



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

COMMUNE DE MONTPELLIER

DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE

Séance ordinaire du
jeudi 28 juin 2018

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier

L'an deux mille-dix-huit et le vingt-huit juin, les
membres du Conseil municipal, légalement convoqués,
se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du
Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire,
Philippe SAUREL.

Nombre de membres en exercice : 65

Urbanisme et Aménagement
durable

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Daniel BOULET, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Patrick RIVAS, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :

Sophia AYACHE ayant donné pouvoir à Valérie BARTHAS-ORSAL, Françoise BONNET ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Sabria BOUALLAGA ayant donné pouvoir à Henri MAILLET, Robert COTTE ayant donné pouvoir à Titina DASYLVA, Caroline NAVARRE ayant donné pouvoir à Chantal MARION, Véronique PEREZ ayant donné pouvoir à Véronique DEMON, Brigitte ROUSSEL-GALIANA ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI.

Absents :

Robert BEAUFILS, Djamel BOUMAAZ, Cédric DE SAINT JOUAN, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Stéphanie JANNIN, Audrey LLEDO.

Excusés : Patrick VIGNAL.

**Zone d'aménagement concerté EAI
Dossier de réalisation de la ZAC
Approbation**



La reconversion de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI), située dans le quartier de la Croix d'Argent à Montpellier et qui a fermé ses portes à l'été 2010, constitue l'un des projets majeurs de renouvellement urbain que mène la municipalité en complément du développement de nouveaux quartiers, en réintroduisant une variété d'occupations (mixité urbaine) et d'usages (mixité fonctionnelle), avec la volonté de produire une morphologie urbaine de qualité s'appuyant sur une plus grande compacité. Cette opération contribuera à répondre aux besoins de logements et d'emplois qui s'expriment sur la métropole montpelliéraine.

La Ville de Montpellier a décidé de saisir cette opportunité exceptionnelle en engageant de façon volontariste la transformation de ce site désaffecté de 35 hectares, situé à proximité du centre-historique et au potentiel remarquable, pour le remobiliser au service de son développement urbain, de son rayonnement et de la création d'emploi, plus particulièrement dans le domaine des Industries Culturelles Créatives (ICC).

En date du 6 avril 2012, la Ville de Montpellier a acquis auprès de l'Etat le foncier de l'ancienne EAI d'une superficie de 356.019 m², doté d'un important patrimoine militaire bâti et d'un ancien terrain d'entraînement qui constitue désormais un vaste parc, auquel les Montpelliérains témoignent un fort attachement depuis son

ouverture en janvier 2011.

Soucieuse de maîtriser le développement de son territoire et eu égard à la complexité du projet, la Ville a, par délibération en date du 25 juin 2012, confié à un opérateur public spécialisé, la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) devenue Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) en 2016, l'opération de reconversion de l'EAI sous la forme d'une concession d'aménagement.

La création de la ZAC EAI :

Par délibération du 18 juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de Zone d'aménagement concerté (ZAC) EAI et les objectifs de concertation et d'association du public.

En application des articles R.122-1 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 l'étude d'impact de la future ZAC. 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 considération 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.

Le périmètre de la ZAC représente une surface de 19,5 hectares comprenant :

- l'ancienne caserne Guillaut et un petit secteur avenue Lepic ;
- le secteur des Chasseurs composé pour partie d'ilots construits situés au sud de la rue des Chasseurs.

L'objectif de la ZAC est de réaliser environ 2 500 logements à terme constituant une offre alternative à l'étalement urbain et contribuant à dynamiser la requalification des quartiers riverains. Elle permettra également la création de 30 000 m² environ de services, commerces et activités. Enfin, il est prévu la construction de 2 équipements publics de proximité : un groupe scolaire de 20 classes à terme et une crèche de 48 berceaux.

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, la Ville de Montpellier qui a pris l'initiative de la création de la ZAC EAI a constitué un dossier de réalisation ; celui-ci comprend :

1. le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
2. le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
3. les modalités provisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps
4. la délibération de Montpellier Méditerranée Métropole approuvant le programme des équipements publics.

Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone :

Le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC EAI inclut :

- les équipements publics d'infrastructure dans le périmètre de la ZAC :
 - voiries, places, aménagements paysagers, aire de jeux, mobilier urbain, éclairage public ;

- réseau d'eaux pluviales et ouvrages hydrauliques ;
 - réseau d'eaux usées ;
 - réseau d'eau potable et défense incendie;
 - réseau de haute, moyenne et basse tension électrique;
 - réseau de télécommunications ;
 - réseau de chaleur urbain ;
 - génie civil de vidéo-surveillance ;
- les équipements publics de superstructures dans le périmètre de la ZAC :
- une crèche de 48 berceaux ;
 - un groupe scolaire de 20 classes ;
- les équipements publics d'infrastructure hors du périmètre de la ZAC :
- le renforcement, la création et le dévoiement éventuel d'ouvrages et réseaux à l'extérieur de la caserne (HTA et eau potable) ;
 - l'aménagement du parc Montcalm (y compris bassins de rétention).

Ces équipements publics seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la SA3M dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui a été confiée, à l'exception de la crèche qui sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Montpellier ainsi que, hors du périmètre de ZAC, du renforcement du réseau HTA qui sera réalisé par ENEDIS et des travaux d'eau potable qui seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

Ce projet d'ensemble est par ailleurs l'opportunité d'améliorer la situation hydraulique des bassins versants existants, dont les ouvrages sont à ce jour déjà saturés. En concertation avec l'Etat (service hydraulique de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer) et les services de la Métropole, il est proposé que l'ensemble des eaux pluviales de la ZAC soit envoyé à terme dans le Lantissargues, via les aménagements du parc Montcalm. L'ouvrage d'assainissement unitaire de l'avenue Lepic qui déborde lors d'épisodes pluvieux peu intenses et n'assure donc pas efficacement l'évacuation des eaux de pluies de la partie Nord de la caserne Guillaut vers le ruisseau des Aiguerelles, sera ainsi déchargé.

Les équipements publics de voiries et places, aménagements paysagers, mobilier urbain, éclairage public, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, eau potable et défense incendie seront remis à Montpellier Méditerranée Métropole et ceux de la distribution d'eau potable à la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole au titre de leurs compétences dans ces différents domaines et aux fins d'incorporation dans leur patrimoine à l'occasion des opérations de réception et de remise des ouvrages en présence de leurs représentants et de ceux de l'aménageur titulaire de la concession d'aménagement. Le réseau d'alimentation électrique haute et basse tension sera remis au concessionnaire du réseau.

Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :

Le programme global des constructions représente une surface de plancher (SDP) de 214 000 m² qui se répartiront de la façon suivante :

- Environ 2 500 logements familiaux diversifiés (libres, intermédiaires, sociaux) ;
- Environ 30 000 m² d'activités (bureaux, enseignement, commerces et services de proximité à destination des usagers et habitants) ;
- Deux équipements publics : un groupe scolaire de 20 classes ainsi qu'une crèche de 48 berceaux.

Cette grande mixité programmatique permettra de garantir l'urbanité et la qualité de vie du quartier.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps :

Compte tenu du programme global de construction, l'aménagement de la ZAC EAI se développera sur 15 ans environ.

La réalisation de l'opération a été confiée à la SA3M dans le cadre d'une concession d'aménagement qui intègre également le parc Montcalm.

L'ensemble des dépenses et recettes de l'opération s'inscrivent dans le bilan la concession d'aménagement issu du dernier Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2016) approuvé par le Conseil Municipal en date du 3 novembre 2017.

Le financement des équipements publics de la ZAC est assuré par l'opération d'aménagement ainsi que par une participation de la Ville de Montpellier d'un montant de 38,9 millions d'euros HT.

L'étude d'impact :

L'étude d'impact, pièce constitutive du dossier de création de la ZAC, n'a pas fait l'objet de compléments depuis l'approbation du dossier de création de la ZAC EAI par le Conseil municipal en date du 26 janvier 2017.

L'accord préalable de Montpellier Méditerranée Métropole sur le programme des équipements publics :

Dans le respect de l'obligation réglementaire de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, la Ville de Montpellier a sollicité l'accord préalable de Montpellier Méditerranée Métropole sur le programme des équipements publics à réaliser dans la Zone d'Aménagement concerté (ZAC) EAI relevant de ses compétences. En date du 26 avril 2018, le conseil métropolitain a approuvé :

- le principe de la réalisation des équipements publics envisagés dans le cadre du programme de la ZAC EAI;
- les modalités d'incorporation de ces équipements dans son patrimoine;
- le principe de leur financement ;
- et la participation financière de la ZAC aux travaux nécessaires à sa desserte.

La délibération de Montpellier Méditerranée Métropole n°M2018-156 est jointe en annexe de la présente délibération.

Le dossier de réalisation de la ZAC EAI établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme est joint en annexe 2 de la présente délibération.

Conformément aux articles R. 311-9 et R. 311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte de la délibération de Montpellier Méditerranée Métropole n°M2018-156 en date du 26 avril 2018 approuvant le principe de la réalisation des équipements publics envisagés dans le cadre du programme de la ZAC EAI, les modalités d'incorporation de ces équipements dans son patrimoine, le principe de leur financement et la participation financière de la ZAC aux travaux nécessaires à sa desserte, telle que jointe en annexe de la présente délibération ;
- d'approuver le dossier de réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) EAI établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, tel que proposé en annexe de la présente délibération ;
- de procéder aux formalités réglementaires de publicité et d'affichage conformément aux dispositions des articles R. 311-9 et R. 311-5 du Code de l'urbanisme ;
- de dire que ce dossier sera tenu à la disposition du public à la mairie de Montpellier aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou à défaut l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

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

Pour : 56 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Philippe SAUREL.

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Philippe SAUREL

Publiée le : 29 juin 2018

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Annexe 2-DC3M 24 04 2018_PEP ZAC EAI.pdf

- Annexe 1 VD.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire

Envoi en Préfecture :

Réception en Préfecture :

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



ZAC EAI
ECOLE D'APPLICATION DE L'INFANTERIE

DOSSIER DE REALISATION



Urbaniste, Paysagiste, Architecte coordinateur : Groupement WEST 8 - Boyer Percheron Assus -
Cabinet Merlin - G. Sensini - Arter

Maitre d'œuvre VRD : Groupement EGIS Villes et Transports - Atelier Villes & Paysages

Avril 2018



ZAC EAI

ECOLE D'APPLICATION DE L'INFANTERIE

DOSSIER DE REALISATION



COMPOSITION DU DOSSIER

1. Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
2. Projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
3. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps
4. Délibération de Montpellier Méditerranée Métropole

Urbaniste, Paysagiste, Architecte coordinateur : Groupement WEST 8 - Boyer Percheron Assus - Cabinet Merlin - G. Sensini - Arter

Maitre d'œuvre VRD : Groupement EGIS Villes et Transports - Atelier Villes & Paysages

Avril 2018



ZAC EAI
ÉCOLE D'APPLICATION DE L'INFANTERIE
DOSSIER DE RÉALISATION

1. Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone

Urbaniste, Paysagiste, Architecte coordinateur : Groupement WEST 8 - Boyer Percheron Assus - Cabinet Merlin - G. Sensini - Arter

Maitre d'œuvre VRD : Groupement EGIS Villes et Transports - Atelier Villes & Paysages

Avril 2018

Sa conception, la réalisation de ses équipements, infrastructures et espaces publics et enfin sa gestion devront répondre aux enjeux d'un quartier exemplaire.

Plan de masse indicatif du projet



Le plan de masse ci-dessus est donné à titre indicatif. Ce plan de masse est susceptible d'évoluer dans les phases ultérieures de conception du projet. En effet, la réalisation du projet s'échelonne sur plusieurs années et pourra nécessiter des ajustements au cours des phases successives d'aménagement.

Sommaire

1	Les objectifs du projet.....	5
1.1	Périmètre de ZAC.....	5
1.2	Mettre en valeur l'existant.....	6
1.3	Développer une offre résidentielle et un pôle d'activités tourné vers les ICC.....	6
1.4	S'inscrire dans une logique de continuité urbaine.....	6
1.5	Aménager, construire et gérer un quartier durable.....	7
1.6	Le stationnement.....	7
1.7	La trame verte.....	8
1.8	Les modes doux.....	8
1.9	Le transport en commun.....	8
2	Les équipements publics d'infrastructure dans le périmètre de la ZAC EAI et en continuité immédiate.....	9
2.1	Phasage des travaux.....	9
2.2	Réseaux existants.....	10
2.3	Galerie technique.....	10
2.4	Terrassements généraux.....	10
2.5	Voirie.....	10
2.6	Aire de jeux.....	11
2.7	Démolition et réfection du mur d'enceinte.....	11
2.8	Aménagements paysagers.....	11
2.9	Ouvrages hydrauliques – Bassin de rétention.....	11
2.10	Réseau d'eaux pluviales.....	13
2.11	Réseau d'eaux usées.....	13
2.12	Réseau d'eau potable.....	13
2.13	Défense incendie.....	14
2.14	Réseau de chaleur urbain et chaufferie biomasse.....	14
2.15	Moyenne et basse tension.....	15
2.16	Gaz.....	15
2.17	Télécommunications.....	15
2.18	Vidéo-surveillance.....	15
2.19	Eclairage public.....	15
2.20	Mobilier urbain.....	15
3	Les équipements publics de superstructure dans le périmètre de la ZAC EAI.....	16
3.1	Une crèche de 48 berceaux.....	16
3.2	Un groupe scolaire de 20 classes.....	16
4	Les équipements publics hors périmètre de ZAC.....	17
4.1	Renforcement de réseaux à l'extérieur de la caserne.....	17
4.2	Le parc Montcalm.....	17
5	TABLEAU RECAPITULATIF DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	21

1 Les objectifs du projet

Dans le cadre de la Révision Générale des Politiques Publiques (RGPP), l'Etat a décidé d'engager une réforme de la carte militaire. Le site de l'Ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie, situé dans le quartier Croix d'Argent, a donc fermé ses portes en 2010. La municipalité a alors décidé d'en faire le support d'un projet urbain et économique d'envergure. Cette opération représente une opportunité de réaménager un site peu ouvert sur la ville bien que situé dans un secteur stratégique, à moins d'un kilomètre à vol d'oiseau du centre historique.

Le projet de reconversion de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie a pour objectifs :

- la production d'une urbanisation de qualité s'appuyant sur deux principes : une ville qui se construit sur elle-même et une mixité fonctionnelle (logements, activités, commerces, services et équipements publics),
- la réintroduction de la variété des occupations (mixité urbaine) et des usages (mixité fonctionnelle),
- la valorisation des éléments patrimoniaux et leur réinterprétation,
- la valorisation d'axes inter-quartiers de liaison pour connecter ce site à son environnement urbain.

1.1 Périmètre de ZAC

Les terrains militaires acquis par la Ville de Montpellier étaient composés d'une caserne, la caserne Guillaud, et d'un terrain d'entraînement, devenu le parc Montcalm. L'ensemble représentait une surface d'environ 35 hectares.

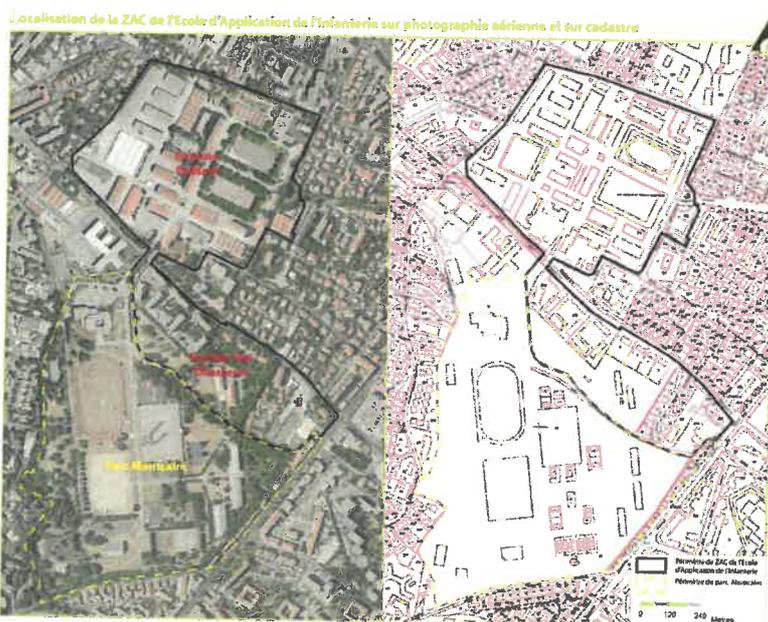
Le périmètre de ZAC intègre l'ancienne caserne ainsi que des emprises bâties situées à l'entrée de l'ancienne caserne (avenue Lepic) et le long de l'avenue des chasseurs. Le parc Montcalm qui est la propriété de la Ville de Montpellier, est hors périmètre de ZAC ; d'importants travaux hydrauliques et d'aménagement paysager et équipements sportifs y sont prévus.

Le périmètre de ZAC représente une surface d'environ 19,5 ha :

- L'ancienne caserne Guillaud et un petit secteur sur l'avenue Lepic représentant une surface d'environ 12,7 ha ;
- Le secteur des « Chasseurs » composé des ilots construits situés au Sud de la rue des Chasseurs, représentant une surface d'environ 6,8 ha.

L'ancienne caserne Guillaud est située en partie au Nord de la ZAC. Elle est occupée par des bâtiments ayant servi à la formation et au logement des militaires. Elle est bordée par un mur d'enceinte d'environ 3 m de hauteur. Elle est actuellement fermée au public hormis un bâtiment occupé par l'Ecole Supérieure de Journalisme.

Le secteur des « Chasseurs » composé des ilots construits situés au Sud de la rue des Chasseurs est occupé principalement par des logements individuels et collectifs (logements SNI et logements privés) et une ancienne pépinière.



1.2 Mettre en valeur l'existant

Bâtiments :

Contrairement aux projets qui s'inscrivent sur un terrain vierge, le site dispose pour partie de bâtiments existants datant pour les plus anciens du début du XX^e siècle.

De par son histoire, l'EAI présente un visage singulier, témoin de son activité militaire passée. Cette récente « friche » militaire est une opportunité rare pour la ville de Montpellier. La conservation d'un nombre significatif de bâtiments existants confèrera une ambiance particulière au quartier Guillaud définissant son identité. Disséminés sur l'ensemble du site, les bâtiments conservés vont se mêler aux constructions neuves pour créer un cachet particulier et organiser le nouveau plan.

Végétation :

La conservation d'une partie significative du patrimoine végétal est une évidence. C'est un moyen d'offrir dès la naissance du quartier, une épaisseur et une densité aux espaces végétaux.

Ce patrimoine végétal sera renforcé par de nouveaux sujets qui viendront compléter les alignements existants ou créer des zones d'ombre dans les zones dépourvues de végétation.

Mur :

La caserne est délimitée par un mur d'enceinte en pierres sèches d'une hauteur moyenne de 3m. Le mur est conservé, il sera percé ponctuellement pour permettre des liaisons viaires et piétonnes avec le tissu urbain environnant.

1.3 Développer une offre résidentielle et un pôle d'activités tourné vers les ICC

La réalisation de la ZAC de l'EAI permettra à terme la production d'environ 2 500 nouveaux logements, dont la construction sera échelonnée dans le temps, accessibles à tous (logements locatifs libres ou sociaux, logements en accession à la propriété libre ou abordable, logements étudiants...), conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Montpellier Méditerranée Métropole. Situé à proximité immédiate du centre-ville, ce nouveau quartier, par l'ambition qu'il développe et la forme urbaine qu'il propose, apparaît idéal pour développer un pôle autour de la thématique des « Industries Culturelles et Créatives » (ICC) qui mixera les différents domaines économiques et créatifs pour favoriser l'hybridation et l'innovation. Ce secteur d'activité s'inscrira dans l'écosystème montpellierain et proposera une complémentarité à l'existant, en proposant des espaces de coworking permettant d'accueillir plusieurs entreprises (TPE, indépendants), des espaces de production de type « fablab », des dispositifs de mutualisation et de coopération...

L'objectif est de réaliser au sein de la ZAC :

- Environ 2 500 nouveaux logements constituant une offre alternative à l'étalement urbain et contribuant à dynamiser la requalification des quartiers riverains. Environ 1 900 logements seront implantés dans l'ancienne caserne Guillaud et 600 entre le parc Montcalm et la rue des Chasseurs.
- Environ 30 000 m² de commerces, de services et d'activités se répartissant essentiellement dans les rez-de-chaussée et sur les axes structurants de l'ancienne caserne.
- Par ailleurs, deux équipements publics de proximité sont prévus : un groupe scolaire de 20 classes construit en deux phases qui s'implantera dans l'ancienne caserne le long du mur existant, et une crèche de 48 berceaux qui sera réalisée autour de l'ancienne chapelle.

1.4 S'inscrire dans une logique de continuité urbaine

Le projet urbain se structure à partir d'un système d'espaces publics conçu comme une extension de la trame urbaine existante. L'idée est d'ouvrir le site en continuité des quartiers existants. Les rues des quartiers de Figuerolles, Lepic et Estanove doivent trouver des débouchés évidents dans le nouveau maillage du projet, favorisant une grande perméabilité d'utilisation des modes doux (traversée à pied ou à vélo).

Chemins modes doux



Réseaux viaires



1.5 Aménager, construire et gérer un quartier durable

Le projet d'aménagement de l'EAI est une opportunité pour réaliser un nouveau quartier avec des objectifs de préservation des ressources existantes, de sobriété énergétique, de maîtrise des périodes chaudes par l'ombre...

L'esprit qui anime le projet urbain de l'EAI va au-delà du simple respect de l'environnement naturel pour intégrer le respect du bâti et de son histoire et le respect des riverains. C'est dans la conjugaison de ces différentes approches que l'on peut réellement parler de développement durable.

L'architecture existante est réutilisée et réhabilitée pour à la fois témoigner de l'histoire du site et de la continuité urbaine tout en servant de support à des projets durables et innovants. Les constructions témoigneront d'une approche environnementale maîtrisée tournée vers les confort d'habiter notamment l'été et vers l'économie des énergies. La mixité est déclinée sur tous les thèmes qu'ils s'agissent des typologies de logement, de l'accueil multigénérationnel, des activités économiques et culturelles, des modes de déplacement...

Les espaces publics seront aménagés sobriement, en privilégiant les ambiances méditerranéennes, l'ombre et la fraîcheur des alignements d'arbres.

1.6 Le stationnement

Pour le stationnement public, des emplacements banalisés sur voirie sont prévus afin de répondre aux besoins des visiteurs, des usagers et des personnes souhaitant bénéficier de l'offre commerciale proposée. Les parkings privés seront gérés en sous-sol.

Dans le secteur des « Chasseurs », le stationnement public et privé sera aménagé principalement en surface du fait du règlement du PPRI qui interdit les sous-sols en zone bleue.

1.7 La trame verte

La trame verte accompagne la structuration urbaine de ce nouveau quartier. Les alignements magistraux sur les espaces publics structurants, évoluent vers des implantations plus aléatoires sur les voies de desserte locale en associant d'autres essences végétales qui assurent la biodiversité et les ambiances contrastées.

Les essences choisies seront adaptées au climat méditerranéen, peu consommatrices d'eau et demanderont peu d'entretien.

1.8 Les modes doux

Les cheminements doux sont un élément de sécurisation de l'espace public.

