

JEANNE
Alexandre

Magistère 3
Année 2005 - 2006

LA ZAC DANS TOUS SES ETATS

RAPPORT DE STAGE

1^{er} Juin - 15 Septembre 2006



Mairie de Montpellier (34)
Direction Aménagement Programmation

Ecole Polytechnique de l'Université de Tours (37)
Département Aménagement
(Ex Centre d'Etudes Supérieures en Aménagement)



Avant-propos et Avertissements:

Sont repris dans ce rapport la plupart des travaux effectués au sein de la Direction Aménagement Programmation de la Mairie de Montpellier de juin à septembre 2006 dans le cadre du stage de magistère 3.

Certains documents sont à usage interne ce qui peut être à l'origine de difficultés de compréhension pour une personne extérieure. Bien que brièvement décrits dans la note de présentation, ils seront explicités lors de la soutenance : pour une meilleure compréhension, ce rapport de stage est indissociable de la note de présentation.

Les annexes mentionnées dans les sommaires des documents ne sont pas toujours présentes dans ce rapport. En effet, lorsqu'elles étaient rédigées par d'autres services ou ne présentant pas d'intérêt particulier (photocopies de PLU...) dans le cadre de ce rendu elles ont été supprimées.

Par ailleurs, dans sa version papier, sommaires et titres du rendu universitaire se présentent sur des feuilles de couleurs différentes afin de limiter les confusions avec les sommaires et titres propres aux documents de travail. Dans le même objectif, la numérotation de ce présent rapport figure en bas à gauche.

Sommaire

<i>Partie 1 : Les prémisses d'une opération d'aménagement</i>	p 4
A. Formulation des Enjeux	p 7
B. Consultation en vue d'Etudes de faisabilité VRD	p 37
 <i>Partie 2 : La création d'un PAE transitoire en vue d'une ZAC</i>	 p 47
Introduction : Extrait du PLU sur le quartier	p 48
A. Cartographie de présentation des principes du PAE	p 51
B. Proposition chiffrée	p 56
 <i>Partie 3 : La mise en concession de la maîtrise d'ouvrage d'une ZAC</i>	 p 67
Introduction : Choix des candidats admis à concourir	p 68
A. Cahier des charges du « marché »	p 74
B. Règlement du « marché »	p 97

Partie 1 :
***Les prémisses
d'une opération
d'aménagement***

Secteur d'Entrée de Ville :

Avenue François DELMAS

Route de Nîmes

Projet d'Urbanisation

Juillet 2006

A. Formulation des Enjeux

Secteur d'Entrée de Ville :
Avenue François DELMAS Route de Nîmes
Projet d'Urbanisation

NOTE DE PRESENTATION

<p style="text-align: center;"><u>Secteur d'Entrée de Ville :</u> Avenue François DELMAS Route de Nîmes <u>Projet d'Urbanisation</u></p>

Liste des pièces :

Note de présentation

- Enjeux et Propositions

Documents joints :

- Carte 1 : Eléments de projet
- Carte 2 : Etat des propriétés foncières
- Carte 3 : Localisation des Equipements

Annexes

- Photo aérienne
- Reportage photo
- Annexes du PLU :
 - extrait annexes sanitaires A.E.P., E.U. et E.P ;
 - extrait du PPRI

Enjeux

Le secteur de l'avenue François DELMAS, anciennement Route de Nîmes, constitue une entrée de ville sur une route historique entre Nîmes et Montpellier. Ce secteur doit aussi jouer un rôle de transition avec la commune qui lui fait face sur la rive gauche du Lez, Castelnau-le-Lez.

Aujourd'hui, cette entrée de ville, entre le pont de Castelnau et l'avenue de la Reine d'Italie, est délaissée et déstructurée : une requalification urbaine est nécessaire.

Un soin particulier aux paysages, liés fortement à la reconquête des espaces naturels du Lez, et de nouveaux volumes architecturaux de qualité doivent être le levier d'une action forte pour faire de cette entrée historique un quartier restructuré et une nouvelle vitrine d'entrée de ville.

L'aménagement (phase 2) de la Route de Nîmes, dont les premières études sont terminées, permettra d'en faire un boulevard urbain plus approprié au développement d'un quartier dense sur ce secteur d'entrée de ville. Il devra cependant être adapté à l'urbanisation de ce quartier (aménagement de carrefours,...).

Propositions

Un espace de projet appelé à muter : une entrée de ville à valoriser

L'entrée de ville est aujourd'hui morcelée mais représente un potentiel intéressant.

La ville souhaite aménager ce secteur pour réaliser un véritable quartier d'entrée de ville tout en assurant une qualité paysagère et une végétalisation marquée en tirant parti de ces potentiels.

Une action d'ensemble doit être menée afin d'exploiter au mieux le fort potentiel de ce secteur dont l'environnement est en mutation.

Parti d'aménagement :

L'aménagement proposé doit permettre (cf. carte ci-jointe) :

- d'utiliser au mieux un potentiel constructible relativement important dans une zone de développement privilégié (proximité du tramway, du Lez, des quartiers adjacents,...) ;
- d'intégrer et d'exploiter la continuité du projet d'aménagement du Lez Vert en établissant une continuité végétale vers le quartier restructuré ;
- d'assurer au mieux la liaison entre deux espaces de vie de Montpellier et Castelnau-le-Lez séparés par le Lez ;
- de restructurer l'ensemble du secteur et d'améliorer les relations avec les grands axes des quartiers périphériques.

Il s'appuie sur :

- la requalification programmée de l'avenue François Delmas (route de Nîmes) dans un tronçon plus urbain comprenant l'aménagement de un ou plusieurs carrefours,
- la proposition d'un règlement de zone au PLU,
- la maîtrise foncière directe ou indirecte de la zone.

Programme des équipements publics

Cependant l'urbanisation nouvelle ne peut advenir qu'aux conditions suivantes.

- Réaliser les travaux de réseaux d'eaux usées, eau pluviale, l'adduction en eau potable et autres réseaux secs (gaz, électricité...).
- Réaliser les travaux de voirie adaptés au projet en intégrant notamment les exigences du développement potentiel de ce quartier,
- Réaliser des équipements de superstructures.

Le projet de ZAC

L'environnement de l'entrée de la route de Nîmes est aujourd'hui en mutation. Il s'agit de mettre en œuvre un projet d'ensemble fort pour ce site stratégique.

Une ZAC permet de mettre en œuvre la requalification de ce lieu selon les principes édictés ci-dessus impose un plan d'aménagement urbain et architectural à la promotion privée.

Etudes préalables, urbanistiques et techniques, et mise en œuvre de la ZAC

- Lancer une étude d'urbanisme de ce secteur sur la base d'un programme comprenant logements avec mixité de l'habitat, bureaux, commerces et équipements publics.

A ce titre, une équipe d'architectes-urbanistes-paysagistes et B.E.T. devra être choisie par la ville. Pour ce faire, une présélection de 3 candidats pourrait être faite dans le cadre d'une consultation, ou un concours pourrait être organisé.

- Réaliser les études d'infrastructures nécessaires à son urbanisation : voirie, réseaux, aménagements paysagés, ...
- Lancer une procédure de ZAC comprenant (délais : environ 18 mois) :
 - définition des objectifs et des modalités de concertation,
 - dossier de création,
 - concertation,
 - modification de PLU,
 - choix d'un aménageur (par consultation),
 - dossier de réalisation.

Foncier (cf.carte)

Le foncier de la zone proposé pour la ZAC représente environ 3 hectares (hors terrains SNCF décrit ci-dessous). Environ 30% de la surface de terrain est acquise à la ville (4 parcelles), 20% sont en cours de mutation par un promoteur privé (2 parcelles), et 60 % restent propriétés privées.

La difficulté vient du fait que les propriétés privées sont pour la plupart des parcelles au bâti épart à usage d'habitation.

Dans le sud de la zone, la SNCF détient une bande de terrain inutilisée de 0,5 hectare qui pourrait également être exploitée pour l'aménagement de la zone.

Une propriété de 2,6 hectares jouxte le périmètre de ZAC proposé. Elle comprend un linéaire de 260 mètres de l'emplacement réservé pour le cheminement piéton du Lez Vert, ainsi que la totalité de l'emplacement destiné à l'équipement léger d'animation (0,7 hectares) prévu au PLU. La surface de terrain potentiellement constructible est d'environ 1,3 hectares. Aujourd'hui en zone N du PLU, un changement de zonage (par une révision du PLU) pourrait à terme intervenir, afin de permettre l'urbanisation et de l'intégrer la ZAC.

