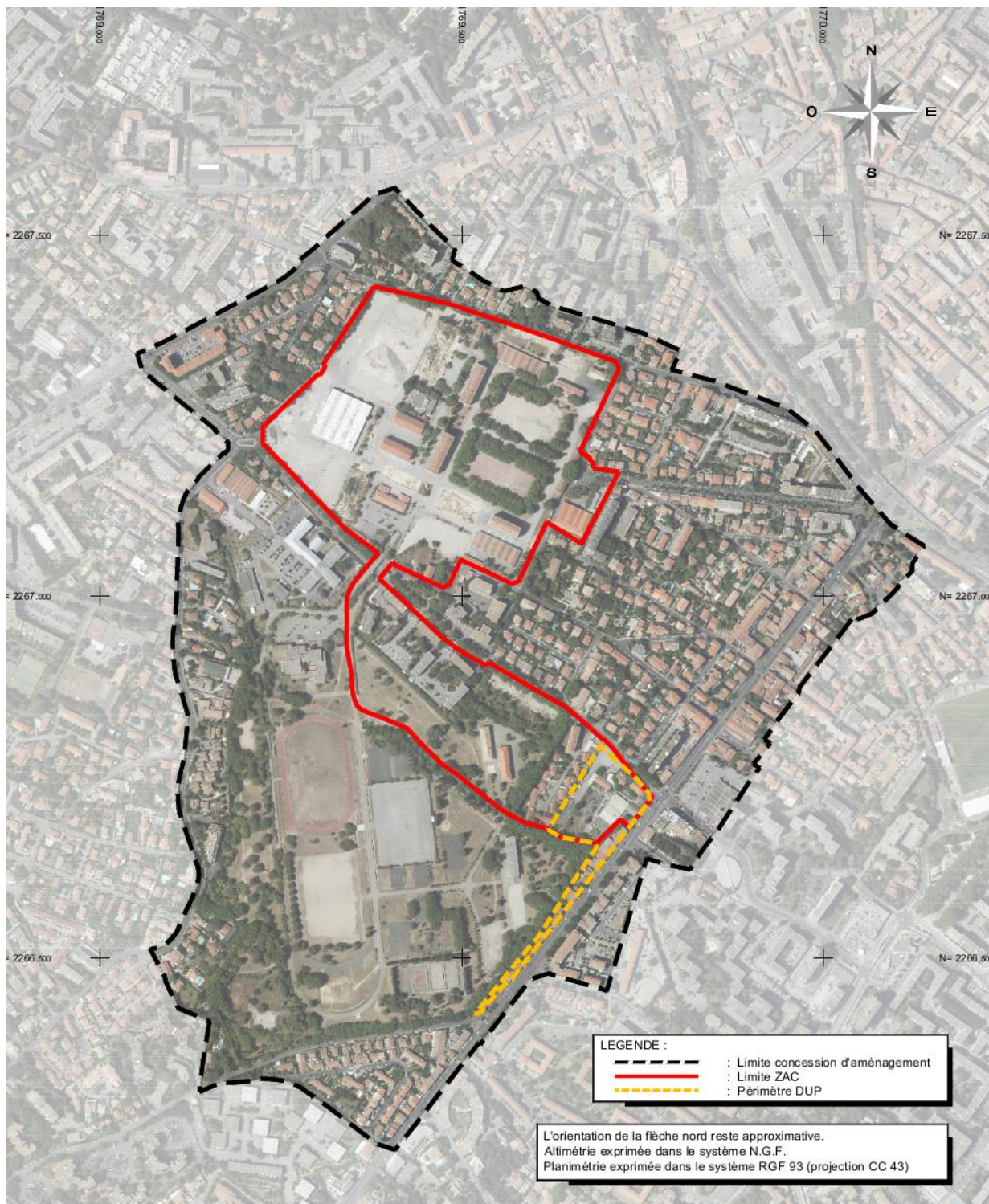
Les travaux d'aménagement envisagés sur le secteur de l' « Avenue de Toulouse – Rive Ouest – Section Chasseurs/Bugarel » s'inscrivent complémentirement dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du « quartier de la Cité créative » (ex ZAC EAI) dont l'étude d'impact, qui date de juillet 2016, a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en septembre 2016. La ZAC du « quartier de la cité Créative » a fait l'objet d'un récépissé de déclaration loi sur l'eau le 30 janvier 2018. En parallèle les aménagements hydrauliques du parc Montcalm ont fait l'objet d'une autorisation environnementale au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement le 6 juin 2019. Les inventaires de la faune et de la flore ont été complétés sur l'ensemble de l'aire d'étude à cette occasion. L'ensemble de ces pièces est joint en annexe du présent dossier.

