



## **Séance publique du jeudi 15 décembre 2016**

Convoqué le jeudi 8 décembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 15 décembre 2016 à 18H00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

### **Présents :**

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Henri de VERBIZIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

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

Françoise BONNET, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Claire HART, France JAMET, Alex LARUE, Chantal MARION, Dominique MARTIN-PRIVAT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Bernard TRAVIER.

### **Absents :**

Djamel BOUMAAZ, Perla DANAN, Patrick VIGNAL.

## **ZAC de l'Ecole d'Application de l'Infanterie - EAI Bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact Approbation**

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 immédiatement 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. 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 opérateur 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.

### **1. 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 côtoieront 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. Caractéristiques essentielles du projet**

L'étude d'impact porte à la fois sur le projet de ZAC et sur les ouvrages hydrauliques situés sur le parc Montcalm (hors ZAC). Le périmètre de la ZAC intègre uniquement les emprises urbanisables constituées par les secteurs "Caserne" et "Chasseurs" ainsi qu'une partie située à l'entrée de l'ancienne caserne, et représente une superficie d'environ 20 ha.

### **2.1 Principes d'aménagement**

Le projet s'articule autour de quatre points 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 d'un état à un autre, sans rupture.

#### **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'apparente à celui d'un 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. Les nouvelles constructions retrouveront des échelles connues, principalement celles des maisons et des petits immeubles urbains. A l'image des quartiers limitrophes, l'habitat individuel doit trouver aussi une place dans le projet urbain, une place particulière. Les qualités d'habiter seront 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 sera recomposé pour permettre de réaliser un important dispositif d'écroulement 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.

## **2.2 Programme prévisionnel des constructions et aménagements**

Pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés, le projet de réaménagement du site de l'ancienne école d'application de l'infanterie propose de développer dans la ZAC :

- la construction de 2500 nouveaux logements, constituant une vraie offre alternative à l'étalement urbain et contribuant à dynamiser la requalification des quartiers riverains.
- La réalisation d'environ 30.000 m<sup>2</sup> de commerces, de services et d'activités se répartissant essentiellement dans les rez-de-chaussée et sur les axes structurants des secteurs de la Caserne.
- le développement de deux équipements publics de proximité: un groupe scolaire de 20 classes qui s'implantera dans le secteur Caserne le long du mur existant et une crèche de 48 places qui sera réalisée aux abords de l'ancienne chapelle.

## **3. Bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact**

### **3.1 Cadre réglementaire de la mise à disposition**

L'étude d'impact vise à évaluer les impacts que le projet pourrait avoir aussi sur l'environnement dans ses différentes composantes y compris sur la faune et la flore. L'article R.122-5 du code de l'environnement précise le contenu de l'étude d'impact, lequel est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, ouvrages et aménagements projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine. L'étude d'impact prend en compte les éventuels effets cumulés avec d'autres projets à proximité et propose des mesures pour remédier aux éventuels effets peu favorables que le projet peut avoir sur le site.

Une fois le dossier finalisé, il doit être transmis pour avis à l'autorité environnementale de l'Etat chargée de donner un avis sur la qualité et la complétude de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet (art. R.122-6 et R.122-7 du code de l'environnement)

La Ville de Montpellier a saisi l'autorité environnementale de l'Etat compétente pour avis le 21 juillet 2016, avis qui a été rendu le 21 septembre 2016.

En application du Code l'environnement, le dossier présentant le projet et comprenant l'étude d'impact relative au projet, la demande d'autorisation, l'indication des autorités compétentes pour prendre la décision et celle des personnes auprès desquelles peuvent être obtenus les renseignements sur le projet ainsi que, lorsqu'ils sont rendus obligatoires, les avis émis par une autorité administrative sur le projet (article L. 122-1-1) doit être mis à la disposition du public avant toute décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution, selon des modalités définies par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Les modalités de mise à disposition ont été définies comme suit par délibération du conseil municipal du 28 avril 2016 :

- mise à la disposition du dossier en mairie de Montpellier aux heures d'ouverture du public et pour une durée au moins égale à 15 jours ;
- mise à disposition dans les mêmes conditions de lieu et de durée d'un registre permettant au public de consigner ses remarques et observations;
- information du public : huit jours au moins avant le début de la mise à disposition, publicité d'un avis par voie d'affiches sur les lieux du projet, dans au moins deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et sur le site internet de la Ville de Montpellier.

### **3.2 Déroulement de la mise à disposition**

Un avis de mise à disposition du public de l'étude d'impact a été 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.

Enfin, une information est parue dans le bulletin municipal "Montpellier Notre Ville" du mois d'octobre 2016.