Situation urbaine actuelle

Le Lez

Le schéma directeur du projet du Lez Vert définit les principes d'aménagement des berges, conçus pour assurer la protection de la ripisylve. Dans ce cadre un cheminement piéton continu est prévu le long du Lez (emplacement réservé C13). Il doit être agrémenté par la création, à proximité immédiate de l'entrée de Ville, d'équipements légers d'animation et de loisirs (emplacement réservé R17).

Plusieurs secteurs d'aménagement des berges, en amont, ont été réalisés 2006 : Lavalette et Méric.

L'aménagement du secteur de la route de Nîmes est donc un enjeu important à considérer rapidement pour l'accomplissement du projet « Lez Vert ». Le projet d'urbanisation doit créer un lien fort avec l'espace naturel de loisir à venir et tirer parti de cette situation privilégiée.

Le tramway

Le tramway va donner une nouvelle qualité urbaine à un espace aujourd'hui dédié à l'automobile (rond point Charles de Gaulle), situé en continuité du projet d'urbanisation de l'entrée de ville.

L'accessibilité de la zone sera nettement améliorée par la proximité (moins de 300 mètres) de la station Charles de Gaulle, situé à la sortie du rond point Charles de Gaulle.

La route de Nîmes

La première phase de requalification, de la place du 11 novembre (Corum) à la rue Val Marie, est en cours de réalisation. L'avenue sera composée d'une 2 x 2 voies, de stationnements, d'alignement d'arbres et d'arbustes, de trottoirs, d'une piste cyclable bidirectionnelle, ...

Le projet d'urbanisation du secteur pose deux difficultés liées à ce tronçon de la route de Nîmes. La phase 2 du projet de requalification est l'occasion d'y répondre.

En premier lieu, seuls les tournes à droite sont autorisés. Le projet d'aménagement de l'avenue pourrait évoluer afin de créer un carrefour urbain (à feux) intermédiaire entre la rue de la Reine d'Italie et le giratoire Charles de Gaulle.

Aussi, le pont vers Castelnau est inadapté au développement des liaisons douces (vélo, piétons,...) car les trottoirs sont trop étroits. Cela constitue un handicap à une complémentarité fonctionnelle entre l'entrée de ville et le secteur constitué l'arrêt de tramway Charles de Gaulle et les commerces attenants. Or, dans le cadre d'un projet de logements et de création d'espaces de loisirs (Lez vert) ainsi que la mise en service du tramway ligne 2, un besoin nouveau de circulations douces traversant le Lez apparaîtra.

Cependant, un aménagement plus favorable aux piétons peut être envisagé. En effet, une baisse du trafic automobile doit intervenir grâce la mise en service du tramway ligne 2 (et l'aménagement de parking relais) et l'ouverture des contournements Est et Ouest.

La possibilité de transformer une des trois voies de circulation du pont pour élargir les trottoirs et assurer la continuité de la piste cyclable de la route de Nîmes serait une solution adaptée à ce lien, nécessaire, entre les deux rives du Lez.

La voie ferrée

Le talus de voie ferrée représente une coupure, que ce soit au niveau visuel ou du fonctionnement urbain. Des percées permettant de meilleures liaisons et des transparences urbaines sont nécessaires afin d'améliorer les liens entre les quartiers à proximité (les Aubes, Avenue de Castelnau,...). Une légère amélioration doit être apportée par le projet du Lez Vert : un passage sur berges au niveau de la voie ferrée devrait être créé, mais cela reste très insuffisant pour satisfaire les relations inter-quartiers.

Le tracé d'une nouvelle ligne ferrée de contournement de la ville doit à terme soulager le secteur des nuisances sonores du trafic de fret notamment.

Le cimetière

Son emprise importante représente une rupture dans les liens entre le centre ville, les quartiers au Nord de Saint-Lazare et la zone d'étude. Il est pourtant très présent sur le site et constitue un potentiel paysagé remarquable qui doit être intégré à la masse végétale globale souhaité dans la zone.

Règlement du PLU

Zone AUO-11

Il s'agit d'une zone non ouverte à l'urbanisation (excepté pour les équipements publics) mais une procédure de modification du PLU peut-être engagée dès que les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent est en place avec les équipements nécessaires à sa desserte (voiries, AEP, EP, EU,...).

Ce secteur est ouvert à la mise en place d'un règlement adapté qui peut être proposé après des études techniques et urbanistiques approfondies.

Remarques sur les servitudes inscrites au PLU :

Dans la zone définie par le PPRI, à proximité immédiate du projet de ZAC,, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux (grillages souples..)(- cf. annexes sanitaires du PLU).

Espace boisé classé à conserver ou à créer à proximité immédiate du projet de ZAC.

Voisinage du cimetière Saint-Lazare : en deçà de 35m, autorisation du préfet nécessaire pour toute construction ou puits.

**Aménagement de l'entrée de ville, route de Nîmes :
Eléments d'aménagement, PLU et Servitudes
au 01/06/2006**

Ville de Montpellier/DGS/IDAP



Station de tramway
Charles de Gaulle

Légende

- Périmètre d'étude
- Périmètre de ZAC proposé

Projet

- Zone potentielle d'urbanisation
- Zone à requalifier en boulevard urbain
2ème phase
- Carrefour à feu à aménager
- Lien avec le projet du Lez Vert

PLU

- Zonage PLU
- PPRI zone rouge
- Espace boisé classé à conserver
- Emplacements réservés Lez Vert
- Alignement

Autres éléments remarquables

- Limite Talu Voie Ferrée
- Obstacles à la circulation (voies inutilisables)

Echelle sur A3 1 : 2000 0 25 50 m
sur A4 1 : 3000

N-2

Cimetière Saint-Lazare

Avenue François DELMAS
Route de Nîmes

Cheminement
piéton Lez Vert

Equipement léger
d'animation Lez Vert

AUO-11

N-2

Cheminement
piéton Lez Vert

**Entrée de ville, route de Nîmes :
Propriétés Foncières
au 01/06/2006**



Station de tramway
Charles de Gaulle

Légende

- Périmètre d'étude
- Périmètre de ZAC proposé
- Parcelles Ville
- Parcelles en cours de mutation

Points durs

- CH 61 : M. BESSET Alain
- CH 38 : M. FONTAINE Jean-Michel
- CI 7, 8 et 10 : M. MATTHIEU Maurice
- CI 11 : M. MOUREAU Pierre
- CI 9 : M. MOUREAU Jean-Pierre

Autres parcelles

- CH 35 : M. PRADEILLES Erick
- CI 15, 16, 215 et 216 : Mme PUECH Jeanne
- CI 213 : SNCF : zone non utilisée

Activités

- CI 4 : SCI Objectif (Total)
- CI 90 : M. MORETO Louis

Parcelles non mutables

- CI 213 : SNCF

Echelle sur A3 1 : 2000 0 25 50 m
sur A4 1 : 3000

Cimetière Saint-Lazare

Aménagement de l'Entrée de ville "route de Nîmes" : Plan de Situation

Echelle sur A4 1:11 000
Echelle sur A3 1:7500



Zone d'Etude voirie et réseaux

Equipements publics

Education et enseignement scolaire, universitaire

- Crèches - haltes garderies
- Ecoles maternelles
- Ecoles primaires
- Autres établissements d'éducation et d'enseignement