L'ouverture du Parc Montcalm sur l'avenue de Toulouse vise la mise en valeur du site et son rayonnement. C'est pour accentuer cela, que la modification n°14 du PLU, entérinée par une délibération du 28 mars 2022, est venue agrandir le périmètre du Parc Montcalm pour le porter à 23ha et créer un emplacement réservé afin de sanctuariser ce poumon vert. Cet aménagement emporte la démolition des bâtis en bordure de l'avenue de Toulouse ce qui nécessite une totale maîtrise foncière que cette enquête publique devra permettre après avis de la Préfecture.

PARC MONTCALM
Superficie: 23h



Le périmètre de la DUP est partiellement à cheval sur le périmètre de la ZAC du « quartier de la Cité créative », en ce qui concerne le secteur de l'ancienne pépinière situé à l'angle de la rue des Chasseurs et de l'avenue de Toulouse ; et en dehors du périmètre de la ZAC, concernant la façade de l'avenue de Toulouse située entre l'ancienne pépinière du Midi et la rue de Bugarel au sud.



PRESENTATION DU PROJET

L'enjeu principal du projet global de reconversion de l'ancien site de l'Ecole d'Application de l'Infanterie (E.A.I.) comprenant l'ensemble des anciens terrains militaires et le Parc Montcalm, est sa réinscription dans la ville et l'ouverture de ce territoire (qui a longtemps fonctionné en vase clos en raison de sa vocation militaire). L'objectif visé est sa transformation en un quartier mixte, mêlant activités économiques, habitat, parc public et équipements de loisirs et de détente.

Il s'agit donc en particulier de créer un vaste parc urbain dont l'organisation fonctionnelle, l'accessibilité, la qualité du traitement paysagé et des équipements publics, la convivialité fonderont la nouvelle identité du quartier et feront « référence » en tant que grand parc urbain à l'échelle de la métropole Montpellieraine.

En ce qui concerne le secteur objet de la présente DUP, les principaux objectifs sont les suivants :

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

Le programme de déconstruction et constructions nouvelles :

Le programme comprend tout d'abord une phase de déconstructions :

- Les bâtiments aujourd'hui désaffectés de l'ancienne pépinière,
- Les maisons longeant l'avenue de Toulouse entre la rue des Chasseurs et la rue de Bugarel.

La destruction des maisons permettra de prolonger le parc vers l'avenue de Toulouse en utilisant cette emprise pour développer les espaces verts et améliorer son accessibilité depuis l'avenue.

En lieu et place de l'ancienne pépinière, est prévue la création de constructions nouvelles pour la réalisation de logements et d'activités tertiaires, à l'angle de la rue des Chasseurs et de l'avenue de Toulouse suivant les dispositions des règles d'urbanisme applicables sur le secteur.

Les travaux d'ouverture du parc

La déconstruction du front bâti situé sur l'avenue de Toulouse a pour but principal d'ouvrir le parc vers l'avenue de Toulouse. Cela se fera principalement à travers une extension paysagère consistant en la plantation d'arbres en lieu et place des maisons et d'une entrée au parc.