Les cheminements piétonniers seront adaptés aux caractéristiques générales de la voirie, à leur localisation de même qu'à l'importance prévisible du flux piétonnier, pour des déplacements sécurisés et confortables.

La pratique du vélo sera facilitée au travers des aménagements réalisés.

Le secteur de l'ancienne caserne sera en zone 30 pour une circulation apaisée favorisant les piétons et cycles.

1.9 Le transport en commun

Le périmètre de la ZAC est aujourd'hui desservi par une offre de transport en commun constituée de 5 lignes de bus :

- les lignes 11 et 38, sur la route de Laverune,
- la ligne 6, avenue de Toulouse,
- la ligne 17, rue de Foncouverte,
- les lignes 7 et 38, avenue de la Croix du Capitaine.

Les lignes 6, 7 et 11 sont parmi les lignes les plus fréquentées du réseau de bus de la Métropole et offrent une fréquence moyenne de 10 minutes par sens de circulation. Elles présentent encore des réserves de capacité importantes et leur cadencement pourra être amélioré pour prendre en compte les besoins du nouveau quartier.

De plus, la future ligne 5 de tramway est actuellement à l'étude par Montpellier Méditerranée Métropole, pour desservir également ce secteur, ce qui entraînera la restructuration du réseau de bus.

Ces aménagements seront sécurisés et accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR). S'agissant de l'offre de vélo en libre-service Vélo magg, l'implantation des stations sera étudiée en cohérence avec les stations existantes, afin de constituer un réseau continu, et le développement urbain du quartier.

2 Les équipements publics d'infrastructure dans le périmètre de la ZAC EAI et en continuité immédiate

Ce chapitre décrit les équipements publics qui font partie intégrante du programme d'équipements de la ZAC EAI et dont le financement est assuré dans le cadre de cette ZAC. Il inclut tous les travaux d'infrastructures nécessaires à l'équipement de la ZAC, présentés en annexe.

2.1 Phasage des travaux

Il est prévu de réaliser les travaux selon 4 secteurs :

- Secteur 1 : il comprend la moitié Est de l'ancienne caserne. Ce secteur couvre les premiers projets de constructions à venir autour de la Place d'Armes, une crèche dans l'ancienne chapelle, et un groupe scolaire de 20 classes côté rue des Chasseurs et 56^{ème} Régiment d'Artillerie.
- Secteur 2 : Secteur Nord-Ouest de l'ancienne caserne
- Secteur 3 : Secteur Sud-Ouest de l'ancienne caserne
- Secteur 4 : secteur le long de la rue des Chasseurs



2.2 Réseaux existants

Etant donné les modifications d'implantation des voiries, et l'âge des conduites présentes sur le site, il a été décidé de ne pas réutiliser les canalisations existantes. Tous les réseaux seront donc repris à neuf.

Les informations disponibles à ce jour ne laissent pas présager de la présence d'amiante dans les réseaux existants. Les réseaux d'assainissement des eaux usées, eaux pluviales et d'eau potable seront donc déposés.

2.3 Galerie technique

Une galerie technique de section de 1,5 m de large et 2 m de haut est existante dans l'ancienne caserne. Celle-ci desservait à l'époque les différents bâtiments de la caserne en réseau de chaleur, en eau potable et en réseaux secs.

La galerie technique ne sera pas conservée intégralement en raison des futures constructions prévues au plan de composition de la ZAC, qui intègrent des stationnements en sous-sol. Les conditions de réutilisation partielle de cette galerie sont en cours d'étude.

Les parties non réutilisées de la galerie seront démolies et le volume intérieur sera remblayé lorsque nécessaire.



2.4 Terrassements généraux

Les travaux de terrassement comprennent notamment :

- le débroussaillage, l'abattage et le dessouchage d'arbres ;
- le décapage de la terre végétale sur l'emprise des futurs espaces publics ;
- l'évacuation en décharge publique de l'ensemble des terres excédentaires ou non réutilisables ;
- les travaux de terrassement pour la réalisation des fonds de forme des voiries ; les matériaux concassés résultant de la démolition de certains bâtiments pourront être réutilisés pour la réalisation des fonds de forme des voiries.

Les revêtements et structures existantes seront rabotés et scarifiés. Ils seront repris à neuf en fonction du nivellement du projet.

2.5 Voirie

Les 4 entrées du secteur « Caserne » sont prévues au centre de ses 4 côtés :

- depuis la rue de Fontcouverte.
- depuis la rue des Chasseurs.
- l'entrée principale qui donne accès à la boucle en sens unique autour de l'ancienne place d'armes, depuis la rue du 56ème régiment d'artillerie.

Pour desservir l'épaisseur des ilots, des voies de desserte locale seront traitées en zones de rencontres, dédiées principalement aux circulations douces et limitées aux seuls véhicules des riverains.

Les sens de circulation seront adaptés en fonction du tracé de la ligne 5 du tramway qui desservira le secteur de l'EAI.

Les rues et espaces publics limitrophes au périmètre de ZAC qui seraient impactés par les travaux sur les réseaux, les chantiers de construction ou les reprises de nivellement seront remis en état ou réaménagés.

2.6 Aire de jeux

Une aire de jeux est prévue au sein de l'ancienne caserne. Elle sera traitée en sable stabilisé de couleur ocre claire, avec des matériaux de provenance locale, associé au sol souple EPDM de couleur assortie pour les surfaces de réception des chutes au niveau des structures de jeux.

2.7 Démolition et réfection du mur d'enceinte

Dans une démarche de préservation des éléments patrimoniaux et emblématiques du site, le mur d'enceinte sera percé ponctuellement pour la traversée des voiries et des liaisons piétonnes et les pierres existantes seront réutilisées en parement.

2.8 Aménagements paysagers

Les arbres existants

Les beaux platanes encadrant la place d'armes selon un double alignement font partie des éléments patrimoniaux et structurants du site. Leur structure présente toutefois des lacunes. Ils seront préservés et complétés par des plantations nouvelles.

Les arbres à préserver devront faire l'objet d'une protection particulièrement vigilante durant toute la phase de chantier des voiries et des bâtiments.

Les plantations d'arbres

Afin de diversifier les ambiances et de favoriser la biodiversité du site, la plantation de platanes sera enrichie de nouvelles essences ; ainsi quelques arbres à fleurs à large houppier caractériseront les squares et espaces singuliers de type Prunus amygdalus (amandier), Koelreuteria paniculata (savonnier) et Tamarix tetrandra ou ramosissima (tamaris)...

Les parterres engazonnés

La caserne est composée de parterres engazonnés existants qui seront réinterprétés et renforcés dans le projet : ils permettront de préserver des îlots de fraîcheur, de respecter les besoins des arbres conservés et de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées

2.9 Ouvrages hydrauliques – Bassin de rétention

La gestion des eaux pluviales de la ZAC EAI :

Le projet d'ensemble est l'opportunité de réaliser des aménagements permettant d'améliorer la situation hydraulique des bassins versants existants, dont les ouvrages sont à ce jour déjà saturés. L'ensemble des eaux de la ZAC seront ainsi envoyées à terme, dans le Lantissargues.

Les deux secteurs de la ZAC feront l'objet d'une modification de leur imperméabilisation : l'ancienne caserne Guillaud et le secteur de la rue des Chasseurs. En conformité avec les prescriptions de l'Etat (service hydraulique de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer), les débits renvoyés dans le Lantissargues seront de 1.6m³/s pour le secteur « Caserne » (soit l'équivalent d'une pluie de retour 5 ans) et de 0.07 m³/s et 0.10 m³/s pour les deux exutoires du quartier situés sous la rue des Chasseurs (soit l'équivalent d'une pluie de retour 2 ans).

Secteur « Chasseurs »

L'aménagement de ce secteur entrainera une augmentation des surfaces imperméabilisées et une augmentation des débits d'eaux pluviales.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence centennale et pour un débit de fuite égal au débit biennal actuel.

Ainsi, pour compenser les augmentations d'imperméabilisation, le projet prévoit sur le secteur « Chasseurs » :

- un volume total de rétention de toute la zone en limite de zone blanche de 1 400 m³ ;
- le raccordement ponctuel des bâtiments situés en zone bleue vers la zone blanche (pour un volume de l'ordre de 160 m³) ;
- Un débit de fuite Q2ans état actuel et un rejet direct dans le Lantissargues.

2.10 Réseau d'eaux pluviales

Le réseau pluvial a été dimensionné pour l'occurrence centennale sur le périmètre de l'ancienne caserne, sauf le bassin versant existant donnant sur le Lantissargues où le réseau est dimensionné en décennal. Sur ce secteur, la pluie centennale sera gérée par ruissellement vers le bassin de rétention côté parc et vers le Lantissargues.

Un réaménagement particulier au niveau de la traversée de la rue des Chasseurs sera nécessaire afin de ne pas mélanger les eaux de ruissellement de la caserne et celles extérieures. Des plateaux traversants pourront par exemple être aménagés pour marquer les traversées piétonnes et éviter que les eaux de la rue des Chasseurs ne se dirigent vers le bassin en entrée de parc.

Pour le secteur « Chasseurs », la période de retour retenue pour le dimensionnement des réseaux est décennale. L'exutoire principal des eaux de ruissellement sera le Lantissargues après passage dans les bassins de rétention suivant les principes du dossier loi sur l'eau.

L'ensemble des eaux pluviales de la ZAC seront déconnectées à terme du réseau d'assainissement des eaux usées (gestion des effluents en séparatif).

2.11 Réseau d'eaux usées

La ZAC est desservie par des réseaux d'assainissement unitaires au niveau des avenues Lepic et de la Croix du Capitaine et par le réseau séparatif d'assainissement situé rue des Chasseurs (canalisation DN200). L'opération se raccordera sur le réseau séparatif, sauf exception de quelques bâtiments positionnés en façade des avenues desservies par le réseau unitaire en raison des contraintes topographiques.

Les effluents de la ZAC, envoyés à la station d'épuration intercommunale de Maera sur la commune de Lattes, seront donc majoritairement collectés par le réseau séparatif.

De manière générale, le réseau sera conforme au cahier des charges de Montpellier Méditerranée Métropole.

2.12 Réseau d'eau potable

Concernant le réseau d'eau potable, le secteur « Caserne » est desservi par des réseaux appartenant à deux étages de pression différents :

- l'étage 57 alimenté gravitairement par les réservoirs de Montmaur et de Valedéau ;
- l'étage 80 alimenté par les réservoirs de Lodève et de la Croix d'Argent.

Afin de desservir les futurs bâtiments avec une pression suffisante jusqu'aux derniers étages, il a été convenu de raccorder à terme, le réseau interne de la ZAC sur l'étage 80 pour assurer les besoins AEP et DECI.

Des travaux de renforcement de l'étage 80 sont programmés dans le schéma directeur d'eau potable de Montpellier Méditerranée Métropole.

Jusqu'au renforcement effectif de l'étage 80, l'étage 57 sera sollicité. Seront raccordés sur l'étage 57 :

- l'ensemble des équipements assurant la défense incendie ;
- les bâtiments de faible hauteur situés en façade des rues Croix du Capitaine et 56^e Régiment d'artillerie.

Le secteur « Caserne » sera maillé sur le réseau public en deux points : sur le DN150 existant sous de l'avenue de la Croix du Capitaine, et sur le réseau à créer en DN200 sous la rue des Chasseurs. Le réseau interne de la ZAC constituant l'armature principale sera en fonte ductile DN200.

Le Secteur « Chasseur » est desservi par des réseaux appartenant à l'étage 57.

Le réseau interne sera maillé sur les réseaux publics existants en deux points : sur le DN150 de la rue des Chasseurs et le DN250 de l'avenue de Toulouse. Le réseau interne de la ZAC constituant l'armature principale sera en fonte ductile DN200.

De manière générale, les réseaux créés seront conformes au cahier des charges de Montpellier Méditerranée Métropole.

Le tracé et le matériau des conduites pourront être adaptés en fonction du tracé définitif du tramway pour assurer une protection des conduites en fonte contre les courants vagabonds (revêtements polyuréthane ou polyéthylène, joints diélectriques, ...).

2.13 Défense incendie

Les poteaux incendie connectés au réseau d'eau potable sont les PEI (Points d'Eau Incendie) les plus rapides à mettre en œuvre pour alimenter les moyens des services d'incendie et de secours. Ils sont donc à privilégier sur la ZAC.

L'ensemble des PEI seront créés dans le périmètre de la ZAC. Les poteaux incendie seront disposés de manière à ce que 2 poteaux soient situés à une distance inférieure à 150m du point le plus défavorisé de chaque bâtiment. Pour les bâtiments supérieurs à R+3, cette distance sera ramenée à 60 m de la colonne sèche pour un des deux PEI sous pression.

Pour les bâtiments ayant des besoins supérieurs à 120 m³, la mise en place de Points d'Eau Naturels ou Artificiels (PENA) sera envisagée en complément des PEI.

Les PEI seront raccordés sur les réseaux AEP de la ZAC (étage 80).

Toutefois, dans l'attente de la réalisation des travaux de renforcement de l'étage 80, tous les PEI créés seront raccordés sur l'étage 57. Cet étage de pression permet l'alimentation de 2 PEI en simultané, soit 120m³/h.

De manière générale, les aménagements dédiés à la défense extérieure contre l'incendie respecteront le Règlement Départemental du SDIS 34 rendu applicable par arrêté préfectoral n°2017-01-8645 du 9 octobre 2017.

2.14 Réseau de chaleur urbain et chaufferie biomasse

La ZAC sera équipée d'un réseau de chaleur urbain permettant d'alimenter les opérations immobilières projetées. Le réseau déployé à l'intérieur de la ZAC sera alimenté depuis une chaufferie biomasse, dont l'implantation reste à définir sur la ZAC.

Le projet proposé consiste à la création et mise en œuvre globale de tous les réseaux du réseau de chaleur urbain de la ZAC. Les canalisations seront enterrées sous les futures voiries ou seront posées à l'intérieur de l'ancienne galerie technique le cas échéant.

La puissance totale estimée à ce jour pour l'alimentation du secteur de la Caserne s'élève à 6800 kW, et pour le secteur « Chasseurs » à 1600 kW.

2.15 Moyenne et basse tension

Le réseau moyenne tension comporte la création d'environ 16 postes de transformation afin de couvrir la totalité des besoins électriques de la Caserne.

La première tranche de la ZAC sera alimentée depuis un départ sur le poste DEZEUZE jusqu'au câble existant situé à l'entrée de la rue Lepic. Ce réseau de câbles HTA alimentera 11 postes de transformation projetés. Ce projet permettra la dépose d'une section de câble existant que réalisera Enedis.

Les tranches 2 et 3 seront alimentées depuis le réseau existant en confectionnant une boucle. Ce réseau de câbles HTA Alu alimentera 5 postes de transformation projetés.

Les 2 architectures se rejoignent au niveau d'un poste point triple.

Depuis ces postes, le réseau basse tension alimentera les différentes constructions. Les maisons individuelles seront raccordées avec des câbles BT depuis la REMBT la plus proche.

Le secteur « Chasseurs » sera quant à lui alimenté par 3 postes de transformation projetés.

2.16 Gaz

En présence du réseau de chaleur urbain, il n'est pas prévu de créer un réseau de gaz. Le projet comprendra uniquement une alimentation gaz de la chaufferie provisoire le temps que la nouvelle chaufferie soit en service et une alimentation de secours de la chaufferie biomasse définitive.

2.17 Télécommunications

Un réseau principal sera réalisé sous les voiries principales. Le réseau sera raccordé sur les chambres existantes à proximité immédiate de l'ancienne « caserne », soit sur la rue des Chasseurs, la rue Lepic, et la rue de Fontcouverte.

Un réseau secondaire sera réalisé sur les ruelles adjacentes.

2.18 Vidéo-surveillance

Des fourreaux seront posés en parallèle du réseau télécom et au travers des mêmes chambres pour le réseau de vidéo-surveillance. Seul ce génie civil est envisagé dans le cadre de la ZAC.

2.19 Eclairage public

L'éclairage du site est prévu suivant deux usages différenciés :

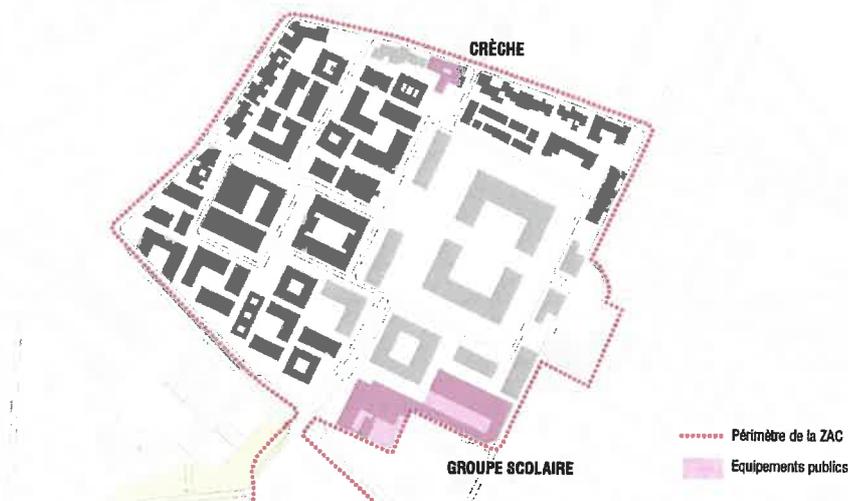
- Eclairage routier ;
- Eclairage piéton.

Le réseau d'éclairage public sera constitué d'un fourreau allant de candélabre à candélabre ainsi que d'un fourreau allant d'armoire en armoire. Des regards de tirage seront positionnés régulièrement.

2.20 Mobilier urbain

Des corbeilles, des arceaux à vélos et des bancs seront disposés uniformément sur l'ensemble de la ZAC. Des Points d'Apport Volontaires sont également disposés de manière homogène.

3 Les équipements publics de superstructure dans le périmètre de la ZAC EAI



3.1 Une crèche de 48 berceaux

Une crèche s'implantera dans le secteur 1 de la caserne. Cet équipement public d'environ 800 m² SDP sera un projet singulier pour le nouveau quartier, du fait de sa situation particulière, le long du mur et de la vie urbaine que génère ce programme. Il s'agit de réaliser un nouveau bâtiment qui s'adosse au mur d'enceinte et réutilise l'ancienne chapelle.

Le terrain affecté au projet, épouse la limite du secteur d'aménagement et permet de réaliser un projet architectural nouveau qui met en valeur ce site particulier. Il s'agit de créer une ambiance analogue qui tire parti des qualités du lieu existant.

L'ancienne chapelle est réhabilitée, le mur d'enceinte est conservé et les nouveaux bâtiments sont traités sobrement en brique.

3.2 Un groupe scolaire de 20 classes

Un groupe scolaire de 20 classes associé à des programmes de logements est également programmé sur le secteur 1 de la caserne. Le projet sera réalisé en deux phases successives. La première phase de cet équipement public, dont le permis a été délivré en date du 26 octobre 2017, développera une surface de plancher d'environ 2 360 m² et la seconde phase environ 1 850 m² SDP.

La construction d'un groupe scolaire est un acte fort pour les habitants d'un quartier.

Cet équipement d'enseignement public est perçu par tous comme un repère tant physique qu'institutionnel. C'est un lieu d'apprentissage, de rencontre et d'échange qui rayonne au-delà de ses strictes limites physiques.

Son implantation, en bordure du projet urbain de l'ancienne caserne Guillaud et la rue du 56^{ème} Régiment d'Artillerie, renforce la volonté de créer un lien avec le quartier existant. Elle permet à la fois une desserte fluide, fonctionnelle et adaptée au besoin de la population actuelle et à venir.

Le projet doit composer avec la présence de bâtiments existants, de quelques arbres remarquables et du mur d'enceinte qui délimite la parcelle au sud et à l'est.

Les bâtiments sont réhabilités et conservent leur caractère patrimonial d'origine, les arbres remarquables sont préservés et offrent de la fraîcheur aux cours d'école ; le mur d'enceinte est également préservé.

L'écriture architecturale des nouveaux bâtiments s'inspire des bâtiments de la caserne, rythme, rigueur et sobriété façonnent les façades.

4 Les équipements publics hors périmètre de ZAC

Ce dernier chapitre décrit les équipements publics hors périmètre de ZAC, et dont le financement est assuré pour partie par la ZAC.

Les travaux seront sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, la SA3M.

4.1 Renforcement de réseaux à l'extérieur de la caserne

HTA :

Un renforcement du réseau HTA est nécessaire pour alimenter le projet. Ces travaux seront réalisés par Enedis, pris en charge à 60% par la ZAC conformément à la convention cadre.

AEP - Renforcement de l'étage 80 :

Un renforcement de l'étage de pression de moyen service (étage 80) est nécessaire pour assurer les besoins en eau potable et en défense incendie du projet à terme. Ces travaux identifiés dans le schéma directeur d'eau potable de Montpellier Méditerranée Métropole seront précisés dans le cadre de l'étude de faisabilité lancée par la Métropole. Ces travaux pourront concerner le renforcement des équipements de stockage et des réseaux d'adduction et de distribution d'eau potable.

Les travaux seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

Le montant du renforcement de la capacité des ouvrages de stockage et de distribution de l'étage 80 du réseau AEP pour satisfaire aux besoins nouveaux estimés à 5000 logements (opération inscrite au Schéma d'Alimentation en Eau Potable) a été estimé par la Direction Eau et Assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole de la participation de la ZAC au renforcement de l'étage 80 du réseau d'adduction d'eau potable a été évalué à 1 200 000 € H.T. y compris frais d'études et aléas.

Le montant à la charge de l'opération de l'aménagement est estimée à 50 % du montant total des travaux, proportionnellement à ses besoins (environ 2500 logements) soit 600 000 € H.T. y compris frais d'étude et aléas.

AEP – Extension du réseau :

Le réseau interne de la ZAC doit être maillé au réseau public au niveau de la rue des Chasseurs. Ce maillage nécessite l'extension du réseau public d'eau potable. Les travaux seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole et pris en charge à 100 % par la ZAC. Ils concernent la création d'un réseau fonte DN200 sur environ 270 mètres linéaires sous la rue des Chasseurs depuis le DN300 existant au croisement avec la rue Font Couverte jusqu'à l'entrée de la ZAC.

Le montant de la participation de la ZAC à l'extension du réseau AEP a été évalué par la Direction Eau et Assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole à 200 000 € H.T. (y compris frais d'études et aléas).

4.2 Le parc Montcalm

Le futur quartier de l'EAI bénéficiera directement du parc Montcalm réaménagé. Leur réalisation sera concomitante.

L'aménagement du site de l'EAI confié à la SA3M dans le cadre d'une concession d'aménagement répond à une programmation d'ensemble dont le parc fait pleinement partie.

Ce parc actuellement accessible au public sera réaménagé sur une surface d'environ 20 ha. Les équipements militaires seront supprimés pour laisser place à des équipements plus adaptés au public, notamment aux familles (aires de jeux pour enfant, installations sportives...).

Le parc sera recomposé pour permettre de réaliser un important dispositif d'écrêtement des eaux de crues du Lantissargues.

