

**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 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
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 Guillaud 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

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

Avril 2018



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

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

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 îlots 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 îlots 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 viales 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).

Réseaux viaires



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 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.

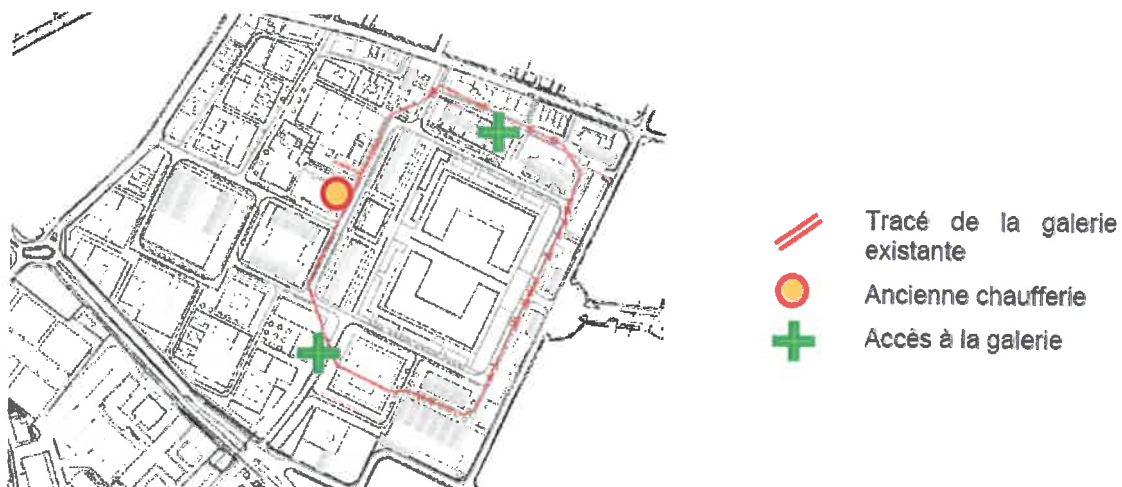
Les réseaux d'assainissement des eaux usées, eaux pluviales et d'eau potable seront donc déposés.

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)

Secteur « Chasseurs »

L'aménagement de ce secteur entraînera 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.

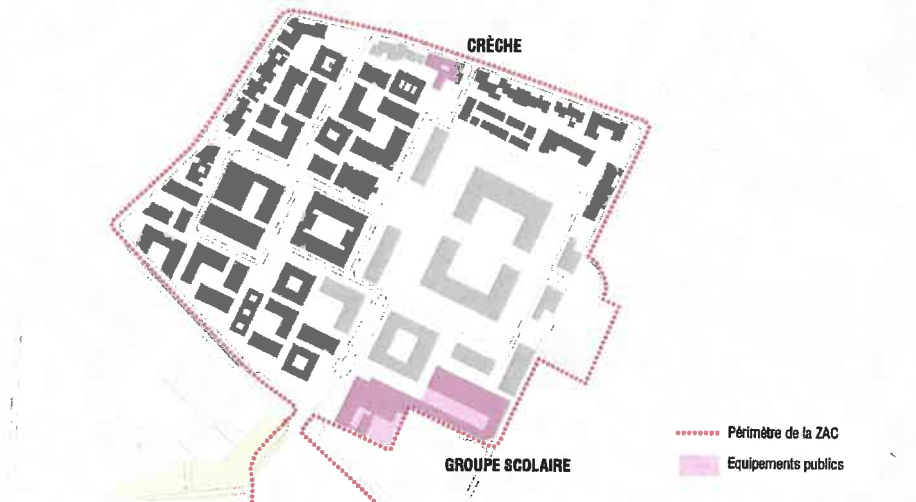
Le réseau d'éclairage public sera constitué d'un fourreau allant de candélabre à candélabre ainsi que d'un fourreau allant d'armoire en armoire. Des regards de tirage seront positionnés régulièrement.

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'écroulement 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.



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



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 Guillaud représentant une surface d'environ 12,7 ha ;
- Le secteur des « Chasseurs » composé d'îlots 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'écêtement) ;
- 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

Echelonnement dans le temps des modalités provisionnelles de financement

[illegible]

Bilan prévisionnel extrait du CRACL (exercice 2016) approuvé par le Conseil Municipal le 3 novembre 2017

En annexe du présent document figure le tableau indicatif de répartition des coûts du programme des équipements publics de la zone à aménager.

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

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	Participation financière à l'opération	Date de délibération		
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 usées												
Assainissement en eaux pluviales												
Adduction d'eau potable et défenses incendie	28 827	100%	28 827	100%	28 827	Métropole	OUI	OUI	0	26/04/2018		Aménagement Concession d'Aménagement
Télécommunication et Vidéocommunication : <ul style="list-style-type: none"> - Installations (général civil) 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												
Alimentation électrique Haute tension et basse tension	800	100%	800	60%	480	Concessionnaire						- Aménageur Concession d'Aménagement - Concessionnaire
Réseau de chaleur	1 968	100%	1 968	100%	1 968	Métropole	OUI	OUI	0	26/04/2018		Aménageur Concession d'Aménagement
Ouvrages hydrauliques hors parc (blockage en conduite - noues et bassins de rétention)	2 145	100%	2 145	100%	2 145	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%	0	Ville					2 833	Ville de Montpellier
Groupe scolaire	12 500	50%	6 250	0%	0	Ville					12 500	Aménageur Concession d'Aménagement
Les équipements publics hors périmètre de ZAC												
Aménagement du parc Montcalm (y compris bassins de rétention et acquisitions foncières pour ouverture du parc sur av de Toulouse)	27 365	50%	13 683	50%	13 683	Ville/Métropole	OUI	OUI	0	26/04/2018	13 683	Aménageur Concession d'Aménagement
Eau potable - Travaux de renforcement de l'étage 80	1 200	50%		50%	600	Métropole	OUI	OUI	600	26/04/2018		Régie des Eaux
Eau potable - Extension du réseau sous la rue des Chasseurs	200	100%		100%	200	Métropole	OUI	OUI	0	26/04/2018		Régie des Eaux
Renforcement du réseau HTA	86	100%		60%	52	Concessionnaire						Concessionnaire

* Estimation prévisionnelle établie au stade des études préalables

** la part des équipements qui n'est pas financée 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.

PRÉFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS
10 JUL. 2018
DRCL - PLATEAU

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 Guillaud 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.