Culture

- Maisons pour tous et de quartier
- Bibliothèques
- Médiathèques

Transport : Tramway

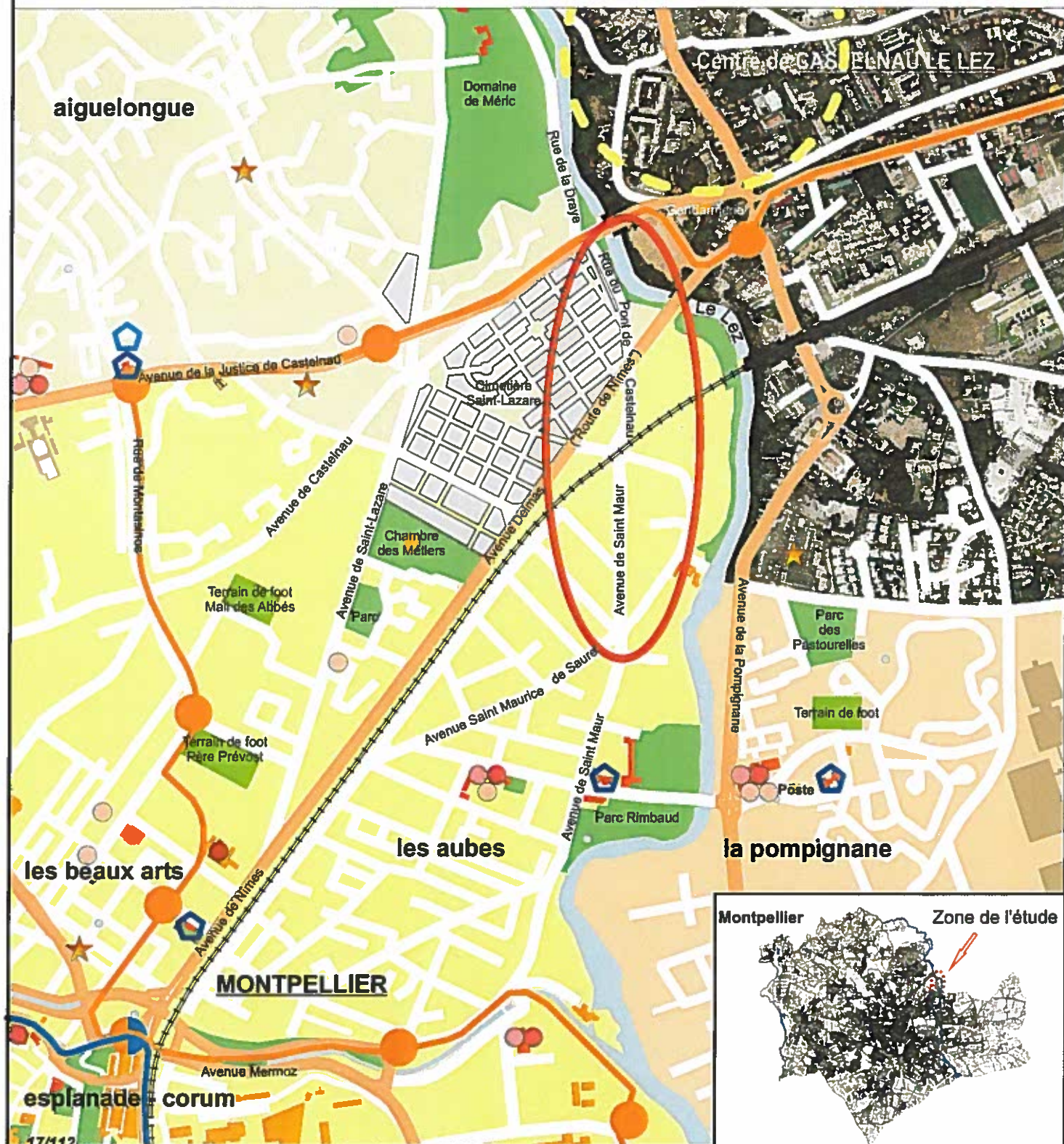
- Tram ligne 2 et station
- Tram ligne 1 et station L1/ L2

Autres équipements publics

- Parcs et jardins, espaces verts
- Terrains de sport
- Cimetières
- Divers

Autres équipements

- Commerces



Secteur d'Entrée de Ville :
Avenue François DELMAS Route de Nîmes
Projet d'Urbanisation

ANNEXES

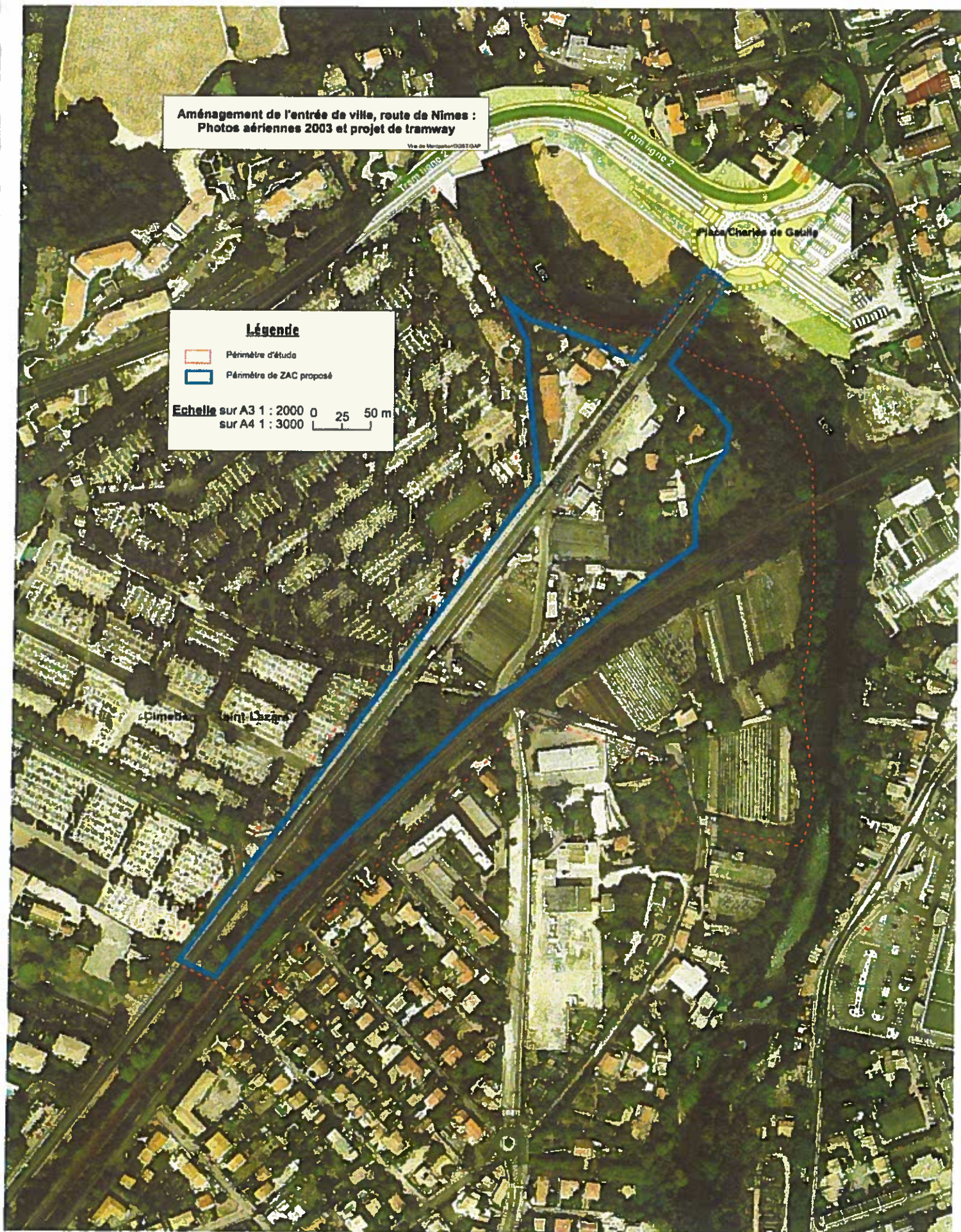
Aménagement de l'entrée de ville, route de Nîmes :
Photos aériennes 2003 et projet de tramway