Organisation des déplacements et mode doux

Ces travaux de plantations seront accompagnés par la création d'un cheminement piéton en lieu et place du front bâti existant. A proximité du parc et de l'avenue de Toulouse, sera aménagée la nouvelle ligne de tramway, la ligne 5 allant de Clapiers à Lavérune en passant par le centre-ville. Un arrêt est prévu place du 8 mai 1945 et un autre sur l'avenue de Toulouse au niveau de l'ancienne place d'armes, dans l'enceinte de l'ancienne caserne.



PLAN DE MASSE INDICATIF DU PROJET DE RECONVERSION DU SITE DE L'EAI

RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

Le projet retenu vise à assurer une meilleure intégration possible du projet dans son environnement. Cette insertion dans l'environnement existant s'appuie sur les éléments suivants :

Ouverture du parc Montcalm sur la Ville :

L'ambiance de l'avenue de Toulouse sera en grande partie modifiée par l'ouverture paysagère créée sur le parc Montcalm. Le front bâti actuellement dégradé sera remplacé par une végétalisation permettant d'ouvrir largement le parc vers l'avenue. Celui-ci sera ainsi plus accessible et plus ouvert. La plus grande visibilité du parc depuis cette frange et les quartiers situés à l'est de l'avenue de Toulouse permettra de changer la perception que les habitants peuvent en avoir en passant à proximité. Il deviendra plus attractif pour les usagers de l'avenue de Toulouse et plus largement du sud-ouest de la Ville, en amenant un caractère vert, vivant et attrayant qui manque aujourd'hui à ce secteur de la ville.

Par ailleurs, la libération des emprises bâties portera à terme la superficie du parc Montcalm à 23 hectares. Cet agrandissement aura un impact positif sur le cadre de vie, en amenant un cadre végétal sur une avenue à l'aspect très minéral.

Contribuer à la requalification de l'avenue de Toulouse en boulevard urbain :

Le projet d'ouverture du parc Montcalm s'inscrit également dans la poursuite des travaux d'aménagement actuellement en cours de la ligne 5 de tramway au droit de l'avenue Georges Clémenceau, de la place du 8 Mai 1945 et de la rue Lepic notamment, visant à offrir une place plus importante aux modes actifs (piétons, cycles...) et à la végétalisation des espaces publics. Le projet d'ouverture du parc Montcalm au droit de l'avenue de Toulouse permettra ainsi la réalisation de plantations d'arbres supplémentaires sous la forme d'un nouvel alignement d'arbres en complément du double alignement de platanes déjà existant, créant ainsi une nouvelle « façade végétale » le long de l'avenue de Toulouse en lieu et place du front bâti existant. Ces plantations seront accompagnées par la création d'un cheminement piéton, de l'éclairage public, de l'installation de mobilier urbain (bancs, corbeilles, arceaux vélos...), ainsi que d'une véritable entrée du parc Montcalm depuis l'avenue de Toulouse, en lieu et place d'un accès aujourd'hui très confidentiel. Ces aménagements permettront de préfigurer le nouveau visage de l'avenue de Toulouse qui sera requalifiée à terme en véritable boulevard urbain depuis la place Flandres Dunkerque jusqu'à la place du 8 mai 1945. En effet, l'ambiance de l'avenue de Toulouse sera profondément modifiée par l'ouverture créée sur le parc Montcalm permettant d'étendre le parc vers l'avenue et en renforcer ainsi l'attractivité.

Mise en valeur et renaturation du Lantissargues :

Le lit et les ripisylves du ruisseau du Lantissargues, caractéristiques du secteur, seront sauvegardés et remis en valeur. En effet, une zone non bâtie sera préservée autour du ruisseau afin de le protéger et de renforcer son caractère naturel.

Résorber l'habitat dégradé :

Le projet d'ouverture du parc Montcalm sur l'avenue de Toulouse implique la démolition d'un front bâti dégradé et dangereux par endroits.