Une partie des eaux pluviales de la caserne est actuellement orientée par les réseaux pluviaux vers le ruisseau des Aiguerelles. De manière à améliorer le fonctionnement hydraulique du secteur, il a été décidé, en concertation avec l'Etat (service hydraulique de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer), de décharger l'ouvrage d'assainissement unitaire de l'avenue Lepic qui déborde lors d'épisodes pluvieux peu intenses et n'assure donc pas efficacement l'évacuation des eaux de pluies de la partie Nord de la caserne. L'ensemble de l'assainissement pluvial du projet sera rebasculé à terme, vers le bassin versant du Lantissargues via les aménagements du parc Montcalm.

Le volume de rétention lié au secteur « Caserne » sera de 2 100 m³ avec un débit de fuite total de l'ordre de 1,6 m³/s.

Les ouvrages de rétention prévus sont les suivants :

- un cadre enterré (2 m x 2 m) se déversant via une chute positionnée au niveau de la rue des Chasseurs dans le cadre positionné en entrée du parc,
- un cadre, positionné en entrée Nord du parc Montcalm (2m x 1 m), se déversant dans le bassin de rétention de la caserne,
- le bassin de rétention de la caserne positionné au Nord de l'ancien MESS d'un volume de 900 m³.

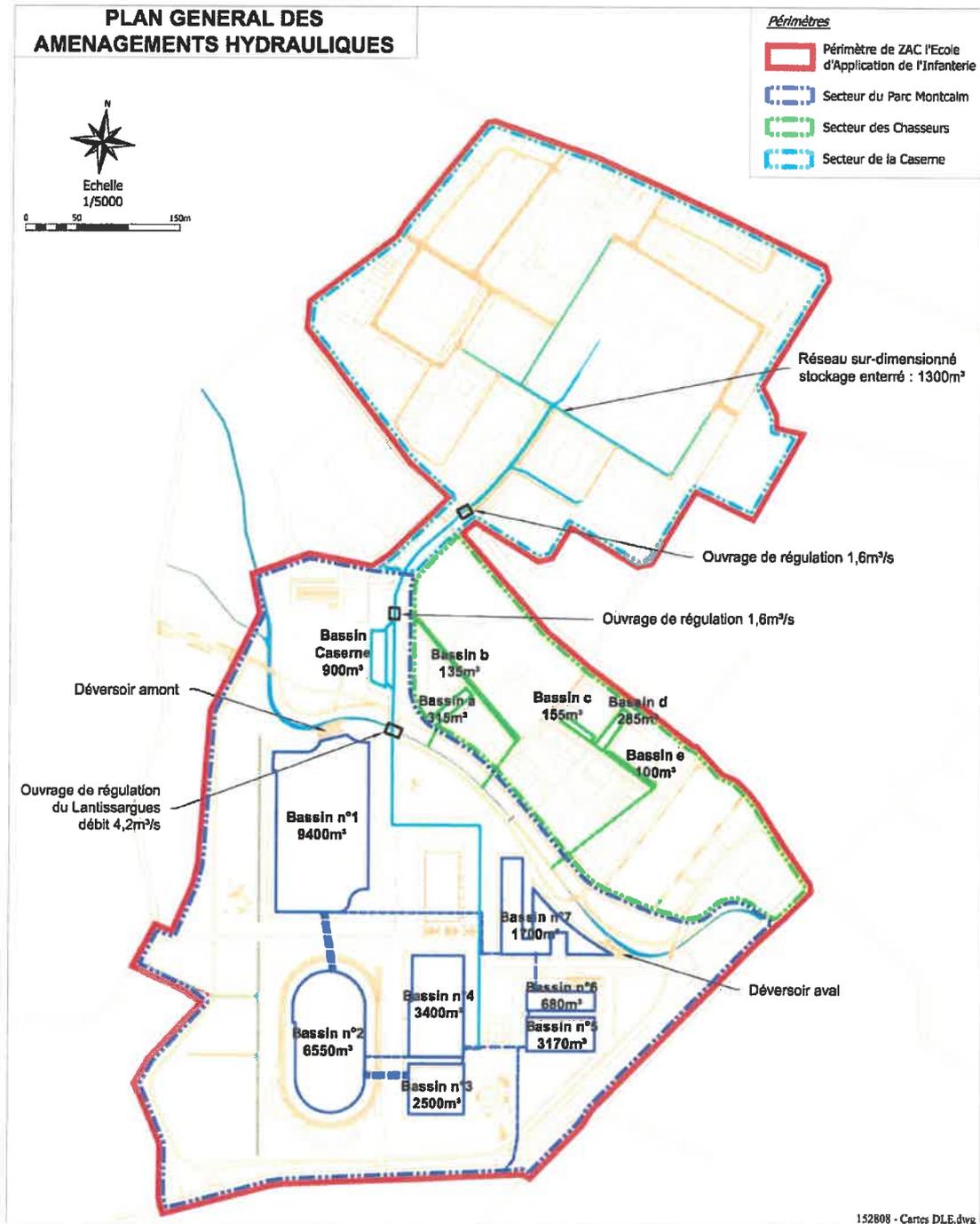
Le débit de fuite est orienté vers l'un des bassins de stockage des crues du Lantissargues puis rejoint ensuite le Lantissargues en amont de l'avenue de Toulouse.

A terme, les eaux rejoindront les bassins de rétention prévus sur le Parc Montcalm. En attendant la réalisation de ces aménagements hydrauliques, les eaux rejoindront directement l'ouvrage cadre du Lantissargues.

La gestion des crues :

Des bassins de stockage des crues du Lantissargues d'un volume de 27.400 m³ sont aménagés dans le parc Montcalm.

L'aménagement du parc Montcalm est élaboré selon les fonctions auxquelles il doit répondre : le paysage (alignements d'arbres et bosquets), le programme (usages sportifs) et l'hydraulique (bassins de rétention). Ainsi, les bassins, accessibles en dehors des périodes pluvieuses, seront aménagés dans les différents espaces du parc et bordés d'allées plantées se retrouvant alors surélevées par rapport au fond de l'ouvrage. Ces bassins d'un volume de 27.400 m³ étant aménagés pour partie en cascade, ils se rempliront successivement. En cas de crue, le Lantissargues se déversera d'abord dans les bassins situés plus à l'Ouest. Une fois remplis, ceux-ci se déverseront dans la ligne de bassins centraux, puis vers les bassins situés à l'Est du parc. L'évacuation se fera par les bassins situés plus à l'Est, reliés au Lantissargues par un ouvrage de régulation.



Le paysage :

La nouvelle structure du parc est obtenue par la superposition de trois éléments issus du contexte existant : le paysage avec les alignements d'arbres, les usages sportifs et l'hydraulique avec les bassins de rétention des eaux pluviales.

Le concept paysager s'inspire de la géométrie du parc actuel, avec ses lignes d'arbres et ses cheminements en grille. Le nouveau dessin du parc reprend ces lignes existantes, les prolonge et forme des cadres qui dessinent ainsi une famille de jardins rectangulaires. Ces « chambres » sont entourées de rangées d'arbres, à l'instar des chambres du Jardin des Tuileries.

Les alignements d'arbres définissent donc des jardins et bordent des allées. Ces allées plantées peuvent varier en dimension et en usage. Les espaces les plus larges (10 à 15 m) sont des espaces de circulation mais peuvent aussi accueillir des programmes sportifs ou récréatifs, les allées les plus étroites (3 m) sont des espaces de déambulation et de découverte du parc.

Les usages actuels du parc ne sont pas très anciens puisqu'il n'a été ouvert au public qu'en 2011. Mais des pratiques se sont installées rapidement sur les équipements existants et un tracé de cheminements assez rigoureux est apparu. Leur réutilisation a été un point de départ du projet.

C'est de cette façon que le nouveau tracé des circulations reprend les grands axes des circulations existantes.

Les équipements sportifs :

Le parc Montcalm n'est pas un parc « naturel » puisqu'il a été aménagé en tant que zone d'entraînement pour les militaires. Ainsi, diverses installations ont été implantées en vue de permettre les activités et entraînements sportifs et militaires et les manifestations (sur la place d'Armes). Les installations sportives sont constituées de divers terrains de sport en plus ou moins bon état (tennis, piste d'athlétisme...). Les installations militaires sont composées d'un parcours du combattant. Aux abords de ces installations, des cheminements sont aménagés et les espaces libres du parc sont plantés d'arbres et engazonnés. Il s'agit donc d'un milieu totalement artificialisé, créé pour des usages militaires. Depuis son ouverture au public, le parc n'a pas fait l'objet de modification, hormis quelques aménagements légers et des démolitions de bâtiments.

La nouvelle programmation du parc a été conçue à partir de la lecture des activités qui se déroulent actuellement dans le parc et en y rajoutant de nouveaux usages: espaces de détente, de bien-être, aires de pique-nique, jeux pour enfants, promenades, parcours de santé...

L'objectif est de faire de cet espace un lieu de convivialité qui soit appropriable par tous en fonction des envies. Il s'agit en effet de concilier des lieux ombragés et des milieux ouverts, des espaces équipés d'aires de jeux, de terrains de sports et des espaces dégagés et naturels.

5 TABLEAU RECAPITULATIF DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1- Les équipements publics d'infrastructure dans le périmètre de la ZAC et en continuité immédiate

Nature des équipements	Maître d'ouvrage	Financement	Bénéficiaire
Voiries et places, et leurs réseaux d'accompagnement, y compris assainissement, éclairage, aménagements paysagers, mobilier urbain	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	Métropole
Assainissement en eaux usées	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	Métropole
Assainissement en eaux pluviales	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	Métropole
Adduction d'eau potable et défense incendie	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	Métropole
Télécommunication et Vidéocommunication : - installations (génie civil)	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	Concessionnaire
Remise en état / Réaménagement le cas échéant des rues et espaces publics limitrophes impactés par les travaux sur les réseaux, les chantiers de construction ou les reprises de nivellement	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	
Alimentation électrique Haute tension et basse tension	- Aménageur Concession d'aménagement - Concessionnaire	60% ZAC et 40% Enedis	Concessionnaire
Réseau de chaleur	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	Métropole
Ouvrages hydrauliques hors parc (stockage en conduite + noues et bassins de rétention)	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	Métropole

2- Les équipements publics de superstructure dans le périmètre de la ZAC

Nature des équipements	Maître d'ouvrage	Financement	Bénéficiaire
Crèche de 48 berceaux	Ville de Montpellier	100% Ville	Ville
Groupe scolaire de 20 classes	Aménageur Concession d'aménagement	100% Ville	Ville

3- Les équipements publics hors périmètre de ZAC

Nature des équipements	Maître d'ouvrage	Financement	Bénéficiaire
Aménagement du parc Montcalm (y compris bassins de rétention)	Aménageur Concession d'aménagement	50% ZAC 50% Ville	Ville/Métropole
Eau potable : Travaux de renforcement de l'étage 80	Régie des Eaux	50% à la charge de la ZAC soit 600 000 € H.T. 50% à la charge de la Régie des Eaux	Métropole
Eau potable : Extension du réseau sous la rue des Chasseurs	Régie des Eaux	100% à la charge de la ZAC soit 200 000 € H.T.	Métropole
Renforcement du réseau HTA	Concessionnaire	60% ZAC et 40% Enedis	Concessionnaire



ZAC EAI
ECOLE D'APPLICATION DE L'INFANTERIE



DOSSIER DE REALISATION

2. Projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone

Urbaniste, Paysagiste, Architecte coordinateur : Groupement WEST 8 - Boyer Percheron Assus - Cabinet Merlin - G. Sensini - Arter

Maitre d'œuvre VRD : Groupement EGIS Villes et Transports - Atelier Villes & Paysages

Avril 2018

Le programme global des constructions à réaliser dans la zone fixe la Surface de Plancher maximale constructible de la zone.

Le nombre de logements demeure indicatif.

Le périmètre de ZAC représente une surface de 19,5 ha environ :

- L'ancienne caserne Guillaut représentant une surface d'environ 12,7 ha ;
- Le secteur des « Chasseurs » composé d'ilots construits situés au Sud de la rue des Chasseurs représentant une surface d'environ 6,8 ha.

Une grande mixité programmatique sera réalisée afin d'assurer urbanité et qualité de vie au quartier.

A titre indicatif, les **214 000 m² de SDP (surface de plancher)** se répartiront de la façon suivante :

- Environ 2 500 logements familiaux diversifiés (libres, intermédiaires, sociaux) ;
- Environ 30 000 m² d'activités (bureaux, enseignement, commerces et services de proximité à destination des usagers et habitants)
- Deux équipements publics : un groupe scolaire de 20 classes ainsi qu'une crèche de 48 berceaux.



ZAC EAI
ECOLE D'APPLICATION DE L'INFANTERIE

DOSSIER DE REALISATION

3. Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Urbaniste, Paysagiste, Architecte coordinateur : Groupement WEST 8 - Boyer Percheron Assus - Cabinet Merlin - G. Sensini - Arter

Maitre d'œuvre VRD : Groupement EGIS Villes et Transports - Atelier Villes & Paysages

Avril 2018

Le développement de la ZAC EAI se déroulera sur 15 ans environ compte tenu du programme global de construction (2 500 logements à terme, environ 30 000 m² d'activités et deux équipements publics : un groupe scolaire ainsi qu'une crèche).

La réalisation de l'opération a été confiée à la SA3M dans le cadre d'une concession d'aménagement qui intègre également le parc Montcalm.

L'ensemble des dépenses et recettes de l'opération s'inscrivent dans le bilan la concession d'aménagement. Les principaux postes de dépenses (charges) et de recettes (produits) relatifs à l'aménagement de l'opération (ZAC et parc Montcalm) sont détaillés ci-dessous. Ils sont extraits du dernier Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2016) approuvé par le Conseil Municipal en date du 3 novembre 2017.

CHARGES (dépenses)

ETUDES

Ce poste comprend l'ensemble des études pré-opérationnelles (études hydrauliques, environnementales, géotechniques, de sûreté et de sécurité publique) et d'urbanisme (dont l'ensemble des missions confiées à l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC) de l'opération.

Le montant total des études est de 2 781 K€ HT.

ACQUISITIONS AUPRES DU CONCEDEMENT ET AUTRES ACQUISITIONS

L'ensemble du périmètre de la ZAC représente une superficie de 19,5 hectares environ.

Sur cette superficie totale, environ 12,7 hectares ont été acquis par l'aménageur (secteur caserne), les autres terrains inclus dans le périmètre et qui ne sont pas encore acquis à ce jour correspondent :

- aux emprises situées le long de la rue des Chasseurs appartenant à la Ville de Montpellier ;
- aux emprises situées à l'angle de la rue des Chasseurs et de l'avenue de Toulouse.

Deux autres emprises privées sont situées dans le périmètre de ZAC mais n'ont pas vocation à être acquises par la SA3M :

- La parcelle le long de la rue des Chasseurs accueillant des résidences de la SNI, ainsi qu'un lotissement privé ;
- Les parcelles situées à l'extrémité ouest de la rue Lepic accueillant actuellement l'école de la Calendretta et un data center.

La frange urbaine située le long de l'avenue de Toulouse (hors ZAC) fait également partie des acquisitions prévues au titre de l'opération, dans le but d'ouvrir à terme, le parc Montcalm sur l'avenue de Toulouse.

Le montant des acquisitions inclut le coût des parcelles (bâties ou non bâties), les frais de notaire et les frais de libération des sols.

Le montant total des acquisitions est de 27 048 K€ HT.

TRAVAUX

Ce poste comprend :

- L'ensemble des travaux de viabilisation à réaliser dans le cadre de la ZAC (voirie et réseaux divers), les travaux provisoires, les travaux préparatoires et préalables, les travaux spécifiques (raccordement aux réseaux extérieurs de la ZAC) et les travaux de reprises inhérents à ce type d'opération d'aménagement ; et l'ensemble des travaux de viabilisation du parc ;
- L'ensemble des travaux d'aménagement paysagers de la ZAC et du parc Montcalm ;
- L'ensemble des travaux hydrauliques engendrés par la ZAC, dont des bassins de rétention nécessaires aux secteurs « caserne » et « chasseurs » ; et l'ensemble des travaux hydrauliques du parc (bassins d'écrêtement) ;
- La réalisation du réseau de chauffage urbain de la ZAC ;
- Les travaux de démolition des bâtiments, VRD et autres ouvrages existants ;
- Les travaux d'aménagement relatifs aux équipements du parc Montcalm ;
- Les travaux de construction du futur groupe scolaire réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement.

Le montant total des travaux est de 50 861 K€ HT.

HONORAIRES SUR TRAVAUX

Ce poste comprend l'ensemble des honoraires liés aux travaux et notamment les honoraires des équipes de maîtrise d'œuvre, les études techniques liées à l'engagement de travaux ainsi que les éventuelles missions d'OPC urbains afin de coordonner les chantiers de construction et de VRD.

Le montant des honoraires sur travaux s'élève à 5 692 K€ HT.

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Ce poste inclut les frais de société correspondant :

- au suivi des acquisitions foncières et de la conduite d'opération proportionnelle au montant des dépenses,
- à la gestion financière et comptable de l'opération,
- au pilotage général de l'opération,
- la commercialisation de l'opération proportionnelle au montant des recettes (vente de terrains et droits à construire).

Le montant total du poste est de 9 656 K€ HT.

FRAIS DIVERS

Ce poste comprend notamment les frais de maintenance du site, les frais d'assurance, les frais de reprographie et d'appels d'offre, les frais de communication et les frais de gardiennage du site.

Le montant total des frais divers est de 2 418 K€ HT.

FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers sont déterminés en fonction de l'échelonnement des moyens de financement et emprunts contractés pour la réalisation de l'opération, des financements à court terme que devra mobiliser la société.

Le montant total des frais financiers est de 5 574 K€ HT.

TOTAL CHARGES = 104 030 K€ HT

PRODUITS (recettes)

LOYERS ET RECUPERATIONS DE CHARGES

Ce poste comprend les loyers des bâtiments temporairement occupés comme l'Ecole Supérieure de Journalisme présente sur le site, ou le projet éphémère « Halle Tropisme » dans la grande halle.

Le montant total des loyers est de 1 048 K€ HT.

CESSIONS DE TERRAIN (DROITS A CONSTRUIRE)

Il est prévu de procéder à la cession des terrains aménagés dans le cadre de la ZAC de la façon suivante :

- 2 500 logements (libres, abordables et sociaux) sur l'ensemble de la ZAC répartis en 1 900 logements sur le secteur de la caserne et 600 logements sur le secteur des chasseurs ;
- Tertiaire, activités, commerces pour une surface de plancher de l'ordre de 30 000 m² ;
- Equipements publics composés d'une crèche de 48 berceaux et d'un groupe scolaire de 20 classes réalisé en deux phases.

Le total des recettes de vente de terrains et droits à construire est de 64 077 K€ HT.

PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITE

Il est prévu une participation de la Ville de Montpellier, notamment au titre des équipements publics de la ZAC dont les usages et les vocations dépassent les besoins des habitants et usagers futurs de la ZAC EAI (groupe scolaire notamment) ; mais aussi au titre des aménagements connexes (parc Montcalm notamment).

Le total des participations de la Collectivité est de 38 900 K€ HT.

PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS

Le total des produits financiers est de 4 K€ HT.

TOTAL PRODUITS = 104 030 K€ HT

Tableau indicatif de répartition des coûts du programme des équipements publics de la zone à aménager

PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZONE A AMENAGER	PART DE CES EQUIPEMENTS CORRESPONDANT AUX BESOINS DES FUTURS HABITANTS OU USAGERS DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE		PART DE CES EQUIPEMENTS A LA CHARGE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT **		IDENTITE DE LA PERSONNE PUBLIQUE DESTINEE A RECEVOIR L'EQUIPEMENT	ACCORD DES PERSONNES PUBLIQUES NON INITIATRICES DE LA ZONE				PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE INITIATRICE DE LA ZONE	MAITRISE D'OUVRAGE
	NATURE	COUT* en K€ HT	%	COUT* en K€ HT		%	COUT* en K€ HT	Principe de réalisation	Modalités d'incorporation dans leur patrimoine		
Les équipements publics d'infrastructure dans le périmètre de la ZAC et en continuité immédiate Voies et places, et leurs réseaux d'accompagnement, y compris assainissement, éclairage, aménagements paysagers, mobilier urbain Assainissement en eaux pluviales Adduction d'eau potable et défense incendie Télécommunication et Vidéo-communication : - Installations (génie civil) Remise en état / Réaménagement ¹ le cas échéant des rues et espaces publics limitrophes impactés par les travaux sur les réseaux, les chantiers de construction ou les reprises de nivellement	28 827	100%	28 827	100%	Métropole	OUI	OUI	0	26/04/2018	Aménageur Concession d'Aménagement	
	800	100%	800	60%	Concessionnaire					- Aménageur Concession d'Aménagement - Concessionnaire	
	1 968	100%	1 968	100%	Métropole	OUI	OUI	0	26/04/2018	Aménageur Concession d'Aménagement	
	2 145	100%	2 145	100%	Métropole	OUI	OUI	0	26/04/2018	Aménageur Concession d'Aménagement	
Les équipements publics de superstructure dans le périmètre de la ZAC											
crèche	2 833	100%	2 833	0%	Ville					2 833	Ville de Montpellier
	12 500	50%	6 250	0%	Ville					12 500	Aménageur Concession d'Aménagement
Les équipements publics hors périmètre de ZAC											
Aménagement du parc Montsalin (y compris bassins de rétention et acquisitions foncières pour ouverture du parc sur av de Toulouse)	27 365	50%	13 683	50%	Ville/Métropole	OUI	OUI	0	26/04/2018	13 683	Aménageur Concession d'Aménagement
	1 200	50%	600	50%	Métropole	OUI	OUI	600	26/04/2018		Régie des Eaux
Eau potable - Travaux de renforcement de l'étage 80	200	100%	200	100%	Métropole	OUI	OUI	0	26/04/2018		Régie des Eaux
Renforcement du réseau HTA	86	100%	52	60%	Concessionnaire						Concessionnaire

* Estimation prévisionnelle établie au stade des études préliminaires

** Le part des équipements qui n'est pas financé par l'opération d'aménagement est prise en charge par le destinataire final



ZAC EAI

ECOLE D'APPLICATION DE L'INFANTERIE

DOSSIER DE REALISATION

4. Délibération de Montpellier Méditerranée Métropole



Séance ordinaire du jeudi 26 avril 2018

L'an deux mille-dix-huit et le vingt-six avril, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Nombre de membres en exercice : 92

Planification et aménagement durables du territoire, foncier

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GUIRAUD, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Joël VERA, Annie YAGUE.



Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Carole DONADA, Julie FRÊCHE, Jean-Pierre GRAND, Régine ILLAIRE, Laurent JAOU, Gérard LANNELONGUE, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Caroline NAVARRE, Eric PASTOR, Bernard TRAVIER.

Absents :

Maud BODKIN, Djamel BOUMAAZ, Jean-Noël FOURCADE, Isabelle GIANIEL, Clare HART, Sonia KERANGUEVEN, Alex LARUE, Audrey LLEDO, Hervé MARTIN, Eric PENSO, Eric PETIT, Marie-Hélène SANTARELLI, Rabii YOUSSEUS.

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Commune de Montpellier - Programme des équipements publics de la ZAC EAI - Approbation - Autorisation de signature

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Par délibération du 18 juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de ZAC EAI et les objectifs de concertation et d'association du public.