Via de Montpellier 2003/04

Légende

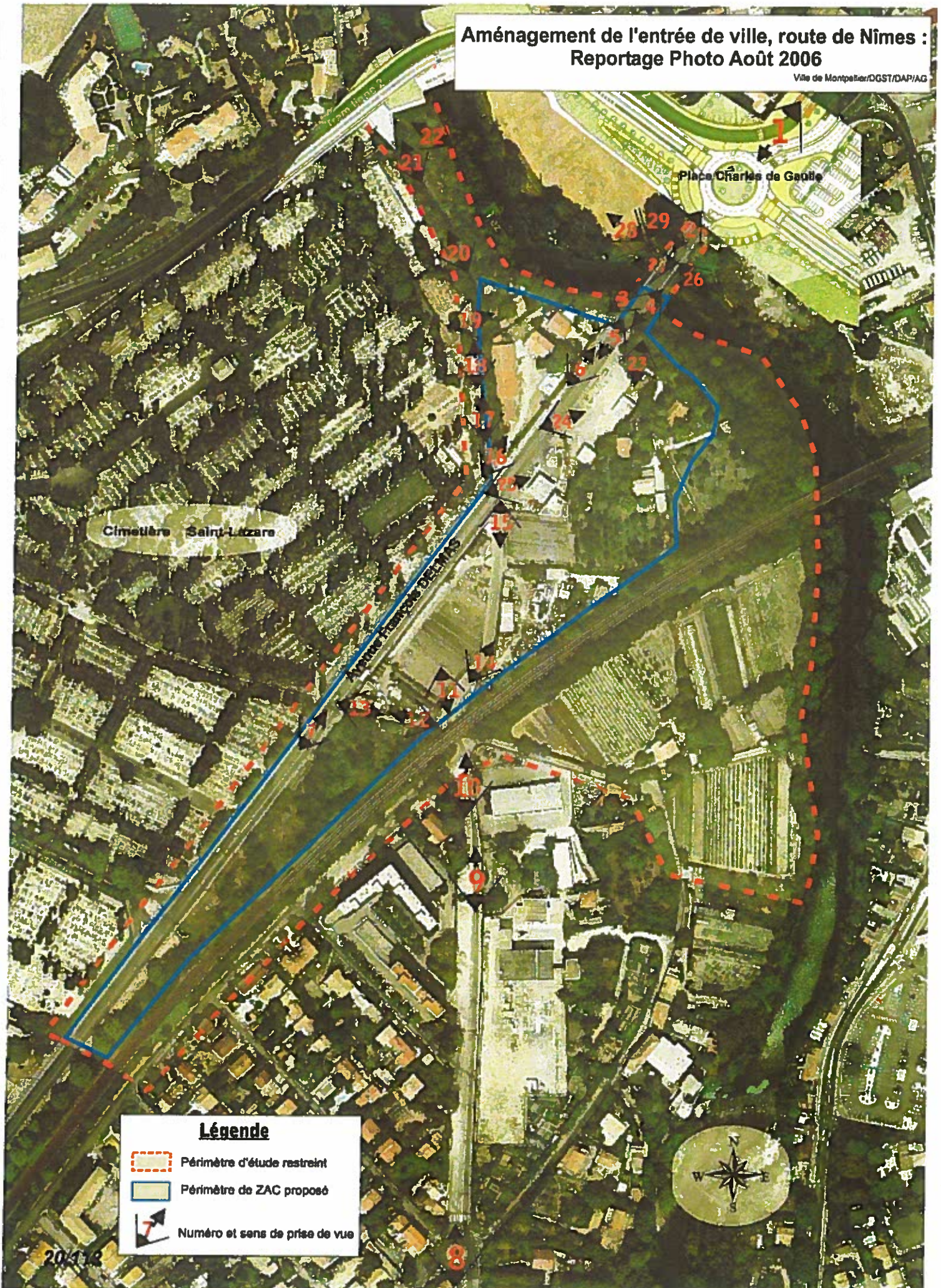
- Périmètre d'étude
- Périmètre de ZAC proposé

Echelle sur A3 1 : 2000 0 25 50 m
sur A4 1 : 3000



Aménagement de l'entrée de ville, route de Nîmes : Reportage Photo Août 2006

Ville de Montpellier/DGST/DAPI/AG



Légende

- Périmètre d'étude restreint
- Périmètre de ZAC proposé
- Numéro et sens de prise de vue

20118

Reportage photo

Entrée de Ville de la Route de Nîmes

Projet d'Urbanisation

Photographies

Août 2006

Vue Générale



Photo n°1

Avenue François Delmas (Route de Nîmes)



Photo n°2



Photo n°3

Avenue François Delmas (Route de Nîmes) (suite)



Photo n°4



Photo n°5



Photo n°6



Photo n°7

Avenue de Saint Maur



Photo n°8



Photo n°9

Passage sous voie ferrée : Avenue de Saint Maur – Rue du Pont de Castelnau



Photo n°10



Photo n°11

Avenue de Saint Maur (suite 2)



Photo n°12



Photo n°13

Rue du Pont de Castelnau



Photo n°14



Photo n°15

Rue du Pont de Castelnau (suite 1)



Photo n°16



Photo n°17

Rue du Pont de Castelnau (suite 2)



Photo n°18 -19



Photo n°20



Photo n°21



Photo n°22

Stations Services



Photo n°23



Photo n°24



Photo n°25

Le Lez



Photo n°26



Photo n°27

Le Lez (suite : aménagement des abords coté Castelnau-le-Lez)



Photo n°28



Photo n°29

B. Consultation en vue d'Etudes de faisabilité VRD

Etude de faisabilité voiries et réseaux

**ENTREE DE VILLE
ROUTE DE NIMES**

**CAHIER DES CHARGES DE L'ETUDE
REGLEMENT DE LA CONSULTATION**

Juillet 2006

CAHIER DES CHARGES

Etude de faisabilité

I. OBJET DE LA PRESENTE CONSULTATION

La présente consultation a pour objet de confier une mission d'étude de faisabilité de voirie, d'état des lieux et de faisabilité des réseaux en vue d'urbaniser l'entrée de ville de Montpellier dite de la Route de Nîmes.

Ce secteur est délimité au nord par le Lez, au nord-ouest par le cimetière Saint Lazare, au sud par le prolongement de l'avenue de la Reine d'Italie et au sud-est par la voie SNCF.

II. ELEMENTS D'URBANISME

Le secteur concerné se situe dans une zone à urbaniser du PLU de Montpellier. Cette zone représente un potentiel de 30 000 à 60 000 m² de SHON (ce chiffre sera confirmé lors de l'engagement de l'étude).

III. ETUDES EN COURS SUR LE SECTEUR

Un Avant Projet Sommaire a été réalisé pour la requalification de la route de Nîmes. Il est programmé une 2 x 2 voies, des stationnements, des alignements d'arbres et d'arbustes, des trottoirs, une piste cyclable bidirectionnelle, ...

IV. CONTENU DE L'ETUDE FAISANT L'OBJET DE LA CONSULTATION

Se référer au plan en pièce jointe.

- **En terme de réseaux :**

- Recherche et recensement des capacités des réseaux structurants existants (secs et humides)
- Proposition de renforcements éventuels des réseaux existants
- Proposition de création des réseaux structurants, à réaliser sur la route de Nîmes (compte tenu, notamment, de la capacité des nouveaux réseaux implantés dans la section sud de l'avenue de Nîmes et que la Ville ne souhaite pas reprendre) :
 - AEP
 - EU
 - EP
 - Réseaux secs.

- **En terme de voirie :**

- Le réaménagement de surface du pont sur le Lez vers le giratoire Charles de Gaulle (cf. profil type)
- Un carrefour à feux entre la route de Nîmes et la rue du Pont de Castelnau
- La requalification de la rue du Pont de Castelnau selon deux principes :
 - dans la zone potentiellement urbanisable : l'élargissement avec double sens voitures et vélos, trottoirs, stationnements... (cf. profil type) ;
 - dans la zone non urbanisable : la création d'un cheminement piétons et vélos de la rue du Pont de Castelnau vers l'avenue de la Justice de Castelnau et la rue de la Draye (cf. profil type).
- L'amélioration du fonctionnement du passage sous la voie SNCF (alterné avec feux,...) entre la rue du Pont de Castelnau et l'avenue Saint Maur ;
- La requalification de l'Avenue Saint Maur jusqu'au croisement avec l'avenue Saint Maurice de Sauret (cf. profil type).
- La requalification du chemin rural n°32 (cf. profil type).

- **Autre prestation :**

Participation à trois réunions de travail avec la Ville.

V. DOCUMENTS FOURNIS PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

- Plan de Situation
- Présentation du projet d'urbanisation
- Photo aérienne numérisée
- Dossier d'Avant-projet de l'aménagement de la route de Nîmes
- Profil-type des voies à requalifier
- Plan Cadastral Normalisé et courbes de niveau
- Plan des réseaux sur la route de Nîmes, à titre indicatif

VI. DOCUMENTS A RENDRE PAR LE BUREAU D'ETUDE

Rendu numérique (Cd-rom) et papier pour l'ensemble de ces documents :

- Plan de relevé des réseaux existants (échelle 1/500)
- Note descriptive des travaux.
- Plan de principe des voiries (échelle 1/500).
- Plan des profils de voiries (échelle 1/100).
- Plan de principe des réseaux (échelle 1/500).
- Evaluation détaillée du montant des travaux faisant l'objet de l'étude, à compléter avec le tronçon de la route de Nîmes à aménager (dont l'étude qui a été réalisée par la ville sera transmise au BET retenu).