Les maisons en partie inoccupées malgré la présence de quelques commerces, donnent une impression d'abandon de cet espace. Cette impression est d'autant plus renforcée côté parc, où les arrière-cours et façades délabrées et gagnées par la végétation sont visibles.

Proposer un programme de logements et d'activités tournées vers les industries culturelles et créatives :

Un autre aspect du projet concerne la réhabilitation de la friche de l'ancienne pépinière par des constructions nouvelles sur des emprises déjà très largement imperméabilisées. Les bâtiments futurs et leur programmation seront planifiés afin de s'intégrer dans le paysage à la fois urbain et végétalisé. La qualité urbaine et architecturale de ce site sera fortement améliorée par rapport à l'occupation actuelle, et la vision que le passant peut percevoir.

L'objectif sur ce secteur est de proposer un programme mixte de logements (y compris sociaux) et d'activités tournées vers les Industries Culturelles et Créatives (ICC) permettant de développer l'attractivité économique des quartiers Croix d'Argent / Estanove.

En effet, le site de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI), a été ciblé comme un futur pôle métropolitain des Industries Culturelles et Créatives (ICC). Dans le cadre de l'occupation immédiate du site par l'implantation d'activités culturelles et créatives souhaitées par la Ville de Montpellier et la Métropole, des bâtiments ou parties de bâtiments sont loués pour accueillir temporairement des Sociétés ; c'est notamment le cas avec la création de la « Halle Tropisme », des « Ateliers d'artistes » ou encore l'accueil temporaire de l'Ecole Supérieure de Journalisme. L'ouverture du « Campus créatif » en octobre 2020 constitue un volet « formation » de pointe avec l'accueil aujourd'hui de près de 1 000 étudiants dans le domaine du cinéma, cinéma d'animation, jeu vidéo, photographie et arts appliqués.

De plus, la Collectivité a souhaité renforcer l'offre de bureaux tournée vers les ICC au sein de la ZAC dénommée désormais « Quartier de la Cité Créative ». La création d'activités sur le site de l'ancienne pépinière s'inscrit ainsi dans la stratégie d'accueil des Industries Culturelles et

Créatives sur la ZAC et plus globalement à l'échelle de la Ville et de la Métropole. Elle vise à répondre aux besoins des entreprises du secteur des ICC et tout en maîtrisant de façon durable l'affectation de ces surfaces dédiées à ce secteur. Quatre projets de construction dédiés aux ICC sont d'ores et déjà en cours ou en projet au sein du quartier de la Cité créative (dont la reconversion de l'ancien MESS des officiers) représentant plus de 15 000 m² de surface de plancher.

L'implantation d'activités sur le site de l'ancienne pépinière viendra compléter l'offre existante ou projetée et contribuer au projet de création de pôle métropolitain dédié aux ICC sur ce secteur.

OCCUPATION DES TERRAINS COMPRIS DANS LA DUP

Le site est en grande partie résidentiel. Le linéaire bâti bordant l'avenue de Toulouse et longeant le parc Montcalm est composé de maisons en R+1, pour la plupart inoccupés avec souvent des services et des commerces en rez-de-chaussée pour certains inexploités.

La Ville de Montpellier et la SA3M sont déjà propriétaires de plus de 50% des emprises foncières du périmètre de DUP. Les acquisitions se sont étalées dans le temps au gré des opportunités et des préemptions.



CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Sur la ZAC du « quartier de la Cité créative » (ex ZAC EAI) :

- Par délibération du 25 juin 2012, la Ville de Montpellier a confié à la SAAM (depuis devenue SA3M) l'opération de reconversion de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie sous la forme d'une concession d'aménagement.
- Par délibération du 18 juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de Zone d'Aménagement Concertée de l'EAI (devenue quartier de la Cité créative) et les objectifs de concertation et d'association du public.
- En application des Art. R122-1 et suivants du Code de l'Environnement, la création de la ZAC a été précédée d'une étude d'impact.
- Par délibération du 28 avril 2016, le Conseil municipal a approuvé les modalités de mise à disposition du public de cette étude d'impact.
- Par délibération du 15 décembre 2016, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact accompagné de l'avis de l'autorité environnementale et du carnet de réponses, et pris en considérations les observations et propositions recueillies auprès du public au cours de la procédure de mise à disposition.
- Par délibération du 26 janvier 2017, le Conseil Municipal a arrêté le bilan de la concertation préalable et a approuvé le dossier de création de la ZAC EAI.
- Conformément à l'art. R 311-7 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Montpellier a constitué le dossier de réalisation de la ZAC EAI, et sollicité l'accord préalable de Montpellier Méditerranée Métropole sur le programme des équipements publics à réaliser sur la ZAC EAI relevant de ses compétences.
- C'est donc par une délibération du Conseil Métropolitain en date du 26 avril 2018 sous le n°M2018-156 qu'ont été approuvés le principe de réalisation des équipements publics, les modalités d'incorporation de ces équipements, le principe de leur financement et la participation financière des travaux de desserte.
- Enfin, par délibération du 28 juin 2018, la Ville de Montpellier a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC EAI.
- Suivant délibération du 30 novembre 2020, il a été pris acte de porter la superficie du Parc Montcalm à 23 hectares à vocation d'espaces verts, équipements sportifs et récréatifs culturels et ouverts au public.

Si la création de la ZAC EAI, devenue « quartier de la Cité créative », avait nécessité une étude d'impact (dont pièces annexées), il convient de noter que les aménagements projetés dans le cadre de l'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique ne rentrent pas dans

les dispositions prévues aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-23 du Code de l'Environnement récemment modifiées par les lois Grenelle 1 et 2 et les décrets d'application du 29 décembre 2011 relatifs aux enquêtes publiques, à l'étude d'impact et à la publicité de l'avis de l'autorité environnementale.

Pour autant, une notice environnementale a été établie afin de préciser les enjeux environnementaux précisément sur le secteur de la présente DUP.

CONCLUSION

Le réaménagement de l'Avenue de Toulouse – Rive Ouest Section Chasseurs/Bugarel correspond à une opération d'aménagement au titre de l'article L. 300 – 1 du Code de l'Urbanisme.

Il s'inscrit concomitamment à l'avancée de la ZAC Cité Créative et prend en compte les enjeux urbanistiques, économiques et sociaux identifiés par la collectivité publique.

L'intérêt public se comprend au vu des objectifs précédemment annoncés, savoir :

- L'ouverture du Parc Montcalm sur l'avenue de Toulouse afin de renforcer son attractivité et lui donner une visibilité depuis le sud-ouest
- Contribuer à la requalification de l'avenue de Toulouse en boulevard urbain dans la poursuite des aménagements réalisés dans le cadre de la ligne 5 de tramway ;
- Résorber l'habitat dégradé, de nombreux bâtis étant délabrés/inoccupés ;
- Proposer, un programme de logements et d'activités tournées vers les industries culturelles et créatives permettant de développer l'attractivité économique des quartiers Croix d'Argent / Estanove ;
- Contribuer à la requalification et la revalorisation de ce secteur de la ville dans une démarche de rééquilibrage vers l'ouest du territoire communal

A noter que les travaux envisagés auront un impact réduit sur la propriété privée, au regard de l'importante maîtrise foncière d'ores et déjà réalisée à ce jour.

Aussi, le Conseil municipal de la commune de Montpellier après en avoir délibéré a demandé à Monsieur le Préfet du Département de l'Hérault :

- Un arrêté d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- La déclaration d'utilité publique au profit de la commune de Montpellier ou de son aménageur la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), des travaux et acquisitions nécessaires à l'aménagement de l'Avenue de Toulouse – Rive Ouest Section Chasseurs/Bugarel.

Ladite délibération est jointe en annexe.