En application des articles R.122-1 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 l'étude d'impact de la future ZAC. 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 considération 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 de la Ville de Montpellier a arrêté le bilan de la concertation préalable et a approuvé le dossier de création de la ZAC EAI.

Le périmètre de la ZAC représente une surface de 19,5 hectares comprenant :

- L'ancienne caserne Guillaut et un petit secteur avenue Lepic ;
- Le secteur des Chasseurs, composé d'ilots construits situés au sud de la rue des Chasseurs.

L'objectif de la ZAC est de réaliser environ 2 500 logements à terme, constituant une offre alternative à l'étalement urbain et contribuant à dynamiser la requalification des quartiers riverains. Elle permettra également la création de 30 000 m² de services, commerces et activités. Enfin, il est prévu la construction de 2 équipements publics de proximité : un groupe scolaire de 20 classes à terme et une crèche de 48 berceaux.

Dans le respect de l'obligation réglementaire de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, la Ville de Montpellier a sollicité l'accord préalable de Montpellier Méditerranée Métropole sur le programme des équipements publics à réaliser dans la Zone d'Aménagement concerté (ZAC) EAI relevant de ses compétences. Cette demande porte sur :

- le principe de la réalisation des équipements publics envisagés dans le cadre du programme de la ZAC EAI,
- les modalités d'incorporation de ces équipements dans son patrimoine,
- le principe de leur financement,
- la participation financière de la ZAC aux travaux nécessaires à sa desserte.

Le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC EAI inclut :

- Les équipements publics d'infrastructure situés dans le périmètre de la ZAC :
 - Voiries, places, aménagements paysagers, aire de jeux, mobilier urbain, éclairage public,
 - Réseau d'eaux pluviales et ouvrages hydrauliques,
 - Réseau d'eaux usées,
 - Réseau d'eau potable et défense incendie,
 - Réseau de haute, moyenne et basse tension électrique,
 - Réseau de télécommunications,
 - Réseau de chaleur urbain avec chaufferie biomasse,
 - Génie civil de vidéo-surveillance,
- Les équipements publics de superstructure situés dans le périmètre de la ZAC :
 - Une crèche de 48 berceaux,
 - Un groupe scolaire de 20 classes,
- Les équipements publics d'infrastructure situés hors du périmètre de la ZAC :
 - Le renforcement, la création et le dévoiement éventuel d'ouvrages et réseaux à l'extérieur de la caserne (HTA et eau potable),
 - L'aménagement du parc Montcalm (y compris bassins de rétention).

Ces équipements publics seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la SA3M dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui a été confiée, à l'exception de la crèche qui sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Montpellier ainsi que, hors du périmètre de ZAC, du renforcement du réseau HTA qui sera réalisé par ENEDIS et des travaux d'eau potable qui seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

Ce projet d'ensemble est par ailleurs l'opportunité d'améliorer la situation hydraulique des bassins versants existants, dont les ouvrages sont à ce jour déjà saturés. En concertation avec l'Etat (service hydraulique de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer) et les services de la Métropole, il est proposé que l'ensemble des eaux pluviales de la ZAC soit envoyé à terme dans le Lantissargues, via les aménagements du parc Montcalm. L'ouvrage d'assainissement unitaire de l'avenue Lepic qui déborde lors d'épisodes pluvieux peu intenses et n'assure donc pas efficacement l'évacuation des eaux de pluies de la partie Nord de la caserne Guillaut vers le ruisseau des Aiguerelles, sera ainsi déchargé.

Les équipements publics de voiries et places, aménagements paysagers, mobilier urbain, éclairage public, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, eau potable et défense incendie seront remis à Montpellier Méditerranée Métropole et ceux de la distribution d'eau potable à la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole au titre de leurs compétences dans ces différents domaines et aux fins d'incorporation dans leur patrimoine à l'occasion des opérations de réception et de remise des ouvrages en présence de leurs représentants et de ceux de l'aménageur titulaire de la concession d'aménagement.

Le programme des équipements publics précise la nature des équipements publics réalisés et la collectivité ou le concessionnaire auxquels ils seront remis.

Les coûts relatifs à la réalisation des équipements publics destinés à être remis à Montpellier Méditerranée Métropole au titre de ses compétences seront pris en charge par l'opération d'aménagement. Ainsi, aucune participation spécifique de Montpellier Méditerranée Métropole au financement des équipements publics destinés à lui être remis n'est prévue, l'ensemble des coûts relatifs à leur création à l'intérieur de la ZAC étant pris en charge par cette dernière.

S'agissant des équipements publics d'eau potable situés hors du périmètre de ZAC, le financement de l'extension du réseau sous la rue des Chasseurs sera pris en charge à 100% par l'opération : le montant de la participation de la ZAC a été évalué par Montpellier Méditerranée Métropole à 200 000 € H.T. (y compris frais d'études et aléas).

Par ailleurs, des travaux de renforcement des ouvrages de l'étage 80 du réseau d'eau potable (stockage et réseaux) sont programmés dans le schéma directeur d'eau potable de Montpellier Méditerranée Métropole ; un raccordement du réseau interne de la ZAC EAI sur l'étage 80 s'avère nécessaire pour desservir les futurs bâtiments avec une pression suffisante jusqu'aux derniers étages : le montant de la participation de la ZAC à ce renforcement du réseau AEP a été évalué par Montpellier Méditerranée Métropole à 600 000 € H.T. (y compris frais d'études et aléas), soit 50 % du coût total estimé, défini au prorata des besoins générés par la ZAC par rapport aux besoins totaux futurs identifiés de l'étage de pression.

La participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) s'applique à la ZAC. Son montant est calculé déduction faite du montant des travaux d'assainissement à la charge de l'aménageur. Toutefois, le montant de ces travaux étant supérieur au montant total de la PFAC pour les 2 500 logements de la ZAC et les 30 000 m² d'activités, la PFAC ne pourra pas être réclamée aux propriétaires qui construisent dans la ZAC.

Un projet de convention à intervenir entre Montpellier Méditerranée Métropole, la commune de Montpellier et la SA3M aménageur précisera les conditions de reversement à Montpellier Méditerranée Métropole des participations financières liées au volet eau potable en dehors du périmètre de la ZAC (extension et renforcement des ouvrages d'eau potable), ainsi que les modalités de réception des travaux et de remise des ouvrages à Montpellier Méditerranée Métropole.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole de bien vouloir :

- approuver le principe de la réalisation du programme des équipements publics pour la Zone d'aménagement concerté (ZAC) EAI ;

- approuver les modalités d'incorporation au patrimoine de Montpellier Méditerranée Métropole des équipements de voiries et places, aménagements paysagers, mobilier urbain, éclairage public, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, eau potable et défense incendie qui seront réalisés ;
- approuver le principe du financement de ces équipements ;
- approuver la participation financière de la ZAC aux travaux nécessaires à sa desserte ;
- approuver le projet de convention à intervenir entre Montpellier Méditerranée Métropole, la commune de Montpellier et la SA3M aménageur qui précisera les conditions de reversement à Montpellier Méditerranée Métropole des participations financières liées au volet eau potable en dehors du périmètre de la ZAC, ainsi que les modalités de réception des travaux et de remise des ouvrages à Montpellier Méditerranée Métropole ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer tous documents relatifs à cette affaire.

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

Pour : 63 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 16 voix

M. Thierry BREYSSE, M. Renaud CALVAT, Mme Chantal CLARAC, Mme Carole DONADA, M. Pierre DUDIEUZERE, M. Abdi EL KANDOUSSI, Mme Mylène FOURCADE, Mme Jackie GALABRUN-BOULBES, Mme Régine ILLAIRE, Mme Stéphanie JANNIN, M. Pascal KRZYZANSKI, Mme Eliane LLORET, M. Jean-Marc LUSSERT, Mme Brigitte ROUSSEL-GALIANA, M. Philippe SAUREL, M. Jean-Luc SAVY.

Fait à Montpellier, le 03/05/18

Pour extrait conforme,
le Président

Signé.

Philippe SAUREL

Publiée le : 4 mai 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-243400017-20180426-32078-DE

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 03/05/18

Liste des annexes transmise en préfecture:

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.



Séance ordinaire du lundi 30 novembre 2020

L'an deux mille-vingt et le trente novembre, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont assemblés en visioconférence, sous la présidence de Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Montpellier

Nombre de membres en exercice : 65

Urbanisme durable et maîtrise foncière

Présents :

Tasnime AKBARALY, Nadia AKIL, Luc ALBERNHE, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Mickaël DIORE, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Flora LABOURIER, Mustapha LAOUKIRI, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Annie YAGUE.

Absent(es) ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :

Mohed ALTRAD ayant donné pouvoir à Serge GUISEPPIN, Georges ARDISSON ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Max LEVITA ayant donné pouvoir à Philippe SAUREL, Mustapha MAJDOUL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Annie YAGUE, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN.

Absent(es) / Excusé(es) :

Stéphanie JANNIN

Quartier Croix d'Argent - Parc Montcalm

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

En date du 6 avril 2012, la Ville de Montpellier a acquis auprès de l'Etat l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie - EAI, composée d'un important patrimoine militaire bâti (caserne Guillaut, pavillons des Chasseurs, etc.) et d'un vaste terrain d'entraînement, qui constitue aujourd'hui le parc Montcalm.

Ouvert au public dès janvier 2011 à la demande d'Hélène MANDROUX, alors Maire de la Ville de Montpellier, les montpelliérains se sont immédiatement approprié ce auquel ils témoignent un fort attachement. Ce grand espace vert est propice à la pratique sportive, la promenade, la détente. Ce lieu de nature en ville, apaisé, ouvert à tous et intergénérationnel constitue un bien commun, que la municipalité entend protéger et conforter.

Au cours des deux dernières années, des aménagements ont été réalisés pour améliorer les aménités du parc Montcalm (cheminements, accès, bancs, etc.) et son offre sportive et ludique (deux terrains de basket, un terrain de tambourin, un terrain de tennis, un terrain de bike-polo, une plaine de jeux, un pumtrack, deux aires de jeux pour enfants), tandis que 350 arbres ont été plantés. Actuellement, 18 hectares de parc sont ouverts au public et la superficie projetée à terme s'élève à 21,3 hectares.

Il est proposé de porter la superficie du parc Montcalm à 23 hectares. Sa couverture végétale sera fortement renforcée avec la plantation à terme d'au moins 2 400 arbres et sa biodiversité faunistique et floristique enrichie. Le programme de construction de 600 logements prévu côté rue des Chasseurs est donc annulé pour laisser place à des espaces naturels. Le ruisseau du Lantissargues et sa ripisylve, constitutifs de l'identité du lieu, seront préservés.

En effet, la municipalité entend agir fortement contre la sur-imperméabilisation des sols, les îlots de chaleurs urbains, la construction excessive au détriment de la qualité de vie, de l'air et du paysage. Elle poursuit un objectif de végétalisation massive de la ville, mais aussi de justice sociale, d'ouverture à l'autre, d'épanouissement personnel, de convivialité. Proche du quartier EAI tourné vers les industries culturelles et créatives, ce lieu est en outre propice aux activités et événements culturels.

Ainsi, le parc Montcalm concentre-t-il un grand nombre d'enjeux écologiques et sociaux d'aujourd'hui et de demain. Situé à quelques encablures du centre-ville, bénéficiant à terme d'une large ouverture sur la rue des Chasseurs et l'avenue de Toulouse, il a vocation à rayonner sur l'ensemble de la ville.

Convaincue de la nécessité de protéger ce grand poumon vert de la Ville de Montpellier, face à l'urgence de lutter contre le réchauffement climatique, tout en réaffirmant la vocation sociale de cet équipement public sportif et récréatif ouvert à tous, mais également culturelle, la municipalité mettra en place dès 2021 les outils réglementaires nécessaires pour sanctuariser les 23 hectares du parc Montcalm. Elle conduira les actions nécessaires pour faire vivre ce projet salubre et fédérateur, et assurer durablement sa protection.

Ainsi, c'est dans le cadre de la prochaine modification du Plan Local d'Urbanisme en cours de préparation et qui aboutira en 2021 que les nouvelles limites du parc Montcalm, telles que figurant en annexe de la présente délibération, lui garantissant une superficie totale de 23 hectares seront instaurées pour nos contemporains et pour les générations futures.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte de la volonté de porter la superficie du parc Montcalm situé dans le quartier Croix d'Argent à 23 hectares ;
- de traduire cet engagement dans les documents d'urbanisme réglementaires dès 2021 ;
- de conforter la vocation d'espaces verts et d'équipements publics sportifs, récréatifs et culturels ouverts à tous ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

À l'issue d'un vote électronique, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 64 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

**Fait à Montpellier, le 9 décembre
2020**

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 9 décembre 2020

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Carte

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20201130-147509-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 09/12/20
Réception en Préfecture : 09/12/20

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

PARC MONTCALM

Superficie : 23 ha



**Séance ordinaire du
jeudi 28 juin 2018**

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier

**L'an deux mille-dix-huit et le vingt-huit juin, les
membres du Conseil municipal, légalement convoqués,
se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du
Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire,
Philippe SAUREL.**

Nombre de membres en exercice : 65

**Urbanisme et Aménagement
durable**

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Daniel BOULET, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Michaël DELAFOSSÉ, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Patrick RIVAS, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du
Code général des collectivités territoriales :**

Sophia AYACHE ayant donné pouvoir à Valérie BARTHAS-ORSAL, Françoise BONNET ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Sabria BOUALLAGA ayant donné pouvoir à Henri MAILLET, Robert COTTE ayant donné pouvoir à Titina DASYLVA, Caroline NAVARRE ayant donné pouvoir à Chantal MARION, Véronique PEREZ ayant donné pouvoir à Véronique DEMON, Brigitte ROUSSEL-GALIANA ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI.

Absents :

Robert BEAUFILS, Djamel BOUMAAZ, Cédric DE SAINT JOUAN, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Stéphanie JANNIN, Audrey LLEDO.

Excusés : Patrick VIGNAL.



**Zone d'aménagement concerté EAI
Programme des équipements publics
Approbation**

La reconversion de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI), située dans le quartier de la Croix d'Argent à Montpellier et qui a fermé ses portes à l'été 2010, constitue l'un des projets majeurs de renouvellement urbain que mène la municipalité en complément du développement de nouveaux quartiers, en réintroduisant une variété d'occupations (mixité urbaine) et d'usages (mixité fonctionnelle), avec la volonté de produire une morphologie urbaine de qualité s'appuyant sur une plus grande compacité. Cette opération contribuera à répondre aux besoins de logements et d'emplois qui s'expriment sur la métropole montpelliéraine.

La Ville de Montpellier a décidé de saisir cette opportunité exceptionnelle en engageant de façon volontariste la transformation de ce site désaffecté de 35 hectares, situé à proximité du centre-historique et au potentiel remarquable, pour le remobiliser au service de son développement urbain, de son rayonnement et de la création d'emploi, plus particulièrement dans le domaine des Industries Culturelles Créatives (ICC).

En date du 6 avril 2012, la Ville de Montpellier a acquis auprès de l'Etat le foncier de l'ancienne EAI d'une superficie de 356.019 m², doté d'un important patrimoine militaire bâti et d'un ancien terrain d'entraînement qui constitue désormais un vaste parc, auquel les Montpelliérains témoignent un fort attachement depuis son

ouverture en janvier 2011.

Soucieuse de maîtriser le développement de son territoire et eu égard à la complexité du projet, la Ville a, par délibération en date du 25 juin 2012, confié à un opérateur public spécialisé, la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) devenue Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) en 2016, l'opération de reconversion de l'EAI sous la forme d'une concession d'aménagement.

La création de la ZAC EAI :

Par délibération du 18 juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de Zone d'aménagement concerté (ZAC) EAI et les objectifs de concertation et d'association du public.

En application des articles R.122-1 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 l'étude d'impact de la future ZAC. 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 considération 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.

Le périmètre de la ZAC représente une surface de 19,5 hectares comprenant :

- l'ancienne caserne Guillaut et un petit secteur avenue Lepic ;
- le secteur des Chasseurs composé pour partie d'ilots construits situés au sud de la rue des Chasseurs.

L'objectif de la ZAC est de réaliser environ 2 500 logements à terme constituant une offre alternative à l'étalement urbain et contribuant à dynamiser la requalification des quartiers riverains. Elle permettra également la création de 30 000 m² environ de services, commerces et activités. Enfin, il est prévu la construction de 2 équipements publics de proximité : un groupe scolaire de 20 classes à terme et une crèche de 48 berceaux.

Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone :

Le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC EAI inclut :

- les équipements publics d'infrastructure dans le périmètre de la ZAC :
 - voiries, places, aménagements paysagers, aire de jeux, mobilier urbain, éclairage public ;
 - réseau d'eaux pluviales et ouvrages hydrauliques ;
 - réseau d'eaux usées ;
 - réseau d'eau potable et défense incendie ;
 - réseau de haute, moyenne et basse tension électrique ;
 - réseau de télécommunications ;
 - réseau de chaleur urbain ;
 - génie civil de vidéo-surveillance ;

- les équipements publics de superstructures dans le périmètre de la ZAC :
 - une crèche de 48 berceaux ;
 - un groupe scolaire de 20 classes ;
- les équipements publics d'infrastructure hors du périmètre de la ZAC :
 - le renforcement, la création et le dévoiement éventuel d'ouvrages et réseaux à l'extérieur de la caserne (HTA et eau potable) ;
 - l'aménagement du parc Montcalm (y compris bassins de rétention).

Ces équipements publics seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la SA3M dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui a été confiée, à l'exception de la crèche qui sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Montpellier ainsi que, hors du périmètre de ZAC, du renforcement du réseau HTA qui sera réalisé par ENEDIS et des travaux d'eau potable qui seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

Les équipements publics de voiries et places, aménagements paysagers, mobilier urbain, éclairage public, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, eau potable et défense incendie seront remis à Montpellier Méditerranée Métropole et ceux de la distribution d'eau potable à la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole au titre de leurs compétences dans ces différents domaines et aux fins d'incorporation dans leur patrimoine à l'occasion des opérations de réception et de remise des ouvrages en présence de leurs représentants et de ceux de l'aménageur titulaire de la concession d'aménagement. Le réseau d'alimentation électrique haute et basse tension sera remis au concessionnaire du réseau.

Le financement des équipements publics de la ZAC est assuré par l'opération d'aménagement ainsi que par une participation de la Ville de Montpellier d'un montant de 38,9 millions d'euros HT.

En application de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, la Ville de Montpellier a sollicité l'accord préalable de Montpellier Méditerranée Métropole sur le programme des équipements publics à réaliser dans la Zone d'Aménagement concerté (ZAC) EAI relevant de ses compétences. En date du 26 avril 2018, le Conseil métropolitain a approuvé :

- le principe de la réalisation des équipements publics envisagés dans le cadre du programme de la ZAC EAI,
- les modalités d'incorporation de ces équipements dans son patrimoine,
- le principe de leur financement
- et la participation financière de la ZAC aux travaux nécessaires à sa desserte.

Conformément à l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le programme des équipements publics joint en annexe de la présente délibération, qui précise la nature des équipements publics réalisés et la collectivité ou le concessionnaire auxquels ils seront remis.

Conformément aux articles R. 311-9 et R. 311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver le programme des équipements publics pour la Zone d'aménagement concerté (ZAC) EAI tel que proposé en annexe de la présente délibération ;
- de procéder aux formalités réglementaires de publicité et d'affichage conformément aux dispositions des articles R. 311-9 et R. 311-5 du Code de l'urbanisme ;
- de dire que le programme des équipements publics sera tenu à la disposition du public à la mairie de Montpellier aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou à défaut l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

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

Pour : 56 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Philippe SAUREL.

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Philippe SAUREL



Publiée le : 29 juin 2018

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Annexe_PEP ZAC EAI.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture :
Réception en Préfecture :

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



ZAC EAI ÉCOLE D'APPLICATION DE L'INFANTRIE

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZONE

Urbaniste, Paysagiste, Architecte coordonnateur : Groupement West 8 - Boyer Percheron
Assus - Cabinet Merlin - G. Sensini - Arter

Maître d'œuvre VRD : Groupement EGIS Villes & Transports - Atelier Villes & Paysages

Préambule

Le présent document constitue le programme des équipements publics du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI) située sur la commune de Montpellier. La ZAC de l'EAI est principalement constituée d'anciens terrains militaires acquis par la Ville de Montpellier en 2012, puis revendus pour partie la même année à son aménageur, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M). Elle comprend également des terrains situés le long de la rue des Chasseurs. Cette ZAC vise la transformation de cette friche en un quartier mixte, résidentiel et actif, convivial et apaisé, bien intégré dans son environnement urbain. Elle représente une emprise de près de 20 hectares en plein cœur de ville.

Le dossier de création de la ZAC de l'EAI a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 26 janvier 2017.

Le Maître d'Ouvrage de ce projet de reconversion de l'Ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie est la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), au terme d'une concession d'aménagement approuvée par le Conseil Municipal en date du 25 juin 2012 et signée avec la Ville de Montpellier le 11 juillet 2012.

Les études d'avant-projet, conduites par l'aménageur, ont été élaborées par le groupement de maîtrise d'œuvre EGIS Villes & Transports / Atelier Villes & Paysages et assisté par le groupement West 8 / Agence Boyer-Percheron-Asus / Cabinet Merlin / G. Sensini / Arter, architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC.

Au regard de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, le présent dossier de réalisation de ZAC comprend :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

L'état d'avancement des études opérationnelles et la volonté de la Ville de Montpellier et de son aménageur d'engager, dès à présent, l'opération permettent la constitution du présent dossier de réalisation de la ZAC.

S'inscrivant dans une logique de développement durable, la réalisation de ce nouveau quartier vise particulièrement les objectifs d'aménagement suivants :

- Favoriser le recyclage de la Ville par la mise en valeur des qualités existantes, de l'identité des lieux, la mémoire, l'histoire, les ambiances... mais aussi en transformant, complétant et enrichissant cet existant pour offrir de nouvelles qualités de vie, d'habiter et de travailler ;
- Proposer un nouveau type « d'écosystème » par la réalisation d'un quartier de haute qualité environnementale avec des objectifs de préservation des ressources existantes, de sobriété énergétique, d'appropriation par les habitants de leur cadre de vie ;
- S'inscrire dans la continuité des faubourgs en s'engageant dans une forme urbaine où se côtoie une diversité de modes d'habiter, où les activités s'imbriquent à l'habitat, où le nouveau se greffe à l'ancien et le réinterprète ;
- Créer de nouvelles polarités, culturelles et économiques sur l'ancienne caserne, où se côtoient activités innovantes, structures de formations mais aussi des commerces de proximité et de loisirs urbains en résonance avec le parc Montcalm, lui aussi support sur plus de 20 ha d'une multitude d'activités de loisirs et de sports urbains ;
- Faire émerger au cœur de ce quartier de nombreuses structures confortant l'excellence de la Ville et la Métropole dans le domaine des « Industries Culturelles et Créatives » (ICC) : école d'art, tiers-lieu au service de tous les secteurs en devenir des ICC, immobilier d'entreprise à destination des start-up comme des grands comptes, lieu d'échange et de rencontre autour de la réhabilitation de l'ancien cinéma.

Par sa nature et son ampleur, ce projet de ZAC présente un intérêt majeur pour la Ville et la Métropole.

La procédure de ZAC permet ainsi la mise en œuvre d'un projet urbain global, cohérent, progressif et concerté.