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

I. CRITERES DE CHOIX

- Références et moyens mis en oeuvre (50%)
- Proposition financière (40%)
- Délai proposé pour la réalisation de l'étude (10%)

II. RENDU DE L'OFFRE

La date limite pour répondre à cette consultation est le **lundi 11 septembre 2006 à 17 heures.**

Adresse de dépôt :

**Direction Aménagement et Programmation (DAP)
Service Formes Urbaines
474, allée Henry II de Montmorency
34 000 MONTPELLIER**

Adresse postale :

**Direction Aménagement et Programmation (DAP)
Service Formes Urbaines
Mairie de Montpellier
1 place Francis Ponge
34064 Montpellier Cedex 2**

Les études se dérouleront à partir de mi-septembre pour une durée de 6 semaines maximum, les bureaux d'études pouvant proposer un délai plus court lors de cette consultation.

Aménagement de l'Entrée de ville "route de Nîmes" : Plan de Situation

Echelle sur A4 1:11 000
Echelle sur A3 1:7500



Zone d'étude voirie et réseaux

Equipements publics

Education et enseignement scolaire, universitaire

- Crèches - haltes garderies
- Ecoles maternelles
- Ecoles primaires
- Autres établissements d'éducation et d'enseignement

Culture

- Maisons pour tous et de quartier
- Bibliothèques
- Médiathèques

Transport : Tramway

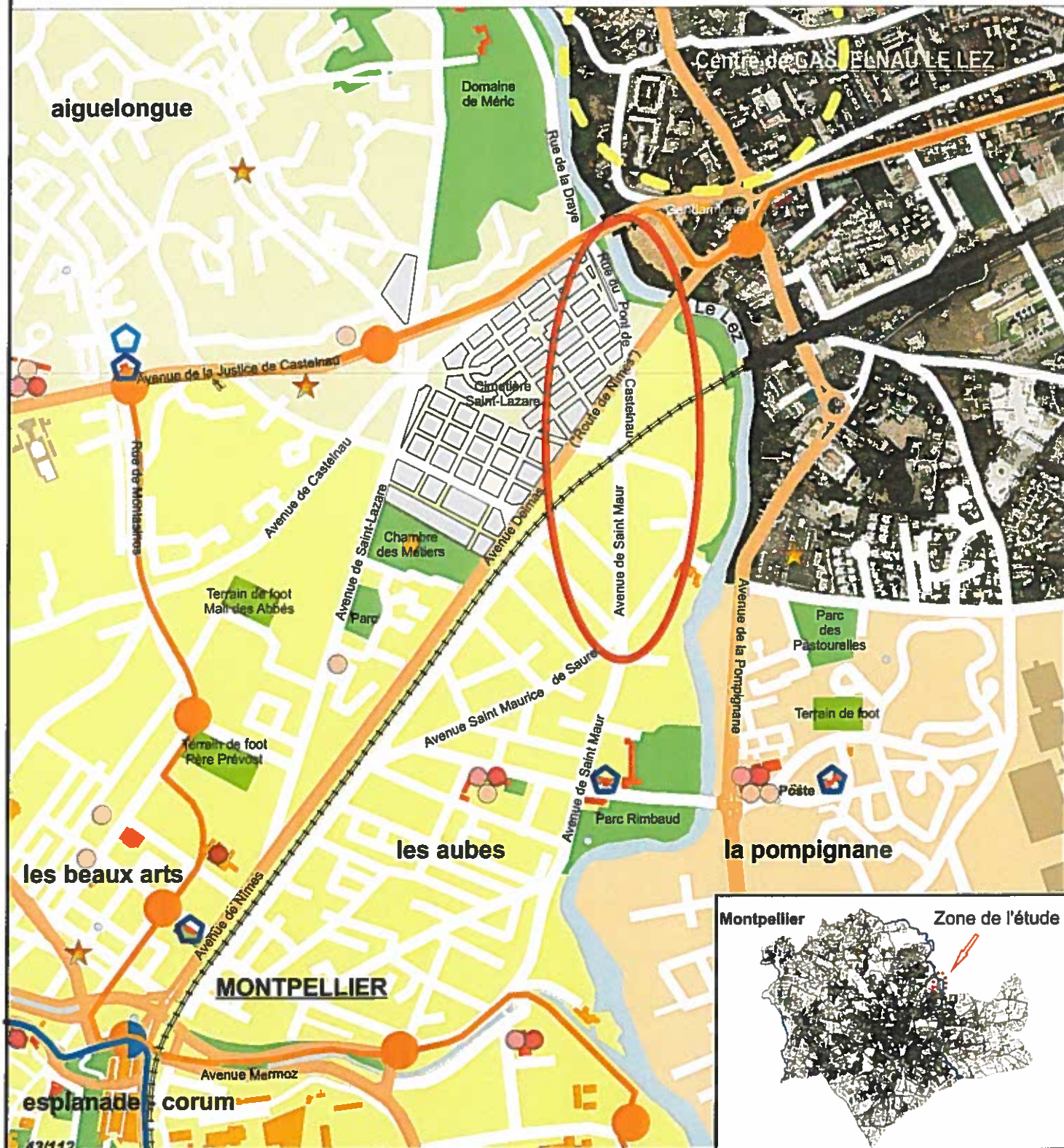
- Tram ligne 2 et station
- Tram ligne 1 et station L1/ L2