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

- de l'étude d'impact,
- de l'avis de l'autorité environnementale en date du 21 septembre 2016,
- d'un dossier complétant l'étude à la suite de l'avis de l'autorité environnementale,
- de l'indication des autorités compétentes pour prendre la décision et celle des personnes auprès desquelles peuvent être obtenus les renseignements sur le projet,
- d'un registre à feuillets non mobiles.

Dans le même temps, le projet de dossier de création de la ZAC EAI a été mis à la disposition du public.

### **3.3 Prise en considération des observations du public**

Conformément à l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision.

#### **Observations du public et réponses du maître d'ouvrage:**

Le registre mis à disposition en mairie de Montpellier a consigné 3 commentaires ci-dessous développés.

Ces commentaires ont porté sur les thématiques suivantes :

##### **- L'aménagement**

*La construction de logements sur la partie Montcalm/Chasseurs à l'est du Lantissargues est regrettée ou interrogée. Il est espéré que le mur d'enceinte de la caserne Guillaud soit largement ouvert. Il est également souhaité que les bassins de rétention situés dans le parc Montcalm puissent être plantés. S'agissant de l'aménagement des bassins de rétention, il est exprimé la crainte de la réduction des espaces de jeux et de promenade.*

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 atténuer les effets de la construction d'une partie aujourd'hui libre et a pour effet d'agrandir notablement la superficie des espaces de parc laissés libres et d'un seul tenant.

Le mur est un élément singulier de la mémoire militaire du site, il est prévu de largement l'ouvrir, le percer sans effacer cet élément de patrimoine pour assurer des liaisons efficaces avec son environnement.

Les bassins de rétention seront pour certains plantés et pour d'autres laissés libres permettant ainsi des pratiques variées.

Toute la pertinence de l'aménagement du parc 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.

##### **- Le temps des travaux**

*Des craintes sont exprimées quant aux gênes potentielles que les travaux provoqueront lors de l'aménagement du parc.*



Comme le précise l'étude d'impact dans son chapitre 5 et plus particulièrement au paragraphe 5.3, les travaux peuvent être générateurs de nuisances pour les riverains et les usagers. Afin de réduire ou de compenser les nuisances d'ordre divers (visuelles, acoustiques,...) provoquées par la mise en œuvre du chantier, des mesures de prévention, de précaution et de réduction présentées dans l'étude d'impact seront mises en place.

- Les déplacements

*Il est souhaité que le réseau actuel de transport en commun soit renforcé pour tenir compte de l'arrivée d'une population supplémentaire.*

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. S'agissant de l'offre de vélo en libre-service Vélomagg, l'implantation de stations sera étudiée en cohérence avec les stations existantes, afin de constituer un réseau continu, et le développement urbain du quartier.

- L'habitat

*Il est souhaité la présence d'une part suffisante de logement social et le développement d'opérations en auto-promotion.*

Conformément à la loi "Solidarité et renouvellement Urbain" complétée par la loi relative à la "Mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social", l'aménagement de ce nouveau quartier développera 30 % de logements sociaux.

S'agissant, du développement d'opérations en auto-promotion, des lots à construire pourront être réservés.

*Il est également apprécié l'intégration de commerces et d'activités dans le projet d'aménagement ainsi que l'utilisation de sources d'énergie diversifiées.*

### **3.4 Bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et des pièces requises**

Les mesures de publicité afin de mobiliser la population sur ce projet, ont permis de recueillir trois commentaires sur le registre.

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. Définition des modalités de mise à disposition de ce bilan**

En application de l'article R.122-11 du Code de l'environnement, le bilan de la mise à disposition doit être tenu à la disposition du public selon des modalités déterminées par le maître d'ouvrage.

La mise à disposition du public du bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact se fera dans les conditions suivantes :

- mise à disposition du public du bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact en Mairie de Montpellier, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, jusqu'à l'approbation du dossier de création de la ZAC EAI;

*Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1, L. 122-1-1 et R. 122-11,*

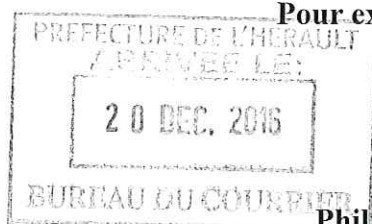
*Vu la délibération du 28 avril 2016 précisant les modalités de mise à disposition du public de l'étude relatif à l'aménagement d'une zone d'aménagement concerté en vue de l'urbanisation du site de l'ancienne Ecole*

**En conséquence, il est proposé au conseil municipal :**

- d'approuver le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact avec prise en considération des observations et propositions recueillies auprès du public au cours de cette procédure de mise à disposition, tel que plus amplement exposé ci-dessus ;
- de définir les modalités de mise à disposition du public du bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact, ainsi qu'il suit :
  - mise à disposition du public du bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact en Mairie de Montpellier, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, jusqu'à l'approbation du dossier de création de la ZAC EAI.
- 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 : 16 décembre 2016**