Sa conception, la réalisation de ses équipements, infrastructures et espaces publics et enfin sa gestion devront répondre aux enjeux d'un quartier exemplaire.

Plan de masse indicatif du projet



Le plan de masse ci-dessus est donné à titre indicatif. Ce plan de masse est susceptible d'évoluer dans les phases ultérieures de conception du projet. En effet, la réalisation du projet s'échelonne sur plusieurs années et pourra nécessiter des ajustements au cours des phases successives d'aménagement.

Sommaire

1	Les objectifs du projet	5
1.1	Périmètre de ZAC.....	5
1.2	Mettre en valeur l'existant.....	6
1.3	Développer une offre résidentielle et un pôle d'activités tourné vers les ICC.....	6
1.4	S'inscrire dans une logique de continuité urbaine.....	6
1.5	Aménager, construire et gérer un quartier durable.....	7
1.6	Le stationnement.....	7
1.7	La trame verte.....	8
1.8	Les modes doux.....	8
1.9	Le transport en commun.....	8
2	Les équipements publics d'infrastructure dans le périmètre de la ZAC EAI et en continuité immédiate	9
2.1	Phasage des travaux.....	9
2.2	Réseaux existants.....	10
2.3	Galerie technique.....	10
2.4	Terrassements généraux.....	10
2.5	Voirie.....	10
2.6	Aire de jeux.....	11
2.7	Démolition et réfection du mur d'enceinte.....	11
2.8	Aménagements paysagers.....	11
2.9	Ouvrages hydrauliques – Bassin de rétention.....	11
2.10	Réseau d'eaux pluviales.....	13
2.11	Réseau d'eaux usées.....	13
2.12	Réseau d'eau potable.....	13
2.13	Défense incendie.....	14
2.14	Réseau de chaleur urbain et chaufferie biomasse.....	14
2.15	Moyenne et basse tension.....	15
2.16	Gaz.....	15
2.17	Télécommunications.....	15
2.18	Vidéo-surveillance.....	15
2.19	Eclairage public.....	15
2.20	Mobilier urbain.....	15
3	Les équipements publics de superstructure dans le périmètre de la ZAC EAI	16
3.1	Une crèche de 48 berceaux.....	16
3.2	Un groupe scolaire de 20 classes.....	16
4	Les équipements publics hors périmètre de ZAC	17
4.1	Renforcement de réseaux à l'extérieur de la caserne.....	17
4.2	Le parc Montcalm.....	17
5	TABLEAU RECAPITULATIF DES EQUIPEMENTS PUBLICS	21

1 Les objectifs du projet

Dans le cadre de la Révision Générale des Politiques Publiques (RGPP), l'Etat a décidé d'engager une réforme de la carte militaire. Le site de l'Ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie, situé dans le quartier Croix d'Argent, a donc fermé ses portes en 2010. La municipalité a alors décidé d'en faire le support d'un projet urbain et économique d'envergure. Cette opération représente une opportunité de réaménager un site peu ouvert sur la ville bien que situé dans un secteur stratégique, à moins d'un kilomètre à vol d'oiseau du centre historique.

Le projet de reconversion de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie a pour objectifs :

- la production d'une urbanisation de qualité s'appuyant sur deux principes : une ville qui se construit sur elle-même et une mixité fonctionnelle (logements, activités, commerces, services et équipements publics),
- la réintroduction de la variété des occupations (mixité urbaine) et des usages (mixité fonctionnelle),
- la valorisation des éléments patrimoniaux et leur réinterprétation,
- la valorisation d'axes inter-quartiers de liaison pour connecter ce site à son environnement urbain.

1.1 Périmètre de ZAC

Les terrains militaires acquis par la Ville de Montpellier étaient composés d'une caserne, la caserne Guillaud, et d'un terrain d'entraînement, devenu le parc Montcalm. L'ensemble représentait une surface d'environ 35 hectares.

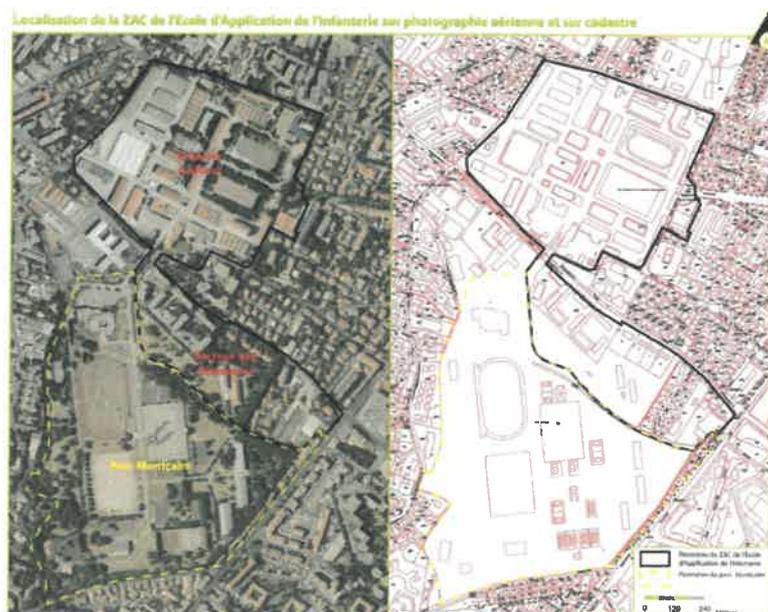
Le périmètre de ZAC intègre l'ancienne caserne ainsi que des emprises bâties situées à l'entrée de l'ancienne caserne (avenue Lepic) et le long de l'avenue des chasseurs. Le parc Montcalm qui est la propriété de la Ville de Montpellier, est hors périmètre de ZAC ; d'importants travaux hydrauliques et d'aménagement paysager et équipements sportifs y sont prévus.

Le périmètre de ZAC représente une surface d'environ 19,5 ha :

- L'ancienne caserne Guillaud et un petit secteur sur l'avenue Lepic représentant une surface d'environ 12,7 ha ;
- Le secteur des « Chasseurs » composé des ilots construits situés au Sud de la rue des Chasseurs, représentant une surface d'environ 6,8 ha.

L'ancienne caserne Guillaud est située en partie au Nord de la ZAC. Elle est occupée par des bâtiments ayant servi à la formation et au logement des militaires. Elle est bordée par un mur d'enceinte d'environ 3 m de hauteur. Elle est actuellement fermée au public hormis un bâtiment occupé par l'Ecole Supérieure de Journalisme.

Le secteur des « Chasseurs » composé des ilots construits situés au Sud de la rue des Chasseurs est occupé principalement par des logements individuels et collectifs (logements SNI et logements privés) et une ancienne pépinière.



Sources : Photo aérienne Géoportail 2015 et extrait plan cadastral 2010

1.2 Mettre en valeur l'existant

Bâtiments :

Contrairement aux projets qui s'inscrivent sur un terrain vierge, le site dispose pour partie de bâtiments existants datant pour les plus anciens du début du XX^e siècle.

De par son histoire, l'EAI présente un visage singulier, témoin de son activité militaire passée. Cette récente « friche » militaire est une opportunité rare pour la ville de Montpellier. La conservation d'un nombre significatif de bâtiments existants confèrera une ambiance particulière au quartier Guillaud définissant son identité. Disséminés sur l'ensemble du site, les bâtiments conservés vont se mêler aux constructions neuves pour créer un cachet particulier et organiser le nouveau plan.

Végétation :

La conservation d'une partie significative du patrimoine végétal est une évidence. C'est un moyen d'offrir dès la naissance du quartier, une épaisseur et une densité aux espaces végétaux.

Ce patrimoine végétal sera renforcé par de nouveaux sujets qui viendront compléter les alignements existants ou créer des zones d'ombre dans les zones dépourvues de végétation.

Mur :

La caserne est délimitée par un mur d'enceinte en pierres sèches d'une hauteur moyenne de 3m. Le mur est conservé, il sera percé ponctuellement pour permettre des liaisons viaires et piétonnes avec le tissu urbain environnant.

1.3 Développer une offre résidentielle et un pôle d'activités tourné vers les ICC

La réalisation de la ZAC de l'EAI permettra à terme la production d'environ 2 500 nouveaux logements, dont la construction sera échelonnée dans le temps, accessibles à tous (logements locatifs libres ou sociaux, logements en accession à la propriété libre ou abordable, logements étudiants...), conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Montpellier Méditerranée Métropole. Situé à proximité immédiate du centre-ville, ce nouveau quartier, par l'ambition qu'il développe et la forme urbaine qu'il propose, apparaît idéal pour développer un pôle autour de la thématique des « Industries Culturelles et Créatives » (ICC) qui mixera les différents domaines économiques et créatifs pour favoriser l'hybridation et l'innovation. Ce secteur d'activité s'inscrira dans l'écosystème montpellierain et proposera une complémentarité à l'existant, en proposant des espaces de coworking permettant d'accueillir plusieurs entreprises (TPE, indépendants), des espaces de production de type « fablab », des dispositifs de mutualisation et de coopération...

L'objectif est de réaliser au sein de la ZAC :

- Environ 2 500 nouveaux logements constituant une offre alternative à l'étalement urbain et contribuant à dynamiser la requalification des quartiers riverains. Environ 1 900 logements seront implantés dans l'ancienne caserne Guillaud et 600 entre le parc Montcalm et la rue des Chasseurs.
- Environ 30 000 m² de commerces, de services et d'activités se répartissant essentiellement dans les rez-de-chaussée et sur les axes structurants de l'ancienne caserne.
- Par ailleurs, deux équipements publics de proximité sont prévus : un groupe scolaire de 20 classes construit en deux phases qui s'implantera dans l'ancienne caserne le long du mur existant, et une crèche de 48 berceaux qui sera réalisée autour de l'ancienne chapelle.

1.4 S'inscrire dans une logique de continuité urbaine

Le projet urbain se structure à partir d'un système d'espaces publics conçu comme une extension de la trame urbaine existante. L'idée est d'ouvrir le site en continuité des quartiers existants. Les rues des quartiers de Figuerolles, Lepic et Estanove doivent trouver des débouchés évidents dans le nouveau maillage du projet, favorisant une grande perméabilité d'utilisation des modes doux (traversée à pied ou à vélo).

Cheminerements modes doux



Réseaux viaires



1.5 Aménager, construire et gérer un quartier durable

Le projet d'aménagement de l'EAI est une opportunité pour réaliser un nouveau quartier avec des objectifs de préservation des ressources existantes, de sobriété énergétique, de maîtrise des périodes chaudes par l'ombre...

L'esprit qui anime le projet urbain de l'EAI va au-delà du simple respect de l'environnement naturel pour intégrer le respect du bâti et de son histoire et le respect des riverains. C'est dans la conjugaison de ces différentes approches que l'on peut réellement parler de développement durable.

L'architecture existante est réutilisée et réhabilitée pour à la fois témoigner de l'histoire du site et de la continuité urbaine tout en servant de support à des projets durables et innovants. Les constructions témoigneront d'une approche environnementale maîtrisée tournée vers les confort d'habiter notamment l'été et vers l'économie des énergies. La mixité est déclinée sur tous les thèmes qu'ils s'agissent des typologies de logement, de l'accueil multigénérationnel, des activités économiques et culturelles, des modes de déplacement...

Les espaces publics seront aménagés sobrement, en privilégiant les ambiances méditerranéennes, l'ombre et la fraîcheur des alignements d'arbres.

1.6 Le stationnement

Pour le stationnement public, des emplacements banalisés sur voirie sont prévus afin de répondre aux besoins des visiteurs, des usagers et des personnes souhaitant bénéficier de l'offre commerciale proposée. Les parkings privés seront gérés en sous-sol.

Dans le secteur des « Chasseurs », le stationnement public et privé sera aménagé principalement en surface du fait du règlement du PPRI qui interdit les sous-sols en zone bleue.

1.7 La trame verte

La trame verte accompagne la structuration urbaine de ce nouveau quartier. Les alignements magistraux sur les espaces publics structurants, évoluent vers des implantations plus aléatoires sur les voies de desserte locale en associant d'autres essences végétales qui assurent la biodiversité et les ambiances contrastées.

Les essences choisies seront adaptées au climat méditerranéen, peu consommatrices d'eau et demanderont peu d'entretien.

1.8 Les modes doux

Les cheminements doux sont un élément de sécurisation de l'espace public.

Les cheminements piétonniers seront adaptés aux caractéristiques générales de la voirie, à leur localisation de même qu'à l'importance prévisible du flux piétonnier, pour des déplacements sécurisés et confortables.

La pratique du vélo sera facilitée au travers des aménagements réalisés.

Le secteur de l'ancienne caserne sera en zone 30 pour une circulation apaisée favorisant les piétons et cycles.

1.9 Le transport en commun

Le périmètre de la ZAC est aujourd'hui desservi par une offre de transport en commun constituée de 5 lignes de bus :

- les lignes 11 et 38, sur la route de Lavérune,
- la ligne 6, avenue de Toulouse,
- la ligne 17, rue de Foncouverte,
- les lignes 7 et 38, avenue de la Croix du Capitaine.

Les lignes 6, 7 et 11 sont parmi les lignes les plus fréquentées du réseau de bus de la Métropole et offrent une fréquence moyenne de 10 minutes par sens de circulation. Elles présentent encore des réserves de capacité importantes et leur cadencement pourra être amélioré pour prendre en compte les besoins du nouveau quartier.

De plus, la future ligne 5 de tramway est actuellement à l'étude par Montpellier Méditerranée Métropole, pour desservir également ce secteur, ce qui entrainera la restructuration du réseau de bus.

Ces aménagements seront sécurisés et accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR). S'agissant de l'offre de vélo en libre-service VéloMagg, l'implantation des stations sera étudiée en cohérence avec les stations existantes, afin de constituer un réseau continu, et le développement urbain du quartier.

2 Les équipements publics d'infrastructure dans le périmètre de la ZAC EAI et en continuité immédiate

Ce chapitre décrit les équipements publics qui font partie intégrante du programme d'équipements de la ZAC EAI et dont le financement est assuré dans le cadre de cette ZAC. Il inclut tous les travaux d'infrastructures nécessaires à l'équipement de la ZAC, présentés en annexe.

2.1 Phasage des travaux

Il est prévu de réaliser les travaux selon 4 secteurs :

- Secteur 1 : il comprend la moitié Est de l'ancienne caserne. Ce secteur couvre les premiers projets de constructions à venir autour de la Place d'Armes, une crèche dans l'ancienne chapelle, et un groupe scolaire de 20 classes côté rue des Chasseurs et 56^{ème} Régiment d'Artillerie.
- Secteur 2 : Secteur Nord-Ouest de l'ancienne caserne
- Secteur 3 : Secteur Sud-Ouest de l'ancienne caserne
- Secteur 4 : secteur le long de la rue des Chasseurs



2.2 Réseaux existants

Etant donné les modifications d'implantation des voiries, et l'âge des conduites présentes sur le site, il a été décidé de ne pas réutiliser les canalisations existantes. Tous les réseaux seront donc repris à neuf.

Les informations disponibles à ce jour ne laissent pas présager de la présence d'amiante dans les réseaux existants.

Les réseaux d'assainissement des eaux usées, eaux pluviales et d'eau potable seront donc déposés.

2.3 Galerie technique

Une galerie technique de section de 1,5 m de large et 2 m de haut est existante dans l'ancienne caserne. Celle-ci desservait à l'époque les différents bâtiments de la caserne en réseau de chaleur, en eau potable et en réseaux secs.

La galerie technique ne sera pas conservée intégralement en raison des futures constructions prévues au plan de composition de la ZAC, qui intègrent des stationnements en sous-sol. Les conditions de réutilisation partielle de cette galerie sont en cours d'étude.

Les parties non réutilisées de la galerie seront démolies et le volume intérieur sera remblayé lorsque nécessaire.



2.4 Terrassements généraux

Les travaux de terrassement comprennent notamment :

- le débroussaillage, l'abattage et le dessouchage d'arbres ;
- le décapage de la terre végétale sur l'emprise des futurs espaces publics ;
- l'évacuation en décharge publique de l'ensemble des terres excédentaires ou non réutilisables ;
- les travaux de terrassement pour la réalisation des fonds de forme des voiries ; les matériaux concassés résultant de la démolition de certains bâtiments pourront être réutilisés pour la réalisation des fonds de forme des voiries.

Les revêtements et structures existantes seront rabotés et scarifiés. Ils seront repris à neuf en fonction du nivellement du projet.

2.5 Voirie

Les 4 entrées du secteur « Caserne » sont prévues au centre de ses 4 côtés :

- depuis la rue de Fontcouverte.
- depuis la rue des Chasseurs.
- l'entrée principale qui donne accès à la boucle en sens unique autour de l'ancienne place d'armes, depuis la rue du 56ème régiment d'artillerie.

Pour desservir l'épaisseur des ilots, des voies de desserte locale seront traitées en zones de rencontres, dédiées principalement aux circulations douces et limitées aux seuls véhicules des riverains.

Les sens de circulation seront adaptés en fonction du tracé de la ligne 5 du tramway qui desservira le secteur de l'EAI.

Les rues et espaces publics limitrophes au périmètre de ZAC qui seraient impactés par les travaux sur les réseaux, les chantiers de construction ou les reprises de nivellement seront remis en état ou réaménagés.

2.6 Aire de jeux

Une aire de jeux est prévue au sein de l'ancienne caserne. Elle sera traitée en sable stabilisé de couleur ocre claire, avec des matériaux de provenance locale, associé au sol souple EPDM de couleur assortie pour les surfaces de réception des chutes au niveau des structures de jeux.

2.7 Démolition et réfection du mur d'enceinte

Dans une démarche de préservation des éléments patrimoniaux et emblématiques du site, le mur d'enceinte sera percé ponctuellement pour la traversée des voiries et des liaisons piétonnes et les pierres existantes seront réutilisées en parement.

2.8 Aménagements paysagers

Les arbres existants

Les beaux platanes encadrant la place d'armes selon un double alignement font partie des éléments patrimoniaux et structurants du site. Leur structure présente toutefois des lacunes. Ils seront préservés et complétés par des plantations nouvelles.

Les arbres à préserver devront faire l'objet d'une protection particulièrement vigilante durant toute la phase de chantier des voiries et des bâtiments.

Les plantations d'arbres

Afin de diversifier les ambiances et de favoriser la biodiversité du site, la plantation de platanes sera enrichie de nouvelles essences ; ainsi quelques arbres à fleurs à large houppier caractériseront les squares et espaces singuliers de type Prunus amygdalus (amandier), Koelreuteria paniculata (savonnier) et Tamarix tetrandra ou ramosissima (tamaris)...

Les parterres engazonnés

La caserne est composée de parterres engazonnés existants qui seront réinterprétés et renforcés dans le projet : ils permettront de préserver des îlots de fraîcheur, de respecter les besoins des arbres conservés et de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées

2.9 Ouvrages hydrauliques – Bassin de rétention

La gestion des eaux pluviales de la ZAC EAI :

Le projet d'ensemble est l'opportunité de réaliser des aménagements permettant d'améliorer la situation hydraulique des bassins versants existants, dont les ouvrages sont à ce jour déjà saturés. L'ensemble des eaux de la ZAC seront ainsi envoyées à terme, dans le Lantissargues.

Les deux secteurs de la ZAC feront l'objet d'une modification de leur imperméabilisation : l'ancienne caserne Guillaud et le secteur de la rue des Chasseurs. En conformité avec les prescriptions de l'Etat (service hydraulique de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer), les débits renvoyés dans le Lantissargues seront de 1.6m³/s pour le secteur « Caserne » (soit l'équivalent d'une pluie de retour 5 ans) et de 0.07 m³/s et 0.10 m³/s pour les deux exutoires du quartier situés sous la rue des Chasseurs (soit l'équivalent d'une pluie de retour 2 ans).

La caserne s'étend sur une surface de 12,8 ha. Elle connaît déjà actuellement une imperméabilisation importante avec seulement 12 700 m² d'espaces verts. En état aménagé, un certain nombre d'espaces verts seront créés ce qui permettra de réduire la surface imperméabilisée actuelle de 0,3 ha (de 11,5 ha imperméabilisés à 11,2 ha).

Une partie des eaux pluviales de la caserne est actuellement orientée par les réseaux pluviaux vers le ruisseau des Aiguerelles. De manière à améliorer le fonctionnement hydraulique du secteur, il a été décidé, en concertation avec la DDTM, de décharger l'ouvrage d'assainissement unitaire de l'Avenue Lepic qui déborde lors d'épisodes pluvieux peu intenses et n'assure donc pas efficacement l'évacuation des eaux de pluies de la partie Nord de la caserne. L'ensemble de l'assainissement pluvial du projet sera rebasculé vers le bassin versant du Lantissargues via les aménagements du parc Montcalm.

Le changement de bassin versant permet de traiter l'ensemble des eaux pluviales de la ZAC en séparatif jusqu'à une période de retour centennale (dimensionnement des réseaux et ruissellement aérien), améliorant ainsi le fonctionnement actuel sur un volet qualitatif.

Secteur « Caserne »

La rétention en compensation liée à l'imperméabilisation, d'un volume total de 2 100 m³, sera gérée via deux ouvrages en série : un stockage enterré en conduite sur l'emprise de la caserne et un bassin de rétention à ciel ouvert à l'entrée du parc Montcalm (hors périmètre de ZAC).

Stockage en conduite

Sur l'emprise de la caserne, le stockage enterré doit représenter un volume de 1 200 m³.

Bassin de rétention (hors périmètre de ZAC)

Les eaux sortant du stockage en conduite mentionné ci-dessus, transiteront ensuite dans un bassin de rétention à ciel ouvert de 900 m³ situé à l'entrée du parc Montcalm. Cet équipement est décrit dans le prochain chapitre « Equipements publics hors périmètre de ZAC ».



Secteur « Chasseurs »

L'aménagement de ce secteur entrainera une augmentation des surfaces imperméabilisées et une augmentation des débits d'eaux pluviales.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence centennale et pour un débit de fuite égal au débit biennal actuel.

Ainsi, pour compenser les augmentations d'imperméabilisation, le projet prévoit sur le secteur « Chasseurs » :

- un volume total de rétention de toute la zone en limite de zone blanche de 1 400 m³ ;
- le raccordement ponctuel des bâtiments situés en zone bleue vers la zone blanche (pour un volume de l'ordre de 160 m³) ;
- Un débit de fuite Q2ans état actuel et un rejet direct dans le Lantissargues.

2.10 Réseau d'eaux pluviales

Le réseau pluvial a été dimensionné pour l'occurrence centennale sur le périmètre de l'ancienne caserne, sauf le bassin versant existant donnant sur le Lantissargues où le réseau est dimensionné en décennal. Sur ce secteur, la pluie centennale sera gérée par ruissellement vers le bassin de rétention côté parc et vers le Lantissargues.

Un réaménagement particulier au niveau de la traversée de la rue des Chasseurs sera nécessaire afin de ne pas mélanger les eaux de ruissellement de la caserne et celles extérieures. Des plateaux traversants pourront par exemple être aménagés pour marquer les traversées piétonnes et éviter que les eaux de la rue des Chasseurs ne se dirigent vers le bassin en entrée de parc.

Pour le secteur « Chasseurs », la période de retour retenue pour le dimensionnement des réseaux est décennale. L'exutoire principal des eaux de ruissellement sera le Lantissargues après passage dans les bassins de rétention suivant les principes du dossier loi sur l'eau.