Autres équipements publics

- Parcs et jardins, espaces verts
- Terrains de sport
- Cimetières
- Divers

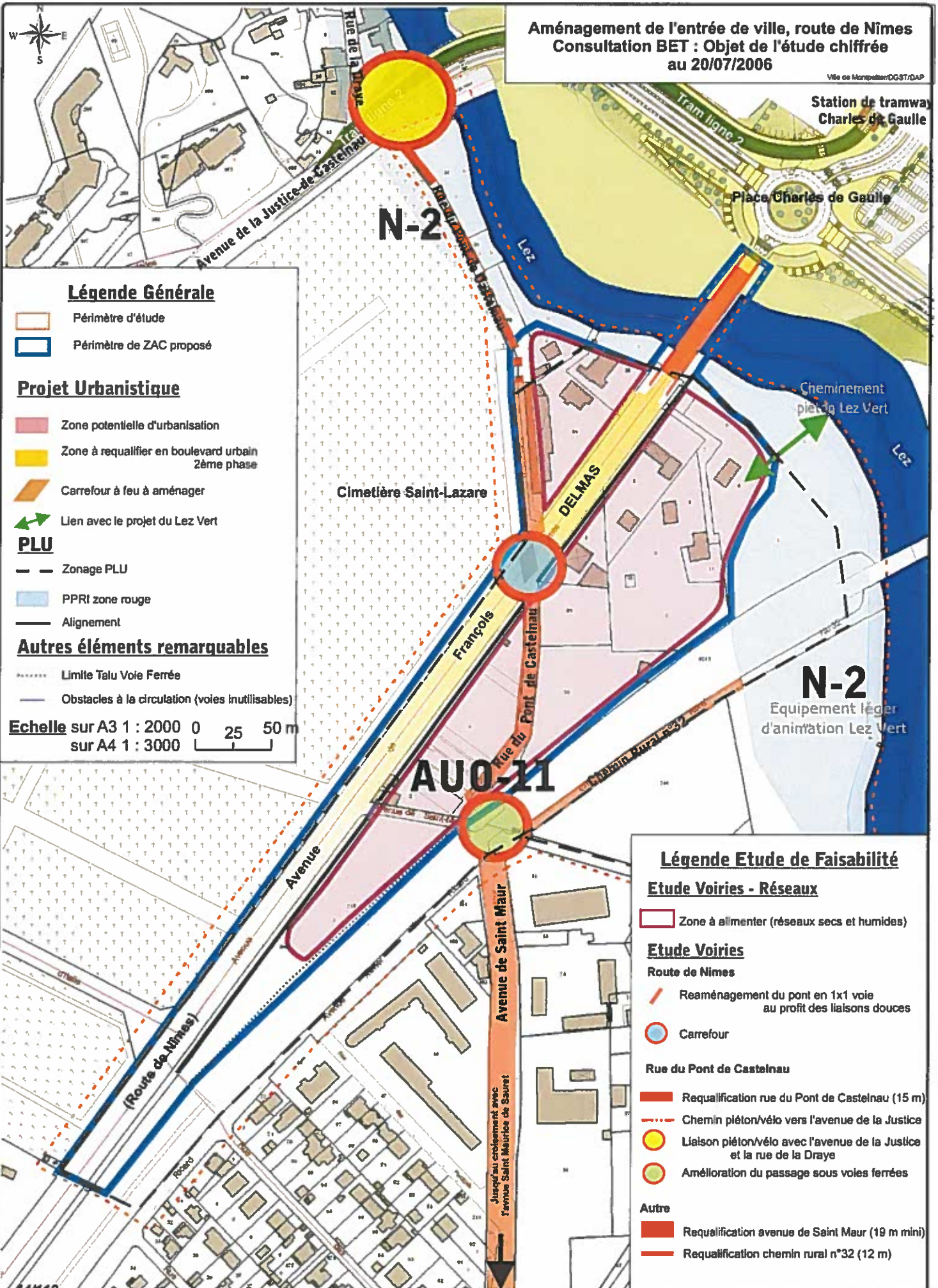
Autres équipements

- Commerces



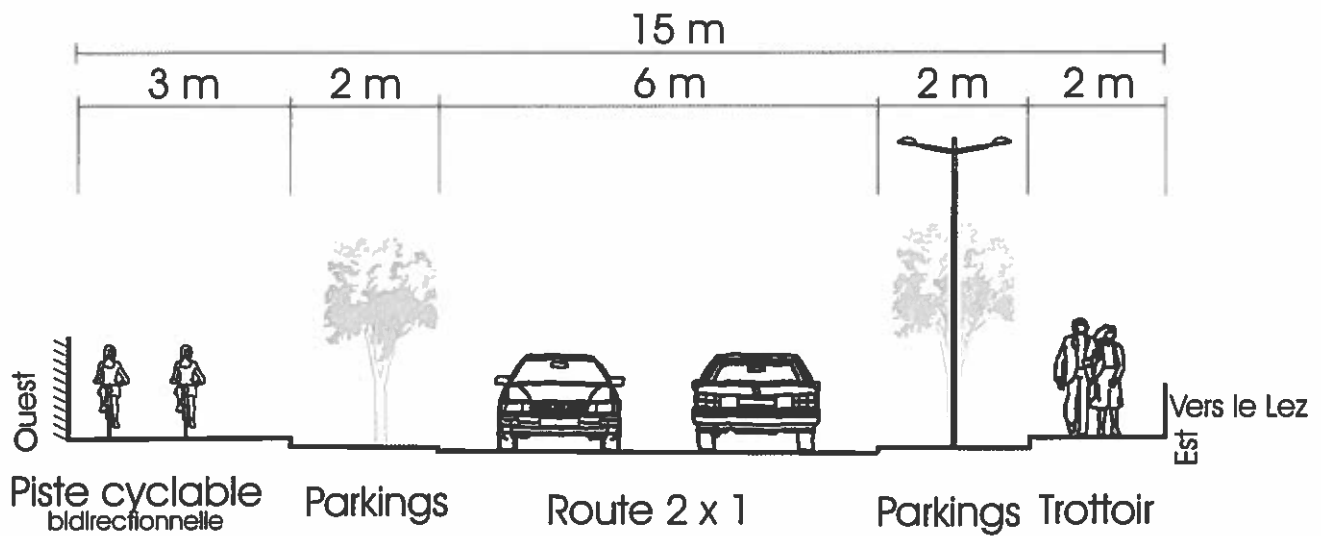
Aménagement de l'entrée de ville, route de Nîmes
Consultation BET : Objet de l'étude chiffrée
au 20/07/2006

Ville de Montpellier/DGST/DAP

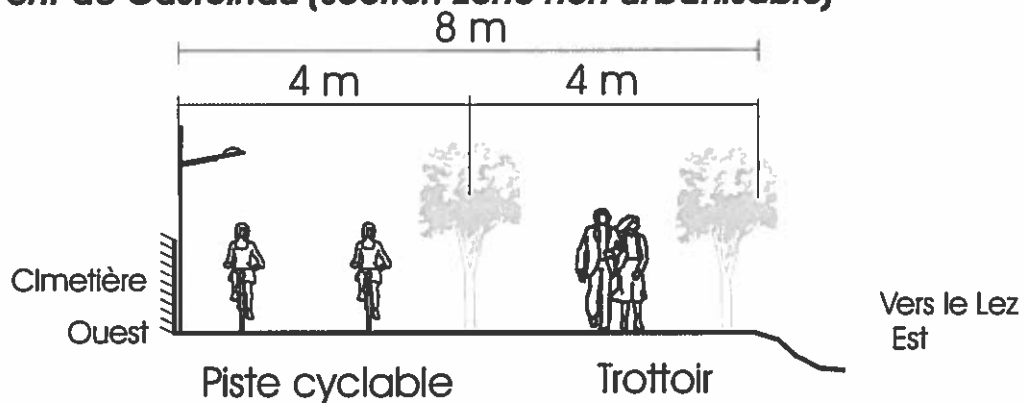


Entrée de Ville - Route de Nîmes Profils Types

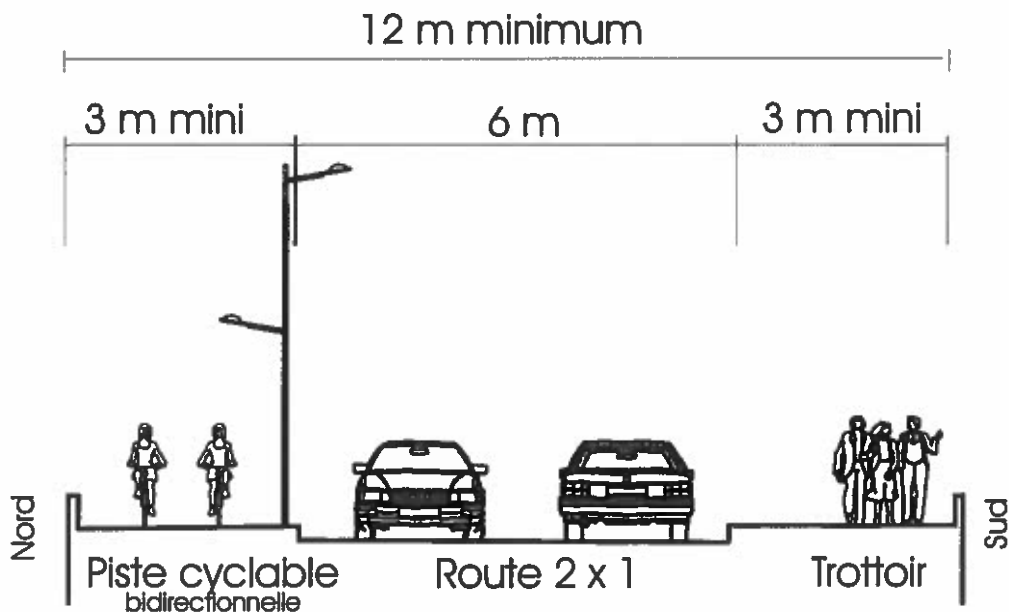
Rue du Pont de Castelnau (section zone à urbaniser)



Rue du Pont de Castelnau (section zone non urbanisable)

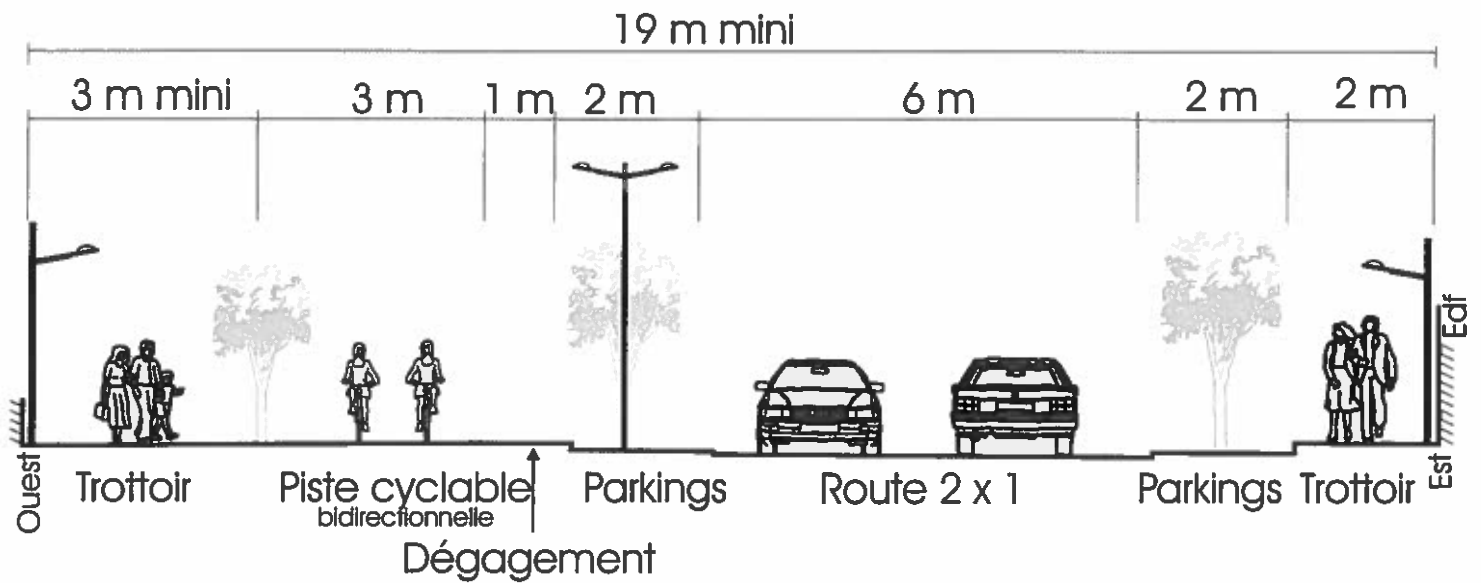


Pont sur le Lez Route de Nîmes

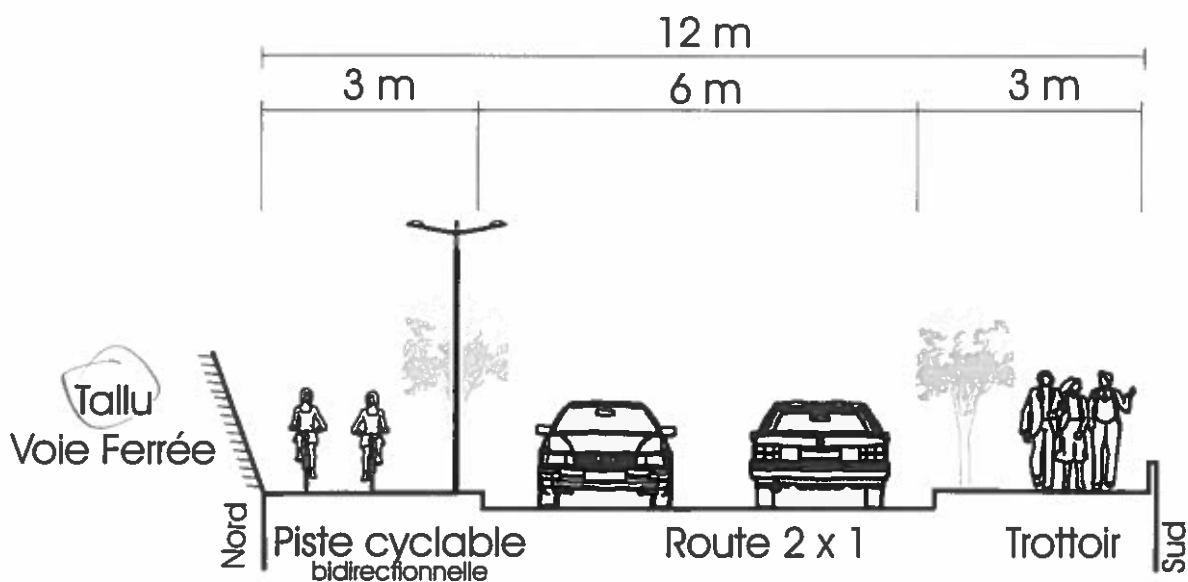


Entrée de Ville - Route de Nîmes Profils Types

Avenue Saint Maur



Chemin Rural n°32



N.B. : Pour tous les profils : arbres toutes les 2 places de parking ou l'équivalent.

Partie 2 :
La création d'un
PAE transitoire en
vue d'une ZAC

Introduction

Extrait du PLU sur le quartier

SECTEUR DES PRES D'ARENES

Le PLU approuvé le 02 mars 2006 par la Ville de Montpellier comporte un volet très conséquent sur le renouvellement urbain. A l'intérieur de ce programme, un processus de mutation urbaine a été mis en place sur le quartier des Prés d'Arènes. C'est le programme d'aménagement et de développement durable du PLU qui résume le mieux cette démarche.

FAIRE EVOLUER LE TISSU INDUSTRIEL VIEILLISSANT DES PRES D'ARENES

Au niveau de l'agglomération, certaines activités ont vocation à rester dans la ville centre, d'autres devront progressivement la quitter car leur incompatibilité avec la vie urbaine est manifeste. Le développement futur de la ville et de l'agglomération impose la mutation du tissu industriel vieillissant proche du centre-ville.

Le renforcement de l'identité du quartier des Prés d'Arènes passe par l'engagement sur la zone industrielle d'une opération de renouvellement urbain permettant d'accueillir du logement.

Ce chantier s'inscrit nécessairement dans le long terme. Les activités qui devraient se déployer ailleurs dans l'agglomération disposeront donc du temps nécessaire. Concrètement, les dispositions réglementaires du P.L.U. permettent cette lente mutation vers un quartier de ville normal.

L'étude engagée sur l'ensemble de la zone industrielle a permis d'établir les différentes possibilités d'évolution de la trame urbaine actuelle par la mise en place d'un maillage viaire, plus serré, appuyé sur la rue de l'Industrie, l'avenue du Marché Gare et la rue du Mas Saint Pierre.

PRESENTATION DU PROCESSUS D'ELABORATION DU PROJET

La mixité entre habitat et activités en place sur le quartier Toumezy (ce dernier comprend 800 logements ceinturés d'une couronne de bureaux et d'activités tertiaires) est le mode d'urbanisation le plus approprié dans une telle phase transitoire. L'implantation de l'habitat coexistera donc avec l'activité.

Afin d'encourager le transfert des activités en place, le règlement du P.L.U. favorise la valorisation foncière en cas d'implantation de logements, tandis que l'activité ne pourra se développer que de façon modérée par rapport à l'existant.

Des simulations ont montré que le COS convenant le mieux à cet essor résidentiel est de 2, avec une bonification de 0,2 pour le commerce de proximité, en prenant en compte les contraintes de stationnement et d'espaces libres paysagés à mettre en place dans ce quartier très minéral.

L'étude d'urbanisme s'est attachée à révéler toutes les potentialités d'un site relativement contraint en terme de nuisances sur sa périphérie mais riche d'une trame forte et lisible, d'implantations commerciales à venir à court ou moyen terme et de liens facilités avec le cœur de ville (la 3ème ligne de tramway).

Une esquisse de projet urbain s'est révélée nécessaire avant de simuler des phasages progressifs partant de la situation actuelle.

La traduction réglementaire des grandes options retenues permet d'affirmer le caractère de voies structurantes de la rue de l'Industrie (23 mètres de largeur à terme) et de l'avenue du Marché-Gare (16 mètres de large). La hauteur des bâtiments implantés en alignement urbain sur ces voies est de 19 mètres tandis que la hauteur maximale permise sur l'ensemble des voies inscrites en emplacements réservés au PLU est de 16 mètres.

La troisième ligne de tramway sera implantée sur l'avenue des Prés d'Arènes et un emplacement réservé est déjà inscrit à cet effet dans le PLU.