L'ensemble des eaux pluviales de la ZAC seront déconnectées à terme du réseau d'assainissement des eaux usées (gestion des effluents en séparatif).

2.11 Réseau d'eaux usées

La ZAC est desservie par des réseaux d'assainissement unitaires au niveau des avenues Lepic et de la Croix du Capitaine et par le réseau séparatif d'assainissement situé rue des Chasseurs (canalisation DN200). L'opération se raccordera sur le réseau séparatif, sauf exception de quelques bâtiments positionnés en façade des avenues desservies par le réseau unitaire en raison des contraintes topographiques.

Les effluents de la ZAC, envoyés à la station d'épuration intercommunale de Maera sur la commune de Lattes, seront donc majoritairement collectés par le réseau séparatif.

De manière générale, le réseau sera conforme au cahier des charges de Montpellier Méditerranée Métropole.

2.12 Réseau d'eau potable

Concernant le réseau d'eau potable, le secteur « Caserne » est desservi par des réseaux appartenant à deux étages de pression différents :

- l'étage 57 alimenté gravitairement par les réservoirs de Montmaur et de Valedeau ;
- l'étage 80 alimenté par les réservoirs de Lodève et de la Croix d'Argent.

Afin de desservir les futurs bâtiments avec une pression suffisante jusqu'aux derniers étages, il a été convenu de raccorder à terme, le réseau interne de la ZAC sur l'étage 80 pour assurer les besoins AEP et DECI.

Des travaux de renforcement de l'étage 80 sont programmés dans le schéma directeur d'eau potable de Montpellier Méditerranée Métropole.

Jusqu'au renforcement effectif de l'étage 80, l'étage 57 sera sollicité. Seront raccordés sur l'étage 57 :

- l'ensemble des équipements assurant la défense incendie ;
- les bâtiments de faible hauteur situés en façade des rues Croix du Capitaine et 56^e Régiment d'artillerie.

Le secteur « Caserne » sera maillé sur le réseau public en deux points : sur le DN150 existant sous de l'avenue de la Croix du Capitaine, et sur le réseau à créer en DN200 sous la rue des Chasseurs. Le réseau interne de la ZAC constituant l'armature principale sera en fonte ductile DN200.

Le Secteur « Chasseur » est desservi par des réseaux appartenant à l'étage 57.

Le réseau interne sera maillé sur les réseaux publics existants en deux points : sur le DN150 de la rue des Chasseurs et le DN250 de l'avenue de Toulouse. Le réseau interne de la ZAC constituant l'armature principale sera en fonte ductile DN200.

De manière générale, les réseaux créés seront conformes au cahier des charges de Montpellier Méditerranée Métropole.

Le tracé et le matériau des conduites pourront être adaptés en fonction du tracé définitif du tramway pour assurer une protection des conduites en fonte contre les courants vagabonds (revêtements polyuréthane ou polyéthylène, joints diélectriques, ...).

2.13 Défense incendie

Les poteaux incendie connectés au réseau d'eau potable sont les PEI (Points d'Eau Incendie) les plus rapides à mettre en œuvre pour alimenter les moyens des services d'incendie et de secours. Ils sont donc à privilégier sur la ZAC.

L'ensemble des PEI seront créés dans le périmètre de la ZAC. Les poteaux incendie seront disposés de manière à ce que 2 poteaux soient situés à une distance inférieure à 150m du point le plus défavorisé de chaque bâtiment. Pour les bâtiments supérieurs à R+3, cette distance sera ramenée à 60 m de la colonne sèche pour un des deux PEI sous pression.

Pour les bâtiments ayant des besoins supérieurs à 120 m³, la mise en place de Points d'Eau Naturels ou Artificiels (PENA) sera envisagée en complément des PEI.

Les PEI seront raccordés sur les réseaux AEP de la ZAC (étage 80).

Toutefois, dans l'attente de la réalisation des travaux de renforcement de l'étage 80, tous les PEI créés seront raccordés sur l'étage 57. Cet étage de pression permet l'alimentation de 2 PEI en simultané, soit 120m³/h.

De manière générale, les aménagements dédiés à la défense extérieure contre l'incendie respecteront le Règlement Départemental du SDIS 34 rendu applicable par arrêté préfectoral n°2017-01-8645 du 9 octobre 2017.

2.14 Réseau de chaleur urbain et chaufferie biomasse

La ZAC sera équipée d'un réseau de chaleur urbain permettant d'alimenter les opérations immobilières projetées. Le réseau déployé à l'intérieur de la ZAC sera alimenté depuis une chaufferie biomasse, dont l'implantation reste à définir sur la ZAC.

Le projet proposé consiste à la création et mise en œuvre globale de tous les réseaux du réseau de chaleur urbain de la ZAC. Les canalisations seront enterrées sous les futures voiries ou seront posées à l'intérieur de l'ancienne galerie technique le cas échéant.

La puissance totale estimée à ce jour pour l'alimentation du secteur de la Caserne s'élève à 6800 kW, et pour le secteur « Chasseurs » à 1600 kW.

2.15 Moyenne et basse tension

Le réseau moyenne tension comporte la création d'environ 16 postes de transformation afin de couvrir la totalité des besoins électriques de la Caserne.

La première tranche de la ZAC sera alimentée depuis un départ sur le poste DEZEUZE jusqu'au câble existant situé à l'entrée de la rue Lepic. Ce réseau de câbles HTA alimentera 11 postes de transformation projetés. Ce projet permettra la dépose d'une section de câble existant que réalisera Enedis.

Les tranches 2 et 3 seront alimentées depuis le réseau existant en confectionnant une boucle. Ce réseau de câbles HTA Alu alimentera 5 postes de transformation projetés.

Les 2 architectures se rejoignent au niveau d'un poste point triple.

Depuis ces postes, le réseau basse tension alimentera les différentes constructions. Les maisons individuelles seront raccordées avec des câbles BT depuis la REMBT la plus proche.

Le secteur « Chasseurs » sera quant à lui alimenté par 3 postes de transformation projetés.

2.16 Gaz

En présence du réseau de chaleur urbain, il n'est pas prévu de créer un réseau de gaz. Le projet comprendra uniquement une alimentation gaz de la chaufferie provisoire le temps que la nouvelle chaufferie soit en service et une alimentation de secours de la chaufferie biomasse définitive.

2.17 Télécommunications

Un réseau principal sera réalisé sous les voiries principales. Le réseau sera raccordé sur les chambres existantes à proximité immédiate de l'ancienne « caserne », soit sur la rue des Chasseurs, la rue Lepic, et la rue de Fontcouverte.

Un réseau secondaire sera réalisé sur les ruelles adjacentes.

2.18 Vidéo-surveillance

Des fourreaux seront posés en parallèle du réseau télécom et au travers des mêmes chambres pour le réseau de vidéo-surveillance. Seul ce génie civil est envisagé dans le cadre de la ZAC.

2.19 Eclairage public

L'éclairage du site est prévu suivant deux usages différenciés :

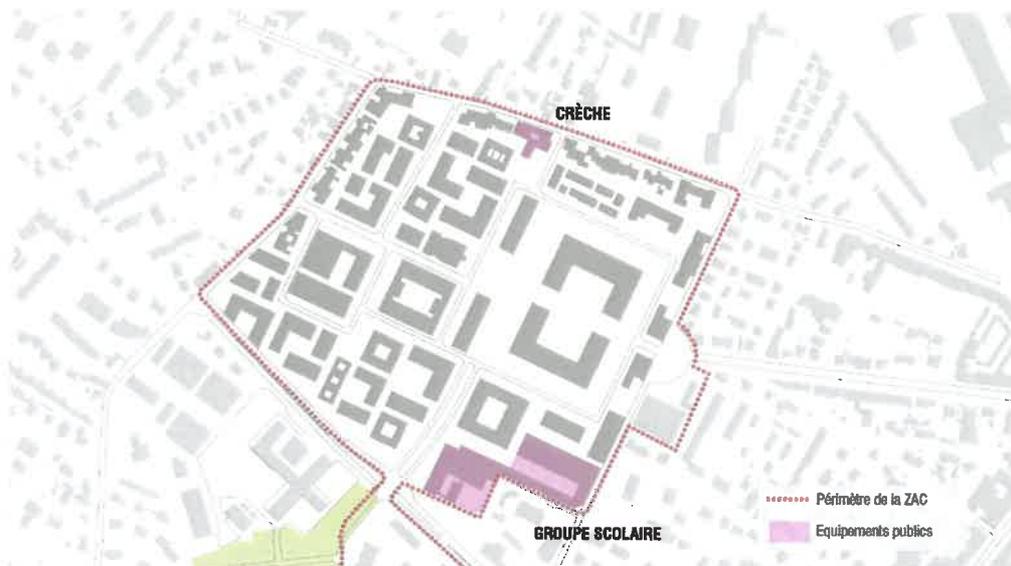
- Eclairage routier ;
- Eclairage piéton.

Le réseau d'éclairage public sera constitué d'un fourreau allant de candélabre à candélabre ainsi que d'un fourreau allant d'armoire en armoire. Des regards de tirage seront positionnés régulièrement.

2.20 Mobilier urbain

Des corbeilles, des arceaux à vélos et des bancs seront disposés uniformément sur l'ensemble de la ZAC.
Des Points d'Appoint Volontaires sont également disposés de manière homogène.

3 Les équipements publics de superstructure dans le périmètre de la ZAC EAI



3.1 Une crèche de 48 berceaux

Une crèche s'implantera dans le secteur 1 de la caserne. Cet équipement public d'environ 800 m² SDP sera un projet singulier pour le nouveau quartier, du fait de sa situation particulière, le long du mur et de la vie urbaine que génère ce programme. Il s'agit de réaliser un nouveau bâtiment qui s'adosse au mur d'enceinte et réutilise l'ancienne chapelle.

Le terrain affecté au projet, épouse la limite du secteur d'aménagement et permet de réaliser un projet architectural nouveau qui met en valeur ce site particulier. Il s'agit de créer une ambiance analogue qui tire parti des qualités du lieu existant.

L'ancienne chapelle est réhabilitée, le mur d'enceinte est conservé et les nouveaux bâtiments sont traités sobrement en brique.

3.2 Un groupe scolaire de 20 classes

Un groupe scolaire de 20 classes associé à des programmes de logements est également programmé sur le secteur 1 de la caserne. Le projet sera réalisé en deux phases successives. La première phase de cet équipement public, dont le permis a été délivré en date du 26 octobre 2017, développera une surface de plancher d'environ 2 360 m² et la seconde phase environ 1 850 m² SDP.

La construction d'un groupe scolaire est un acte fort pour les habitants d'un quartier.

Cet équipement d'enseignement public est perçu par tous comme un repère tant physique qu'institutionnel. C'est un lieu d'apprentissage, de rencontre et d'échange qui rayonne au-delà de ses strictes limites physiques.

Son implantation, en bordure du projet urbain de l'ancienne caserne Guillaut et la rue du 56^{ème} Régiment d'Artillerie, renforce la volonté de créer un lien avec le quartier existant. Elle permet à la fois une desserte fluide, fonctionnelle et adaptée au besoin de la population actuelle et à venir.

Le projet doit composer avec la présence de bâtiments existants, de quelques arbres remarquables et du mur d'enceinte qui délimite la parcelle au sud et à l'est.

Les bâtiments sont réhabilités et conservent leur caractère patrimonial d'origine, les arbres remarquables sont préservés et offrent de la fraîcheur aux cours d'école ; le mur d'enceinte est également préservé.

L'écriture architecturale des nouveaux bâtiments s'inspire des bâtiments de la caserne, rythme, rigueur et sobriété façonnent les façades.

4 Les équipements publics hors périmètre de ZAC

Ce dernier chapitre décrit les équipements publics hors périmètre de ZAC, et dont le financement est assuré pour partie par la ZAC.

Les travaux seront sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, la SA3M.

4.1 Renforcement de réseaux à l'extérieur de la caserne

HTA :

Un renforcement du réseau HTA est nécessaire pour alimenter le projet. Ces travaux seront réalisés par Enedis, pris en charge à 60% par la ZAC conformément à la convention cadre.

AEP - Renforcement de l'étage 80 :

Un renforcement de l'étage de pression de moyen service (étage 80) est nécessaire pour assurer les besoins en eau potable et en défense incendie du projet à terme. Ces travaux identifiés dans le schéma directeur d'eau potable de Montpellier Méditerranée Métropole seront précisés dans le cadre de l'étude de faisabilité lancée par la Métropole. Ces travaux pourront concerner le renforcement des équipements de stockage et des réseaux d'adduction et de distribution d'eau potable.

Les travaux seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole.

Le montant du renforcement de la capacité des ouvrages de stockage et de distribution de l'étage 80 du réseau AEP pour satisfaire aux besoins nouveaux estimés à 5000 logements (opération inscrite au Schéma d'Alimentation en Eau Potable) a été estimé par la Direction Eau et Assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole de la participation de la ZAC au renforcement de l'étage 80 du réseau d'adduction d'eau potable a été évalué à 1 200 000 € H.T. y compris frais d'études et aléas.

Le montant à la charge de l'opération de l'aménagement est estimée à 50 % du montant total des travaux, proportionnellement à ses besoins (environ 2500 logements) soit 600 000 € H.T y compris frais d'étude et aléas.

AEP – Extension du réseau :

Le réseau interne de la ZAC doit être maillé au réseau public au niveau de la rue des Chasseurs. Ce maillage nécessite l'extension du réseau public d'eau potable. Les travaux seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole et pris en charge à 100 % par la ZAC. Ils concernent la création d'un réseau fonte DN200 sur environ 270 mètres linéaires sous la rue des Chasseurs depuis le DN300 existant au croisement avec la rue Font Couverte jusqu'à l'entrée de la ZAC.

Le montant de la participation de la ZAC à l'extension du réseau AEP a été évalué par la Direction Eau et Assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole à 200 000 € H.T. (y compris frais d'études et aléas).

4.2 Le parc Montcalm

Le futur quartier de l'EAI bénéficiera directement du parc Montcalm réaménagé. Leur réalisation sera concomitante.

L'aménagement du site de l'EAI confié à la SA3M dans le cadre d'une concession d'aménagement répond à une programmation d'ensemble dont le parc fait pleinement partie.

Ce parc actuellement accessible au public sera réaménagé sur une surface d'environ 20 ha. Les équipements militaires seront supprimés pour laisser place à des équipements plus adaptés au public, notamment aux familles (aires de jeux pour enfant, installations sportives...).

Le parc sera recomposé pour permettre de réaliser un important dispositif d'écrêtement des eaux de crues du Lantissargues.

Une partie des eaux pluviales de la caserne est actuellement orientée par les réseaux pluviaux vers le ruisseau des Aiguerelles. De manière à améliorer le fonctionnement hydraulique du secteur, il a été décidé, en concertation avec l'Etat (service hydraulique de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer), de décharger l'ouvrage d'assainissement unitaire de l'avenue Lepic qui déborde lors d'épisodes pluvieux peu intenses et n'assure donc pas efficacement l'évacuation des eaux de pluies de la partie Nord de la caserne. L'ensemble de l'assainissement pluvial du projet sera rebasculé à terme, vers le bassin versant du Lantissargues via les aménagements du parc Montcalm.

Le volume de rétention lié au secteur « Caserne » sera de 2 100 m³ avec un débit de fuite total de l'ordre de 1,6 m³/s.

Les ouvrages de rétention prévus sont les suivants :

- un cadre enterré (2 m x 2 m) se déversant via une chute positionnée au niveau de la rue des Chasseurs dans le cadre positionné en entrée du parc,
- un cadre, positionné en entrée Nord du parc Montcalm (2m x 1 m), se déversant dans le bassin de rétention de la caserne,
- le bassin de rétention de la caserne positionné au Nord de l'ancien MESS d'un volume de 900 m³.

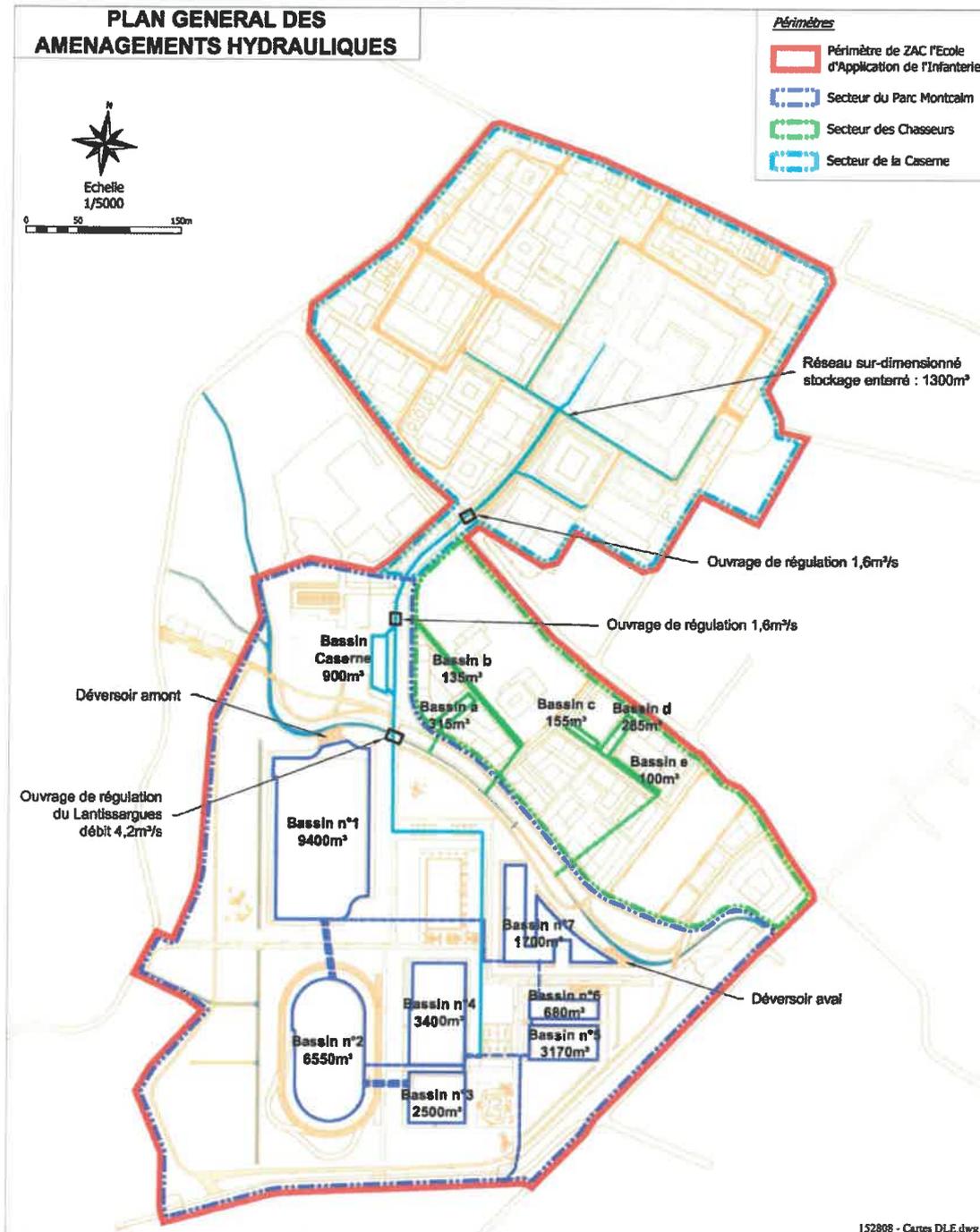
Le débit de fuite est orienté vers l'un des bassins de stockage des crues du Lantissargues puis rejoint ensuite le Lantissargues en amont de l'avenue de Toulouse.

A terme, les eaux rejoindront les bassins de rétention prévus sur le Parc Montcalm. En attendant la réalisation de ces aménagements hydrauliques, les eaux rejoindront directement l'ouvrage cadre du Lantissargues.

La gestion des crues :

Des bassins de stockage des crues du Lantissargues d'un volume de 27.400 m³ sont aménagés dans le parc Montcalm.

L'aménagement du parc Montcalm est élaboré selon les fonctions auxquelles il doit répondre : le paysage (alignements d'arbres et bosquets), le programme (usages sportifs) et l'hydraulique (bassins de rétention). Ainsi, les bassins, accessibles en dehors des périodes pluvieuses, seront aménagés dans les différents espaces du parc et bordés d'allées plantées se retrouvant alors surélevées par rapport au fond de l'ouvrage. Ces bassins d'un volume de 27.400 m³ étant aménagés pour partie en cascade, ils se rempliront successivement. En cas de crue, le Lantissargues se déversera d'abord dans les bassins situés plus à l'Ouest. Une fois remplis, ceux-ci se déverseront dans la ligne de bassins centraux, puis vers les bassins situés à l'Est du parc. L'évacuation se fera par les bassins situés plus à l'Est, reliés au Lantissargues par un ouvrage de régulation.



Le paysage :

La nouvelle structure du parc est obtenue par la superposition de trois éléments issus du contexte existant : le paysage avec les alignements d'arbres, les usages sportifs et l'hydraulique avec les bassins de rétention des eaux pluviales.

Le concept paysager s'inspire de la géométrie du parc actuel, avec ses lignes d'arbres et ses cheminements en grille. Le nouveau dessin du parc reprend ces lignes existantes, les prolonge et forme des cadres qui dessinent ainsi une famille de jardins rectangulaires. Ces « chambres » sont entourées de rangées d'arbres, à l'instar des chambres du Jardin des Tuileries.

Les alignements d'arbres définissent donc des jardins et bordent des allées. Ces allées plantées peuvent varier en dimension et en usage. Les espaces les plus larges (10 à 15 m) sont des espaces de circulation mais peuvent aussi accueillir des programmes sportifs ou récréatifs, les allées les plus étroites (3 m) sont des espaces de déambulation et de découverte du parc.

Les usages actuels du parc ne sont pas très anciens puisqu'il n'a été ouvert au public qu'en 2011. Mais des pratiques se sont installées rapidement sur les équipements existants et un tracé de cheminements assez rigoureux est apparu. Leur réutilisation a été un point de départ du projet.

C'est de cette façon que le nouveau tracé des circulations reprend les grands axes des circulations existantes.

Les équipements sportifs :

Le parc Montcalm n'est pas un parc « naturel » puisqu'il a été aménagé en tant que zone d'entraînement pour les militaires. Ainsi, diverses installations ont été implantées en vue de permettre les activités et entraînements sportifs et militaires et les manifestations (sur la place d'Armes). Les installations sportives sont constituées de divers terrains de sport en plus ou moins bon état (tennis, piste d'athlétisme...). Les installations militaires sont composées d'un parcours du combattant. Aux abords de ces installations, des cheminements sont aménagés et les espaces libres du parc sont plantés d'arbres et engazonnés. Il s'agit donc d'un milieu totalement artificialisé, créé pour des usages militaires. Depuis son ouverture au public, le parc n'a pas fait l'objet de modification, hormis quelques aménagements légers et des démolitions de bâtiments.

La nouvelle programmation du parc a été conçue à partir de la lecture des activités qui se déroulent actuellement dans le parc et en y rajoutant de nouveaux usages: espaces de détente, de bien-être, aires de pique-nique, jeux pour enfants, promenades, parcours de santé...

L'objectif est de faire de cet espace un lieu de convivialité qui soit appropriable par tous en fonction des envies. Il s'agit en effet de concilier des lieux ombragés et des milieux ouverts, des espaces équipés d'aires de jeux, de terrains de sports et des espaces dégagés et naturels.

5 TABLEAU RECAPITULATIF DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1- Les équipements publics d'infrastructure dans le périmètre de la ZAC et en continuité immédiate

Nature des équipements	Maître d'ouvrage	Financement	Bénéficiaire
Voiries et places, et leurs réseaux d'accompagnement, y compris assainissement, éclairage, aménagements paysagers, mobilier urbain	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	Métropole
Assainissement en eaux usées	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	Métropole
Assainissement en eaux pluviales	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	Métropole
Adduction d'eau potable et défense incendie	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	Métropole
Télécommunication et Vidéocommunication : - installations (génie civil)	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	Concessionnaire
Remise en état / Réaménagement le cas échéant des rues et espaces publics limitrophes impactés par les travaux sur les réseaux, les chantiers de construction ou les reprises de nivellement	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	
Alimentation électrique Haute tension et basse tension	- Aménageur Concession d'aménagement - Concessionnaire	60% ZAC et 40% Enedis	Concessionnaire
Réseau de chaleur	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	Métropole
Ouvrages hydrauliques hors parc (stockage en conduite + noues et bassins de rétention)	Aménageur Concession d'aménagement	100% ZAC	Métropole

2- Les équipements publics de superstructure dans le périmètre de la ZAC

Nature des équipements	Maître d'ouvrage	Financement	Bénéficiaire
Crèche de 48 berceaux	Ville de Montpellier	100% Ville	Ville
Groupe scolaire de 20 classes	Aménageur Concession d'aménagement	100% Ville	Ville

3- Les équipements publics hors périmètre de ZAC

Nature des équipements	Maître d'ouvrage	Financement	Bénéficiaire
Aménagement du parc Montcalm (y compris bassins de rétention)	Aménageur Concession d'aménagement	50% ZAC 50% Ville	Ville/Métropole
Eau potable : Travaux de renforcement de l'étage 80	Régie des Eaux	50% à la charge de la ZAC soit 600 000 € H.T. 50% à la charge de la Régie des Eaux	Métropole
Eau potable : Extension du réseau sous la rue des Chasseurs	Régie des Eaux	100% à la charge de la ZAC soit 200 000 € H.T.	Métropole
Renforcement du réseau HTA	Concessionnaire	60% ZAC et 40% Enedis	Concessionnaire

Séance publique du jeudi 26 janvier 2017

Convoqué le jeudi 19 janvier 2017, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 26 janvier 2017 à 18H00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÉCHÉ, Clare HART, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Nicole LIZA, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSOU.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Sophia AYACIIE, Christophe COUR, Perla DANAN, Vincent HALUSKA, Chantal LEVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Caroline NAVARRE, Patrick RIVAS.

Absents :

Gérard LANNELONGUE, Patrick VIGNAL.



ZAC de l'Ecole d'Application de l'Infanterie - EAI Bilan de la concertation Approbation du dossier de création de la ZAC

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Dans le cadre de la Révision Générale des Politiques Publiques (RGPP) et de la réforme de la carte militaire, l'Ecole d'Application de l'Infanterie (E.A.I.) a fermé ses portes à l'été 2010.

La Ville a décidé de répondre sans tarder en engageant de façon volontariste la transformation de ce site désaffecté pour le remobiliser au service du développement de la ville, de son rayonnement, de sa qualité de vie et de la création d'emploi. Il s'agit là d'une opportunité exceptionnelle de réaménager un site stratégique au potentiel remarquable situé à moins d'un kilomètre à vol d'oiseau du centre historique. En date du 6 avril 2012, la Ville de Montpellier a acquis auprès de l'Etat le foncier de l'ancienne EAI.

La reconversion du site de l'EAI constitue l'un des projets majeurs de renouvellement urbain que mène la municipalité en complément du développement de nouveaux quartiers, en réintroduisant une variété d'occupations (mixité urbaine) et d'usages (mixité fonctionnelle) avec la volonté de produire une morphologie urbaine de qualité s'appuyant sur une plus grande compacité. Cette opération contribuera à répondre aux besoins de logements et d'emplois qui s'expriment sur la métropole. Soucieuse de maîtriser le développement de ce territoire et eu égard à la complexité du projet, la Ville, par délibération en date du 25 juin 2012, a confié à un aménageur public spécialisé, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), l'opération de reconversion de l'E.A.I. sous la forme d'une concession d'aménagement.

Par délibération du 18 juin 2015, le conseil a défini les objectifs du projet et les modalités de la concertation.

La concertation étant achevée et le dossier de création de la ZAC prêt à être approuvé, il y a lieu d'une part de tirer le bilan de la concertation et d'autre part, de se prononcer sur la création de la ZAC.

1. Rappel des objectifs du projet

S'inscrivant dans une logique de développement durable, la réalisation de ce nouveau quartier vise particulièrement les objectifs d'aménagement suivants :

- Favoriser le recyclage de la ville par la mise en valeur des qualités existantes, de l'identité des lieux, la mémoire, l'histoire, les ambiances, ... mais aussi en transformant, complétant et enrichissant cet existant pour offrir de nouvelles qualités de vie et d'habiter.
- Proposer un nouveau type "d'écosystème" par la réalisation d'un quartier de haute qualité environnementale avec des objectifs de préservation des ressources existantes, de sobriété énergétique, d'appropriation par les habitants de leur cadre de vie.
- S'inscrire dans la continuité des faubourgs en s'engageant dans une forme urbaine où se côtoie une diversité des modes d'habiter et des activités, où le nouveau s'agrège à l'ancien sans l'effacer.
- Créer des nouvelles polarités culturelles et économiques avec l'ancienne caserne, où se mêlent activités innovantes, structures de formation, commerces de proximité et le parc Montcalm, lui aussi support, sur plus de 20 hectares, d'une multitude d'activités de loisirs et de sports urbains.

2. Principes d'aménagement

Le projet s'articule autour de cinq objectifs clés qui permettent de répondre aux différents objectifs.

Recycler la ville

L'Ecole d'Application de l'Infanterie est un lieu secret, caché, intime, lié à l'histoire de son occupation militaire qu'il s'agit d'intégrer, avec douceur, dans les faubourgs de Montpellier. Il faudra mettre en valeur les qualités existantes, mais aussi transformer, compléter, enrichir pour offrir de nouvelles qualités de vie et d'habiter. La matérialité de certains bâtiments comme la richesse du patrimoine végétal, seront intégrés à l'aménagement d'ensemble. Il est donc proposé un dispositif qui valorise le « déjà là ». Il s'agit d'une démarche légère et pragmatique pour mettre en valeur l'identité des lieux, la mémoire, l'histoire, les ambiances. L'objectif est de faire glisser ce site sans rupture d'un état à un autre.

Emergence d'une nouvelle polarité

Le projet propose de réaliser deux nouvelles polarités à l'échelle métropolitaine. L'ancienne caserne est amenée à être un quartier mixte où se côtoient logements et activités innovantes, formations et commerces de proximité ainsi que des équipements publics. La place d'Armes ainsi que les bâtiments existants réutilisés au cœur du quartier formeront une polarité économique et culturelle. Le parc est lui aussi le support d'une multitude d'activités.

Un vrai quartier de faubourgs

Le modèle urbain proposé s'inscrit dans l'identité du faubourg, offrant une diversité des occupations avec des commerces, services et activités et des équipements publics de proximité, ce qui représente une vraie offre alternative à l'étalement urbain. Ce projet contribuera également à dynamiser la requalification des quartiers aux abords. Le quartier offrira une diversité de formes urbaines allant de l'échelle des îlots urbains compacts à celle des maisons de ville denses. Les qualités d'habiter seront dans tous les cas au cœur des enjeux architecturaux à mettre en œuvre dans le projet.

Proposer une vision environnementale

Le projet d'aménagement de l'EAI est une opportunité pour réaliser un nouveau quartier de haute qualité environnementale avec des objectifs de préservation des ressources existantes, de sobriété énergétique, de maîtrise des périodes chaudes par l'ombre ... De manière plus structurante, l'ancien parc sportif bien qu'en dehors du périmètre de la ZAC, sera recomposé pour permettre de réaliser un important dispositif d'écrêtement des eaux de crues du Lantissargues. La gestion spatiale des volumes de rétention nécessaires, doit être une opportunité pour modeler les sols du nouveau grand parc urbain. Ce nouveau projet proposera un nouveau type d'écosystème permettant des synergies, des solidarités entre les habitants et leur cadre de vie.

Une accessibilité métropolitaine

Au cœur de Montpellier, le site de l'EAI s'inscrit déjà dans un réseau métropolitain dense. Ce maillage sera renforcé au fur et à mesure de l'avancement du projet. Le système de circulation favorisera la desserte locale des îlots depuis des bouclages maillés sur les voiries principales et atténuera le transit au sein du nouveau quartier. Un dispositif de stationnements publics ou mutualisés pourra être étudié pour compléter la desserte par les transports publics. Le stationnement résidentiel sera aménagé au sein des îlots et répondra aux besoins de ce nouveau quartier. Le renforcement de la desserte en transport en commun sera étudié parallèlement à son développement.

3. Bilan de la concertation

3.1 Cadre réglementaire de la concertation

Afin d'assurer l'information du public sur la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), une concertation avec la population a été organisée conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Les objectifs et modalités de concertation et d'association du public relatif à l'aménagement d'une zone d'aménagement concerté en vue de l'urbanisation du site de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie ont été définis comme suit par la délibération du 18 juin 2015 :

- 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 la 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 municipal.

3.2 Déroulement de la concertation

Du 17 octobre au 18 novembre 2016 inclus, un dossier d'études a été tenu à la disposition du public en Mairie de Montpellier, place Georges Frèche, constitué :

- du rapport de présentation,
- d'un plan de situation
- d'un plan du projet de périmètre de la ZAC
- de l'étude d'impact,
- de l'avis de l'autorité environnementale en date du 21 septembre 2016,
- d'un carnet de réponses à la suite de l'avis de l'autorité environnementale,
- du régime envisagé de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement,
- de l'étude de faisabilité sur les potentiels de développement en énergies renouvelables.

Durant la même période et dans le même lieu, un registre à feuillets non mobiles a été mis à disposition afin de recueillir les observations du public.

Ces modalités de concertation ont été portées à la connaissance du public par un avis publié le 6 octobre 2016 dans deux journaux (la Gazette de Montpellier et Midi Libre) ainsi que sur le site internet de la Ville de Montpellier.

Le même jour, cet avis a fait l'objet d'un affichage sur les lieux au moyen de 6 panneaux au format A2 situés rue Fontcouverte, rue de la Croix du Capitaine, rue Lepic / Place du 56ème Régiment d'Artillerie, rue de Bugarel, rue des Chasseurs, affichage qui a été maintenu jusqu'au terme de la concertation soit le 18 novembre 2016.

Un article présentant le projet de ZAC est paru dans le bulletin municipal "Montpellier Notre Ville" du mois d'octobre 2016.

Enfin, une réunion publique s'est tenue le samedi 5 novembre 2016 à 10h00 dans la Maison Pour tous Marcel PAGNOL.

3.3 Analyse des observations du public

Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour prendre la décision arrête le bilan à l'issue de la concertation.

Réunion publique

La réunion publique qui s'est tenue le samedi 5 novembre 2016 de 10h à 14h a été très largement suivie et a rassemblé environ 350 personnes. Durant ces 4 heures, de nombreux sujets ont été abordés et en particulier les questions liées à la construction de logements le long de la rue des Chasseurs, aux déplacements et à l'hydraulique. Cette réunion a fait l'objet d'un compte rendu synthétique, consultable sur le site internet de la Ville de Montpellier : <http://www.montpellier.fr/evenement/18948/3624-retour-sur-la-reunion-publique-de-concertation-sur-la-zac-eai.htm>.

Observations du public et réponses du maître d'ouvrage:

Le registre mis à disposition en mairie de Montpellier a consigné 40 commentaires ci-dessous développés.

Ces commentaires ont porté sur les thématiques suivantes :

- La construction de logements le long de la rue des Chasseurs

La grande majorité des commentaires porte sur le rejet de la construction de 600 logements sur la partie Montcalm/Chasseurs située à l'est du Lantissargues.

Le projet d'aménagement de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI) prévoit la construction de 600 logements le long de la rue des chasseurs dont la moitié sur des emprises déjà construites (jardinerie, bâtiment d'hébergement des militaires et emprise de la SNI). Il faut noter également que la démolition de bâtiments situés à l'ouest du Lantissargues (3 bâtiments d'hébergement des militaires, ancienne piscine, ancienne maison du général) vient fortement atténuer les effets de la construction d'une emprise aujourd'hui libre et a l'avantage d'agrandir notablement la superficie des espaces de parc laissés libres et d'un seul tenant.

- Les déplacements – le stationnement

Des inquiétudes sont exprimées à l'encontre du projet quant à l'augmentation de la circulation due à l'arrivée de nouveaux habitants et la nécessité de disposer pour les futurs résidents de places de stationnement. Il est également souhaité que le réseau actuel de transport en commun soit renforcé pour tenir compte de l'arrivée d'une population supplémentaire.

Tous les nouveaux projets de construction disposeront de places de stationnements répondant à leurs besoins et a minima offriront au moins une place de stationnement par logement familial. Mais bien plus encore, il est prévu que les bâtiments neufs réserveront dans leur volume des places de stationnements supplémentaires à l'usage des bâtiments non démolis, à raison d'au moins une place de stationnement par logement familial.

S'agissant du stationnement public sur voirie, des réserves de capacité ont été observées sur les voiries longeant le site de la Caserne (avenue de la Croix du Capitaine, rue des Chasseurs, rue du 56^e Régiment d'Artillerie, rue de Fontcouverte). Toutefois, pour répondre aux différents besoins liés aux visiteurs, commerces et services qui seront présents sur le site, des places de stationnement le long des voiries publiques seront créées et une réflexion sur la création d'un parc de stationnement public sera engagée.

Concernant les transports en commun, le secteur de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie et du parc Montcalm est aujourd'hui desservi par une offre de transport en commun constituée de 5 lignes de bus (6-7-11-17-38). Les lignes 6, 7 et 11 sont parmi les lignes les plus fréquentées du réseau de bus de la Métropole et offrent une fréquence moyenne de 10 minutes par sens. Elles présentent encore des réserves de capacité importantes. De plus, la future ligne 5 de tramway desservira également ce secteur, ce qui enrichira encore l'offre de transport. Afin de préserver l'intégrité du parc Montcalm, une adaptation ponctuelle du tracé de la

ligne 5 sera proposée, en conformité avec l'arrêté de déclaration d'utilité publique, après enquête publique modificative.

Enfin pour compléter l'offre de vélos en libre-service Vélomag, l'implantation de stations sera étudiée en cohérence avec les stations existantes, afin de constituer un réseau continu, et le développement urbain du quartier.

- La question hydraulique

Il est souhaité que soit modélisée la zone inondable pour avoir une connaissance des hauteurs de crues. Des interrogations sont exprimées face aux constructions situées en zones bleues du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Il est également souhaité une bonne intégration des bassins de rétention situés dans le parc Montcalm.

L'ensemble du dispositif hydraulique existant et à mettre en œuvre a été modélisé et fera l'objet d'une demande d'autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, "dossier loi sur l'eau", qui sera soumis à une prochaine enquête publique. D'une manière générale, après la réalisation des travaux, le projet aura un impact positif sur le fonctionnement hydrologique du cours d'eau. Pour les crues fréquentes, les bassins permettront de concentrer l'ensemble des eaux excédentaires sans débordement du cours d'eau au-delà de son lit mineur.

Si la construction de logements est bien évidemment interdite en zone rouge du PPRI, elle est autorisée en zone bleue sous réserve que la sous-face des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE (Plus Haute Eaux) + 30 cm. Il n'est donc pas prévu de construire en zone bleue de parties enterrées, ni des rez-de-chaussée habités. Il en ressort donc que les rez-de-chaussée des bâtiments abriteront les places de stationnements et les autres niveaux, des logements, ce qui aura pour avantage de protéger leur intimité en les mettant à distance du domaine public, et de les rendre sûrs face à un éventuel débordement du Lantissargues.

Enfin, toute la pertinence de l'aménagement du parc hors du périmètre de la ZAC est de transformer une contrainte forte, la contrainte hydraulique, en atout. Son dessin s'inspire de la géométrie du parc actuelle, avec ses lignes d'arbres, et ses cheminements doux. Il reprend ces lignes et les cheminements existants, les prolonge, et forme des écrins, dessinant ainsi une famille de jardins rectangulaires accueillant les bassins de rétention, chambres entourées de rangées d'arbres. Ces bassins deviennent des espaces de jeux amples et des espaces de respiration. Les bassins de rétention seront pour certains plantés et pour d'autres laissés libres permettant ainsi des pratiques variées.

- Installation d'une stèle

L'association nationale des cadres de Chelchell, officiers de réserve et élèves (ANCORRE-ceux de Chelchell) souhaite qu'une stèle soit érigée sur la ZAC pour marquer la mémoire et la présence de l'école Chelchell pendant une cinquantaine d'année.

Un des fondements de ce projet d'aménagement, est de s'attacher tout particulièrement à conserver la mémoire du lieu, à révéler l'histoire, à mettre en valeur l'identité du site et les ambiances. C'est notamment le cas avec le maintien d'une partie du patrimoine bâti, propre à l'architecture militaire, mais aussi par l'ordonnancement urbain proposé qui rappelle une certaine rigueur militaire. Le maintien de cette mémoire passera également par l'installation d'une stèle qui se fera en concertation avec l'association "ANCORRE-ceux de Chelchell".

- Le coût du projet

Il est demandé des indications quant au coût du projet d'aménagement.

Annuellement, le conseil municipal de la Ville de Montpellier approuve par délibération un compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) rendant compte de l'activité de son concessionnaire, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), pour les opérations d'aménagement qui lui ont été confiées. Le

conseil municipal a approuvé le 20 octobre 2016 le CRAC relatif à l'opération EAI (exercice 2015) auquel était notamment joint en annexe le compte rendu et un bilan prévisionnel de l'opération. Le bilan présenté s'établissait à 107 013 000 € HT en dépenses et en recettes, dont 18 248 000 € HT réalisés en dépenses et 1 838 000 € HT réalisés en recettes au 31 décembre 2015.

- Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté

Des remarques sur le périmètre de la ZAC ont été formulées sollicitant les raisons de l'exclusion du parc Montcalm et de la rue des Chasseurs de ce périmètre.

S'agissant du parc Montcalm, il a été décidé de ne pas l'intégrer dans le périmètre de la ZAC d'une part car il s'agit d'un équipement bénéficiant à l'ensemble des montpelliérains et d'autre part pour rester cohérent avec les objectifs politiques énoncés de préservation de toute urbanisation d'un parc de 20 hectares. Aussi, le périmètre de la ZAC ne concerne que des espaces qui pourront être constructibles.

Concernant la rue des Chasseurs, seule la partie au droit du projet est intégrée dans le périmètre de la ZAC dans la mesure où elle accueillera des interventions sur des réseaux et un réaménagement des traversées piétonnes entre la caserne et le parc Montcalm. Par ailleurs, la Ville de Montpellier a intégré le réaménagement d'une partie de la rue des Chasseurs (rue du 56ème régiment d'artillerie – route de Lavérune) dans son programme de travaux pour l'année 2017.

- La concertation sur internet

Deux remarques ont porté sur l'absence de la mise en ligne du dossier de création de la ZAC.

Il est tout d'abord utile de préciser que les modalités de concertation et d'association du public relatif à l'aménagement de la zone d'aménagement concerté en vue de l'urbanisation du site de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie ont été conformes à celles qui ont été définies lors de la délibération du conseil municipal du 18 juin 2015. Le dossier de création de la ZAC, très lourd, n'a pas pu être mis en ligne et sa lecture aurait été malaisée. En revanche, le contenu de la réunion publique du 5 novembre 2016 comprenant un diaporama présentant les intentions du projet d'aménagement et un compte rendu, a été mis en ligne.

- La permaculture

Un membre d'une association de permaculteur offre le concours de son association (Humus sapiens) dans la perspective de développer un projet.

Le projet EAI se traduit par la mise en œuvre d'un véritable "écosystème" durable, respectueux de l'environnement, s'appuyant sur des objectifs de préservation des ressources existantes et de sobriété énergétique. Ainsi, au fur et à mesure de l'avancement du projet d'aménagement, des appels à projet ou manifestations d'intérêt pourront être lancés pour associer toutes les bonnes volontés à sa réussite.

3 Bilan de la concertation

Les mesures de publicité afin de mobiliser la population sur ce projet, ont permis de bénéficier d'un large public lors de la réunion du 5 novembre 2016, assurant ainsi un dialogue très ouvert, et de recueillir de nombreux commentaires sur le registre prévu à cet effet.

Il résulte de l'analyse qui vient d'être faite que les observations ainsi formulées ne sont pas de nature à empêcher la poursuite de l'opération d'aménagement.

4 Création de la ZAC

Conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, un dossier de création joint en annexe 1 de la présente délibération a été élaboré comprenant :

- un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du périmètre composant la zone ;
- une étude d'impact définie à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement ;
- l'indication du régime de la taxe d'aménagement ;
- en annexe, une étude faisabilité sur les potentiels de développement en énergies renouvelables.

L'étude de faisabilité a permis d'analyser les atouts et contraintes de l'opération pour la valorisation du potentiel en énergies renouvelables (EnR) du territoire d'implantation de la zone d'aménagement.

L'étude d'impact démontre que le projet a de nombreux impacts positifs à savoir des effets positifs sur la requalification urbaine, sur la limitation de l'extension urbaine et l'étalement urbain, sur la production de logements (amélioration et renouvellement) et sur la démographie, sur le paysage et l'insertion urbaine, sur la biodiversité, sur l'économie, sur le développement socio-économique du secteur (effets indirects), sur la vie artistique et culturelle, sur les activités sportives, sur l'attractivité du secteur, sur le cadre de vie (effets indirects), sur les déplacements et la desserte en transport en commun, sur la desserte et la sécurisation des modes doux, sur le patrimoine, vis-à-vis de la gestion des eaux et détermine les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, les modalités de suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, le calendrier des bilans du suivi de ces effets et mesures.

Ces mesures, effets et modalités de suivi sont reprises dans le tableau de synthèse joint en annexe 2 de la présente délibération,

En application des articles L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement, le dossier a été soumis à l'autorité environnementale laquelle a rendu son avis le 21 septembre 2016.

Il résulte notamment de cet avis que « l'étude d'impact présente un état initial globalement proportionné aux enjeux du projet. Au stade des études opérationnelles, la qualité des inventaires proposés et l'apport d'éléments plus précis concernant le projet et les modalités de sa mise en œuvre, devront permettre au maître d'ouvrage de qualifier précisément les effets du projet et de justifier les mesures qu'il propose de mettre en place ».

Cet avis a fait l'objet d'un carnet de réponses de la part de la Ville.

L'étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale et le carnet de réponses ont été mis à la disposition du public. Par délibération du 15 décembre 2016, le Conseil municipal :

- a approuvé le bilan de cette mise à disposition du public de l'étude d'impact accompagné de l'avis de l'Autorité Environnementale et du carnet de réponses ;
- a pris en considération les observations et propositions recueillies auprès du public au cours de cette procédure de mise à disposition ;
- a défini les modalités de mise à disposition du public du bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact.

Ce bilan a ainsi été mis à disposition du public en mairie de Montpellier.

Au vu de ces différents éléments, le dossier de création peut être approuvé et la ZAC créée.

Le périmètre de la ZAC de l'EAI figurant en pièce n°3 du dossier de création annexé à la présente délibération, intègre uniquement les emprises urbanisables constituées des secteurs « Caserne » et « Chasseurs » ainsi qu'une emprise bâtie située à l'entrée de l'ancienne caserne.

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier présenté au chapitre 4 du rapport de présentation figurant en pièce n°1 du dossier de création annexé à la présente délibération, comprend :

- environ 2 500 nouveaux logements, constituant une vraie offre alternative à l'étalement urbain et contribuant à dynamiser la requalification des quartiers riverains ;
- environ 30 000 m² de commerces, de services, d'activités se répartissant essentiellement dans les rez-de-chaussée et sur les axes structurants des secteurs de la caserne ;
- par ailleurs, deux équipements publics de proximité sont prévus dans le secteur Caserne: un groupe scolaire et une crèche.

Ainsi que mentionné en pièce n°5 du dossier de création annexé à la présente délibération, les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC de l'EAI seront exclues du champ d'application de la part communale et intercommunale de la Taxe d'Aménagement conformément à l'article R.331-6 du Code de l'urbanisme.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants.

Vu la délibération du conseil municipal du 18 juin 2015 précisant les objectifs et modalités de concertation et d'association du public relatif à l'aménagement d'une zone d'aménagement concerté en vue de l'urbanisation du site de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie.

Vu l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale,

Vu la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016 approuvant le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et définissant les modalités de sa mise à disposition du public.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- d'arrêter le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté de l'EAI tel que plus amplement exposé au rapport,
- prenant en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale du 21 septembre 2016 et le bilan de la mise à disposition du public, de créer la zone d'aménagement concerté dénommée ZAC de l'EAI sur le périmètre tel que délimité par le plan figurant au dossier de création et en vue de réaliser un programme global prévisionnel des constructions comprenant environ 2 500 nouveaux logements, environ 30 000 m² de commerces, de services, d'activités et deux équipements publics de proximité soit un groupe scolaire et une crèche,
- de décider que les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront exonérées du champ d'application de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement, l'aménageur ou le constructeur prenant à leur charge au minimum le coût des équipements publics visés à l'article R.331-6 du code de l'urbanisme ;
- d'approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'EAI tel que figurant en annexe 1 de la présente délibération,
- d'approuver les mesures relatives à l'impact du projet sur l'environnement, les modalités de suivi des effets du projet et le calendrier des bilans de suivi de ces effets et mesures, tels qu'exposés dans le tableau (extrait de l'étude d'impact) joint en annexe 2 de la présente délibération,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'adjoint délégué, à signer tous les documents relatifs à cette affaire. |

Le Conseil adopte.



Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,

Philippe SAUREL

Publiée le : 27 Janvier 2017



Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Aménagement durable

Séance ordinaire du mardi 22 mars 2022

L'an deux-mille-vingt-deux et le vingt-deux mars, 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.

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnine AKBARALY, William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOU, Guy LAURET, Max LEVITA, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Marie-Delphine PARIILLON, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA, Patricia WEBER.

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Mohed ALTRAD, Florence AUBY, Yves BARRAL, Mathilde BORNE, Renaud CALVAT, Roger-Yannick CHARTIER, Maryse FAYE, Frédéric LAFFORGUE, Nicole MARIN-KHOURY, Manu REYNAUD, François RIO, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI.

Absent(es) / Excusé(es) :

Véronique BRUNET, Bernadette CONTE-ARRANZ, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Clothilde OLLIER

Aménagement durable - Ville de Montpellier - Modification n°14 du PLU de Montpellier - Approbation

Madame Coralie MANTION, Vice-Présidente, rapporte :

La maîtrise du développement urbain de la Ville de Montpellier implique des adaptations de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Dans ce contexte, Montpellier Méditerranée Métropole, en collaboration étroite avec la Ville de Montpellier, a engagé le projet de modification n°14 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce projet intègre des modifications visant :

- L'intégration au document de dispositions réglementaires et conservatoires relatives à l'aménagement des quartiers existants de la Ville de Montpellier et d'opérations d'urbanisme nouvelles ou en cours de réalisation (ZAC, création de nouveaux secteurs de zone, création, modification ou suppression d'emplacements réservés pour équipements publics d'infrastructure et de superstructure...);
- Des corrections de formes relatives notamment à des erreurs ou omissions matérielles constatées depuis la dernière modification du PLU et concernant les divers documents qui le composent.

Modifications du PLU

Le projet de modification tel que soumis à avis simple du Conseil municipal, notifié aux personnes publiques associées et soumis à enquête publique identifiait 33 points d'évolution :

Modification n°1 : HOPITAUX-FACULTES – Campus Arnaud de Villeneuve – mail Guilhem VII : modification du tracé de l'emplacement réservé C150, suppression d'une emprise au sol maximale des constructions et suppression d'une transparence architecturale sous bâtiment pour permettre la création d'un « Learning Center Santé » ;

Modification n°2 : HÔPITAUX-FACULTES – Cité universitaire de la Voie Domitienne : suppression de l'indice de hauteur « e » sur une partie du secteur de zone 3U1-1ew, correspondant à l'emprise de la cité universitaire, afin de compléter l'offre en hébergement étudiant sur ce site ;

Modification n°3 : HÔPITAUX-FACULTES – Centre Hospitalier Universitaire (CHU) – Institut de Formation aux Métiers de la Santé (IFMS) : suppression de l'indice de hauteur « e » sur une partie du secteur de zone 3U1-1ew pour permettre la reconstruction de l'Institut de Formation aux Métiers de la Santé ;

Modification n°4 : HÔPITAUX-FACULTES – Secteur Agropolis : modification du caractère de la zone et de l'article 2 du règlement de la zone 4U4 pour autoriser les changements d'affectation des bâtiments existants et permettre le déploiement du projet Med Vallée ;

Modification n°5 : HÔPITAUX-FACULTES – Place de la Voie Domitienne : réduction d'une section de l'emplacement réservé C 145 pour requalification des espaces publics, cette section étant devenue inutile ;

Modification n°6 : PORT MARIANNE – ZAC Consuls de Mer et abords : augmentation ponctuelle de la hauteur maximale des constructions (de 41,50m NGF à 56m NGF) sur le lot de la ZAC situé à l'angle de l'avenue Etienne Antonelli et du chemin de Moularès afin d'affirmer une intensité urbaine autour de la place du Rabbin-Schilli et correction d'une erreur matérielle concernant la hauteur réglementaire le long de l'avenue Albert-Dubout ;

Modification n°7 : PORT MARIANNE – ZAC Cambacérés : modification de l'article 7 du règlement du secteur de zone 14AU-1w afin de permettre une implantation des bâtiments en lien avec le plan guide de la ZAC ;

Modification n°8 : PORT MARIANNE - ZAC Parc Marianne – Lots 27 et 28 : création de deux emprises au sol maximales des constructions en secteur de zone 1U10w, à l'extrémité Est de la ZAC, autorisant des hauteurs maximales de 54 m NGF (lot 27) et 47 m NGF (lot 28) et création d'un Espace Vert Protégé (EVP), afin de créer un ensemble urbain cohérent autour de la place Mattéo-Manuguerra ;

Modification n°9 : PORT MARIANNE - ZAC Parc Marianne – secteur Mas de Barlet : augmentation de la hauteur maximale de 47 à 54 m NGF sur une bande située le long de l'avenue Nina-Simone et d'une partie de la rue du Mas Rouge afin de ménager des espaces perméables au sol ;

Modification n°10 : PORT MARIANNE - Parc Marianne – secteur mas Combelle : augmentation de la hauteur maximale de 51 à 54 m NGF sur l'emprise constructible du mas Combelle afin de ménager des espaces perméables au sol ;

Modification n°11 : PORT MARIANNE – ZAC Parc Marianne – Avenue Raymond Dugrand : augmentation ponctuelle de la hauteur maximale de 30 mètres NGF à 31mètres NGF sur le secteur situé à l'extrémité ouest du parc Charpak pour prendre en compte les « émergences de toitures » ;

Modification n°12 : PORT MARIANNE – Quartier Blaise Pascal – Rue Lépine : création d'un secteur de zone 2U9-2w à l'angle des rues Louis-Lépine et Denis-Papin pour permettre, le cas échéant, l'évolution de la résidence Leonard-de-Vinci ;

Modification n°13 : PORT MARIANNE – ZAC Jardins de la Lironde : création d'un secteur de zone 10AU-1w, rue Le Titien, en compensation de l'abandon d'un autre projet de logements au sein de la ZAC ;

Modification n°14 : CROIX D'ARGENT – rue Lepic : création d'un secteur de zone 2U1-13fw à l'angle de l'avenue Lepic et de la rue du 56^e Régiment d'Artillerie pour renforcer l'offre immobilière de la Cité Créative, marquer l'entrée du quartier EAI depuis le centre-ville et animer la place du 56^{ème} Régiment d'Artillerie ;

Modification n°15 : CROIX D'ARGENT – Parc Montcalm : modification du périmètre du secteur de zone 3U1-1fw, création de l'emplacement réservé R57 de 23 ha pour parc et équipements publics afin de sanctuariser et d'étendre le parc Montcalm, et création d'un secteur de zone 4U1-6w avec suppression de l'indice de hauteur « f » sur l'ancien mess des officiers pour permettre le réinvestissement patrimonial et la surélévation du bâtiment afin d'accueillir une programmation d'activités liée aux industries culturelles et créatives ;

Modification n°16 : CROIX D'ARGENT- ZAC Ovalie : création d'un périmètre de hauteur maximale (de 27m à 43m) à l'angle de l'avenue Paul-Valéry et de la rue de Bugarel afin de ménager des espaces perméables au sol et réduction ponctuelle des emplacements réservés C102 et C105 ;

Modification n°17 : CROIX D'ARGENT – Rue Michel Colucci – Avenue Villeneuve d'Angoulême : création de deux secteurs de zone 2U1-1cw et 2U1-1fw, création de l'emplacement réservé R58 pour équipement public et réduction de l'emplacement réservé C26 pour création d'une voie nouvelle afin de permettre l'implantation d'un programme comprenant a minima un groupe scolaire et une crèche ;

Modification n°18 : MOSSON – Grand Mail : création d'un secteur de zone 2U1-22fw pour permettre la résidentialisation de la résidence Saint Guilhem I ;

Modification n°19 : MOSSON – Rue de Cos – Avenue de l'Europe – Avenue de Heidelberg : création d'un secteur de zone 2U1-23w et suppression de l'indice de hauteur « f » afin d'engager le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;

Modification n°20 : MOSSON – Avenue des Moulins : création de deux secteurs de zone 2U1-24w et 2U1-25w et modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Avenue des Moulins - Mas de Campagne » afin de ménager les espaces perméables et préserver le couvert boisé ;

Modification n°21 : CEVENNES – Quartier Beausoleil, Avenue de Lodève : création de deux périmètres de hauteur graphiques à 30 mètres et 36 mètres et suppression de l'indice de hauteur « f » afin de ménager des espaces perméables au sol ;

Modification n°22 : CENTRE – Secteur Liberté-Chaptal : modification des emprises des périmètres de hauteur graphiques dans le secteur 2U1-18w et modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Liberté-Chaptal » pour prendre en compte le paysage urbain du site et son environnement bâti ;

Modification n°23 : CENTRE – rue Saint Vincent de Paul – rue de l'Abbé de l'Épée : création d'un secteur de zone 2U1-26cw pour permettre la construction d'une opération portée par le bailleur social ACM ;

Modification n°24 : CENTRE – rue Saint Vincent de Paul : création d'un secteur de zone 2U1-27cw et extension du secteur de zone 2U1-1dw le long de l'avenue Saint-Vincent-de-Paul en vue de développer la mixité urbaine et sociale du secteur ;

Modification n°25 : CARACTERE GENERAL – Servitude de mixité sociale : modification des conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et de logements en accession dite « abordable » au sein de l'article 2 du règlement pour prendre en compte les nouveaux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2019-2024 ;

Modification n°26 : CARACTERE GENERAL – Servitude de taille de logement : création des conditions particulières relatives à la taille des logements au sein de l'article 2 du règlement pour toutes opérations supérieures à 1800 m² de surface de plancher à destination de logements ;

Modification n°27 : CARACTERE GENERAL – Stationnement dans les zones d'activité : modification de l'article 12 du règlement des zones 4U1, 4U2, 4U3, 4U4, 4AU1, 4AU3, 4AU4, 4AU5 et 4AU6 visant à minorer les exigences minimales relatives au stationnement dans les zones d'activités, pour prendre en compte la diminution du besoin et pour favoriser l'essor des modes actifs et le soutien au covoiturage ;

Modification n°28 : CARACTERE GENERAL – Stationnement autour des stations de la ligne 5 du tramway : instauration de la règle spécifique de stationnement à proximité d'une station de tramway autour des 27 futures stations de la ligne 5 de tramway pour faire correspondre la règle relative au stationnement avec le futur niveau de desserte ;

Modification n°29 : CARACTERE GENERAL – Article 7 du règlement : précision apportée à la règle d'implantation des constructions en limites séparatives sur le domaine public afin d'éviter certaines incohérences d'aménagement et de dissiper toute ambiguïté s'agissant de la configuration des terrasses concernées par cette disposition ;

Modification n°30 : CARACTERE GENERAL – Contournement ferré Nîmes-Montpellier (CNM) : suppression de l'emplacement réservé R11 pour le contournement ferré Nîmes-Montpellier, son objet ayant été réalisé ;

Modification n°31 : PORT MARIANNE – ZAC République : correction du document graphique d'application de la servitude de mixité sociale sur le quartier République pour donner suite à un oubli matériel ;

Modification n°32 : CARACTERE GENERAL – Zone 4AU5 : correction des documents graphiques du règlement n°18 et 24 concernant la zone 4AU5 pour donner suite à un oubli matériel ;

Modification n°33 : CARACTERE GENERAL- Zone 1U1 : suppression de la mention "Faubourg gare" du titre du paragraphe 8 de l'article 11 de la zone 1U1, celle-ci étant sans objet.

Déroulement de la procédure

Par délibération n°V2021-242 en date du 26 juillet 2021, le Conseil municipal de la Ville de Montpellier a émis un avis favorable sur le projet de modification n°14 du PLU, conformément à la Charte de gouvernance du PLU, ainsi qu'un avis favorable au titre de l'article L.153-39 du Code de l'urbanisme, concernant les évolutions relatives aux ZAC créées à l'initiative de la Ville de Montpellier.

Le projet de modification n°14 du PLU de la Ville de Montpellier a été notifié, le 29 juillet 2021, aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 du Code de l'urbanisme (Préfets de Région et de Département, aux Présidents du Conseil régional, du Conseil départemental, de la Chambre de commerce et d'industrie de Montpellier, de la Chambre de métiers et de la Chambre d'agriculture) ainsi qu'au Maire de la Ville de Montpellier conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Par décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale n°MRAe 2021DKO208 en date du 29 septembre 2021, le projet a été dispensé d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme.

Par arrêté n°MAR2021-0085, en date du 30 septembre 2021, le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du 22/10/2021 au 22/11/2021 inclus, afin de recueillir les observations et propositions du public quant au projet de modification n°14 du PLU de Montpellier.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur désigné par Monsieur le Président du Tribunal administratif a émis, dans le cadre de son rapport d'enquête et de ses conclusions motivées remis le 7 février 2022, un avis favorable au projet de modification n°14 du PLU.

En ce qui concerne les personnes publiques associées destinataires des dossiers de modification n°14 du PLU avant enquête publique, les avis suivants ont été exprimés :

- Par courrier du 26 août 2021, le Département de l'Hérault a émis un avis favorable sur le projet de modification n°14 du PLU ;
- Par courrier du 22 septembre 2021, la Préfecture de l'Hérault - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a émis sept remarques principales sur le projet de modification n°14 :
 - Une première remarque d'ordre général concernant la suppression des limitations des règles de hauteur des constructions ou l'augmentation des hauteurs maximales autorisées, invitant Montpellier Méditerranée Métropole à mener une étude globale sur la Ville de Montpellier permettant de définir les nouvelles normes de hauteurs par quartiers et ainsi de préserver une harmonie du paysage urbain et de garantir les perspectives sur les vues lointaines dans le grand paysage ;
 - Une remarque concernant la suppression, sur le site de l'institut de formation aux métiers de la santé (IFMS), de l'indice de hauteur limitant la hauteur maximale à 15 mètres pour porter la hauteur maximale à 21 mètres (point n°3), invitant Montpellier Méditerranée Métropole à veiller à ce que le dernier niveau de la future construction n'émerge pas de la ligne de crête afin de ne pas modifier la silhouette paysagère ;
 - Une remarque concernant la modification du règlement des zones 4AU1 et 4AU2 du PLU (point n°4), invitant Montpellier Méditerranée Métropole à composer sur le secteur d'Agropolis entre la préservation des enjeux paysagers, naturels et écologiques du site tout en prenant en compte les risques inondation et feux de forêt ;
 - Une remarque concernant l'augmentation de la hauteur maximale autorisée sur le dernier lot non commercialisé de la ZAC Ovalie (point n°16), émettant un avis réservé au motif qu'un immeuble de grande hauteur sur ce secteur porterait atteinte à la perception du massif de la Gardiole ;
 - Une remarque concernant l'augmentation de la hauteur maximale autorisée sur le site de l'ancienne gendarmerie située avenue de Lodève (point n°21), invitant Montpellier Méditerranée Métropole à justifier du respect des dispositions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) du château de la Piscine et de l'avenue de Lodève, et à justifier que la hauteur portée à 36 mètres ne porte pas atteinte à la silhouette paysagère de ce secteur situé en crête ;
 - Une remarque concernant l'évolution du classement du secteur de la rue Saint-Vincent-de-Paul (points n°23 et 24), invitant Montpellier Méditerranée Métropole à veiller à ce que les projets développés sur ce secteur ne portent pas atteinte aux monuments historiques proches et à la végétation présente sur la parcelle ;
 - Une remarque concernant la modification du tracé de la ligne 5 du tramway, déclarée d'utilité publique le 29 juillet 2021, invitant Montpellier Méditerranée Métropole à supprimer les emplacements réservés sur le tracé initial à l'occasion de cette procédure de modification.

En ce qui concerne les remarques exprimées par le public durant l'enquête publique, 118 observations ont été formulées, soit qu'elles aient été inscrites sur l'un des registres d'enquête mis à sa disposition à la Mairie de Montpellier et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, soit qu'elles aient fait l'objet d'un courrier ou d'un courriel adressés au Commissaire enquêteur. Ces observations peuvent se résumer de la manière suivante :

- Des remarques concernant le devenir de la résidence Leonard-de-Vinci (point n°12) ;
- Des remarques concernant les conditions d'urbanisation d'un îlot au sein du quartier Jardins de la Lironde (point °13) ;
- Une remarque portant sur l'évolution du zonage à l'angle de l'avenue Lepic et de la rue du 56e Régiment d'Artillerie (point n°14) ;
- Des remarques concernant le projet de surélévation de l'ancien mess des officiers et du devenir du parc Montcalm (point n°15) ;
- Des remarques concernant l'impact négatif qui serait induit par la modification de la règle de hauteur maximale des constructions dans la ZAC Ovalie et une remarque demandant de modifier ponctuellement la règle d'implantation des constructions, à l'angle du boulevard Paul-Valéry et de la rue de Bugarel (point n°16) ;
- Une remarque concernant l'emprise de l'emplacement réservé R58 créé et le devenir de l'emplacement réservé C26 dans le quartier Croix d'Argent (point n°17) ;
- Des remarques concernant les impacts négatifs sur la qualité de vie, la circulation, l'ensoleillement, le patrimoine architectural, historique et paysager qui seraient induits par les évolutions des règles de hauteur et d'emprise sur le site de la ZAC Beausoleil et contestant l'objectivité et la sincérité des études d'inter-visibilité permettant d'établir les différentes insertions paysagères liées aux suppressions des limitations des règles de hauteur (point n°21) ;
- Des remarques concernant la création d'une servitude de grands logements (point n°26) ;
- Des remarques relatives à la minoration des exigences minimales de stationnement au sein des zones d'activités (point n°27) et à la modération des règles de stationnement dans les périmètres desservis par la ligne 5 du tramway (point n°28).

En outre, des remarques d'ordre général sortant du cadre de l'enquête, sans rapport avec un point précis de la modification n°14, ont été formulées.

Chacune de ces observations a fait l'objet d'une analyse détaillée de la part du commissaire enquêteur et d'une réponse circonstanciée de la part de Montpellier Méditerranée Métropole dans le cadre du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dressé par le commissaire-enquêteur.

Par conséquent, et conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, il est proposé d'amender le projet de modification n°14 du PLU de la Ville de Montpellier afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Dans cette perspective, Montpellier Méditerranée Métropole propose :

- De retirer le point de modification n°14 ;
- De modifier le point de modification n°15, en excluant, de l'emprise de l'emplacement réservé R57, le mess, la gendarmerie et en y adjoignant celle de l'emplacement réservé C187. L'emplacement réservé représente ainsi une superficie de 23 hectares. Il s'agit, complémentaiement, de réduire la hauteur maximale des constructions sur le mess, en la portant de 35 à 25 mètres ;
- De compléter le point de modification n°16 en supprimant l'implantation obligatoire des constructions le long de l'avenue de Vanières ;
- De modifier le point de modification n°17, en réduisant l'emprise de l'emplacement réservé R58 ;

- De modifier le point de modification n°21, en réduisant, d'une part, l'emprise du périmètre de hauteur maximale de 30 mètres pour ne conserver que la partie ouest la plus éloignée des constructions existantes et, d'autre part, de réduire la hauteur maximale des constructions admises dans cette emprise en la portant de 30 à 25 mètres.

Au vu :

- de l'enquête publique ouverte par arrêté de Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole n° MAR2021-0085 en date du 30 septembre 2021 ;
- des avis formulés par le département de l'Hérault, l'Etat et la Ville de Montpellier ;
- des remarques formulées au cours de l'enquête publique ;
- du rapport, des conclusions et de l'avis favorable du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°14 du PLU de la Ville de Montpellier ;
- de la prise en considération de ces avis, remarques et conclusions dans le dossier de modification n°14 du PLU ;

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- De prendre acte du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique relative à la modification n°14 du PLU de la Ville de Montpellier ;
- D'approuver le dossier de modification n°14 du PLU de la Ville de Montpellier tel que modifié après enquête publique ;
- De tenir le dossier de modification n°14 du PLU de la Ville de Montpellier approuvé à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public du siège de Montpellier Méditerranée Métropole et de la mairie de Montpellier ;
- 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 la majorité des voix exprimées.

Pour : 79 voix

Contre : 5 voix

Abstention : 1 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

M. Abdi EL KANDOUSSI, M. Philippe SAUREL.

Fait à Montpellier, le **28 MARS 2022**

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président



Michaël DELAFOSSE



Publiée le : **30 MARS 2022**

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : **29 MARS 2022**

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Dossier PLU Montpellier - Modification n°14.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.