A. Cartographie

Etude Secteur Près d'Arènes

Secteur d'étude



Périmètre

Périmètres PAE

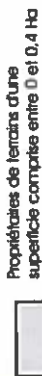


PAE : site 1

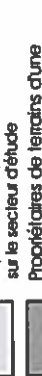


PAE : site 2

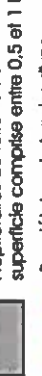
Propriétaires



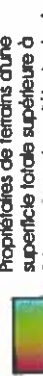
Propriétaires de terrains d'une surface comprise entre 0 et 0,4 Ha



Propriétaires de terrains d'une surface comprise entre 0,5 et 1 Ha



Propriétaires de terrains d'une surface totale supérieure à 1 ha



Ville de Montpellier (dont Marché Gare)



SNCF



Groupe Casino



Entreprise Bourès



Parcelles non renseignées et hors secteur d'études



Parcelles étudiées mais non incluses



Parcelles étudiées mais non incluses



Parcelles étudiées mais non incluses



Parcelles étudiées mais non incluses



Parcelles étudiées mais non incluses



Parcelles étudiées mais non incluses



Parcelles étudiées mais non incluses



Parcelles étudiées mais non incluses



Parcelles étudiées mais non incluses



Parcelles étudiées mais non incluses



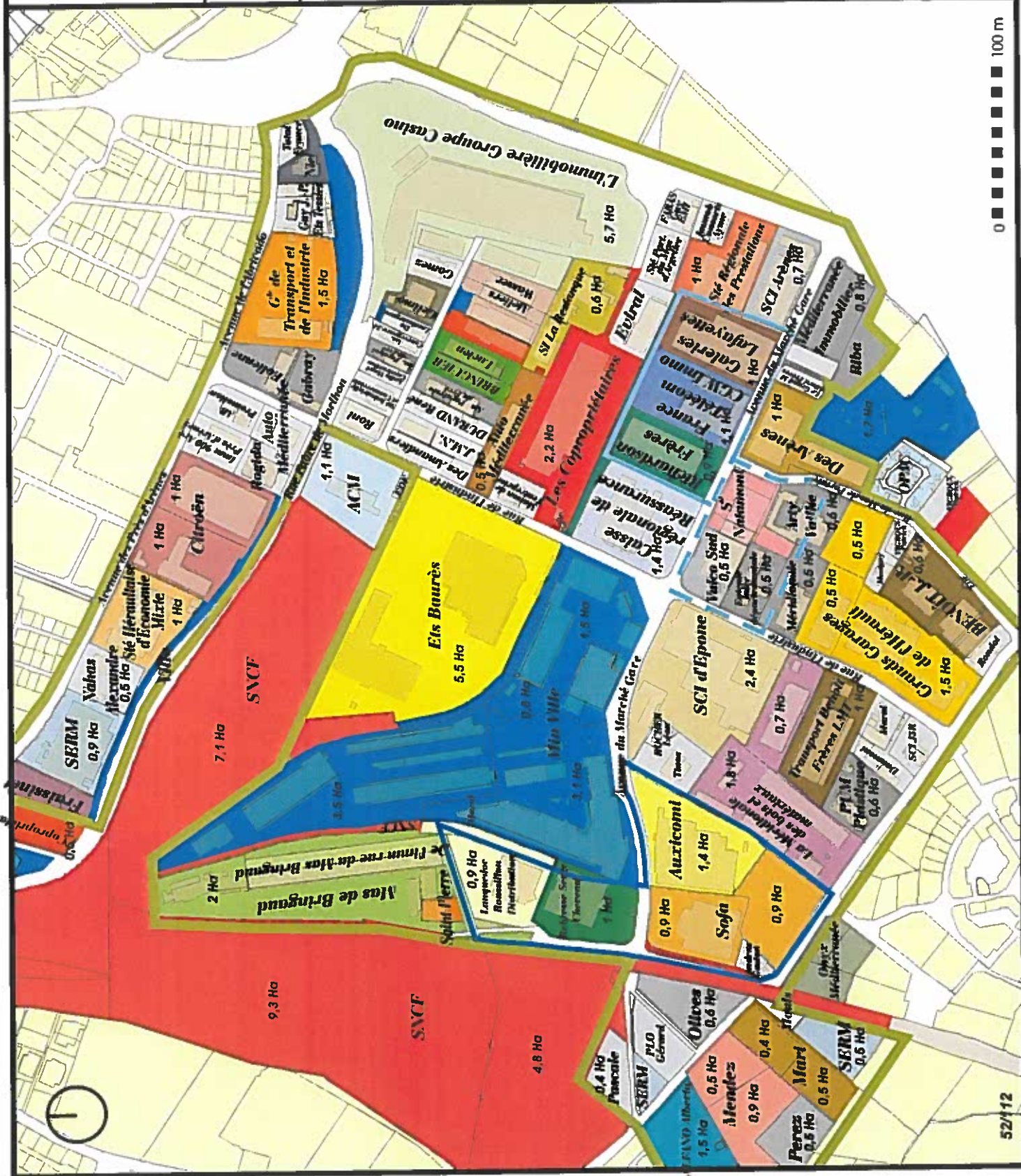
Parcelles étudiées mais non incluses



Parcelles étudiées mais non incluses



Sauf cas particuliers, les superficies de parcelles inférieures à 0,05 Ha ne sont pas indiquées.



0 100 m

52/12

Etude Secteur Près d'Arènes

Secteur d'étude



Périmètre

Potentiel constructible à moyen - long terme



Parcelles sur lesquelles des
opérations sont en cours



Parcelles pouvant
évoluer à moyen terme



Bâtiments récemment
rénovés



Parcelles pouvant évoluer
à plus long terme

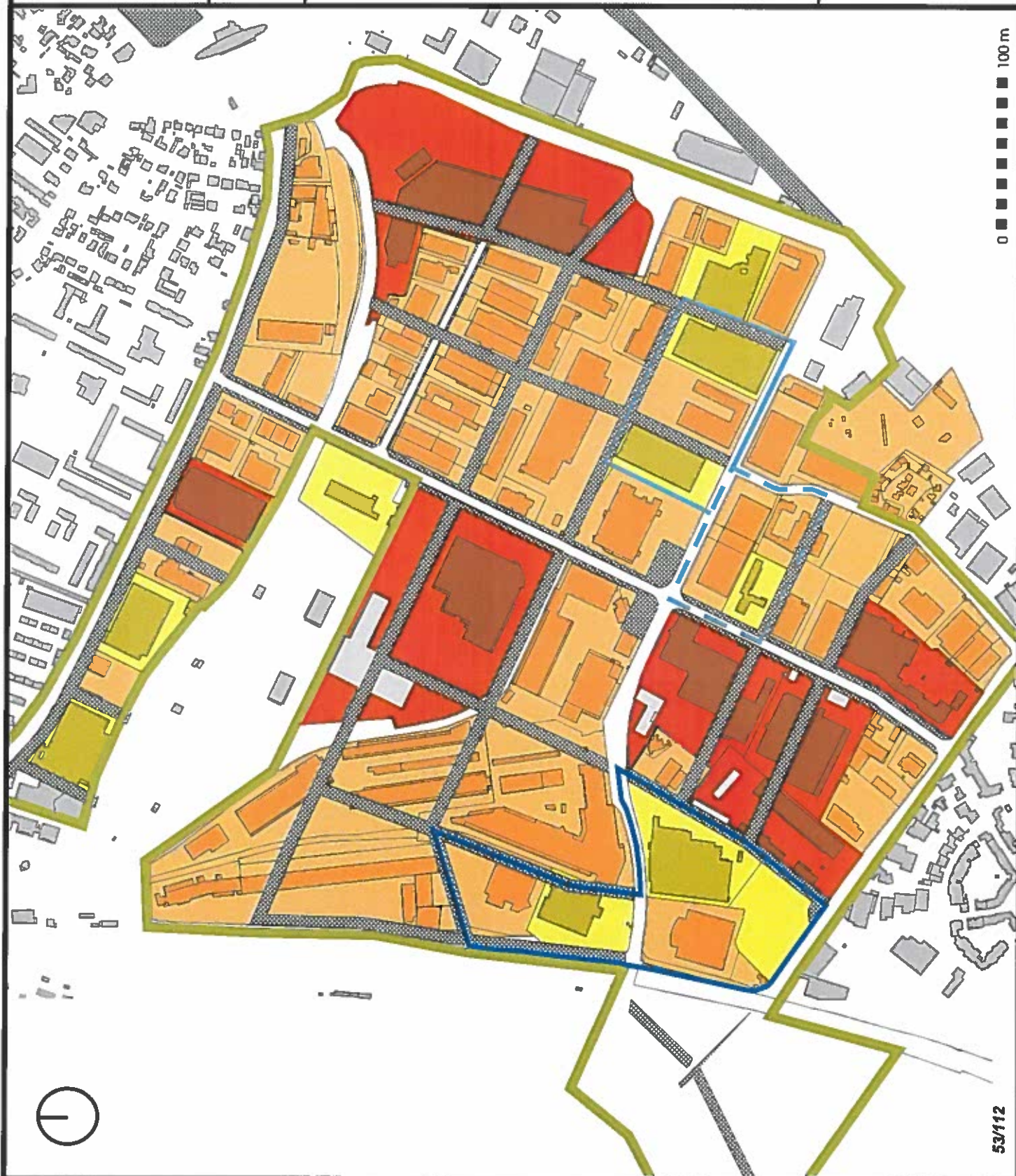
Périmètres PAE



PAE : site 1



PAE : site 2



0 100 m

Etude Secteur Près d'Arènes

Secteur d'étude

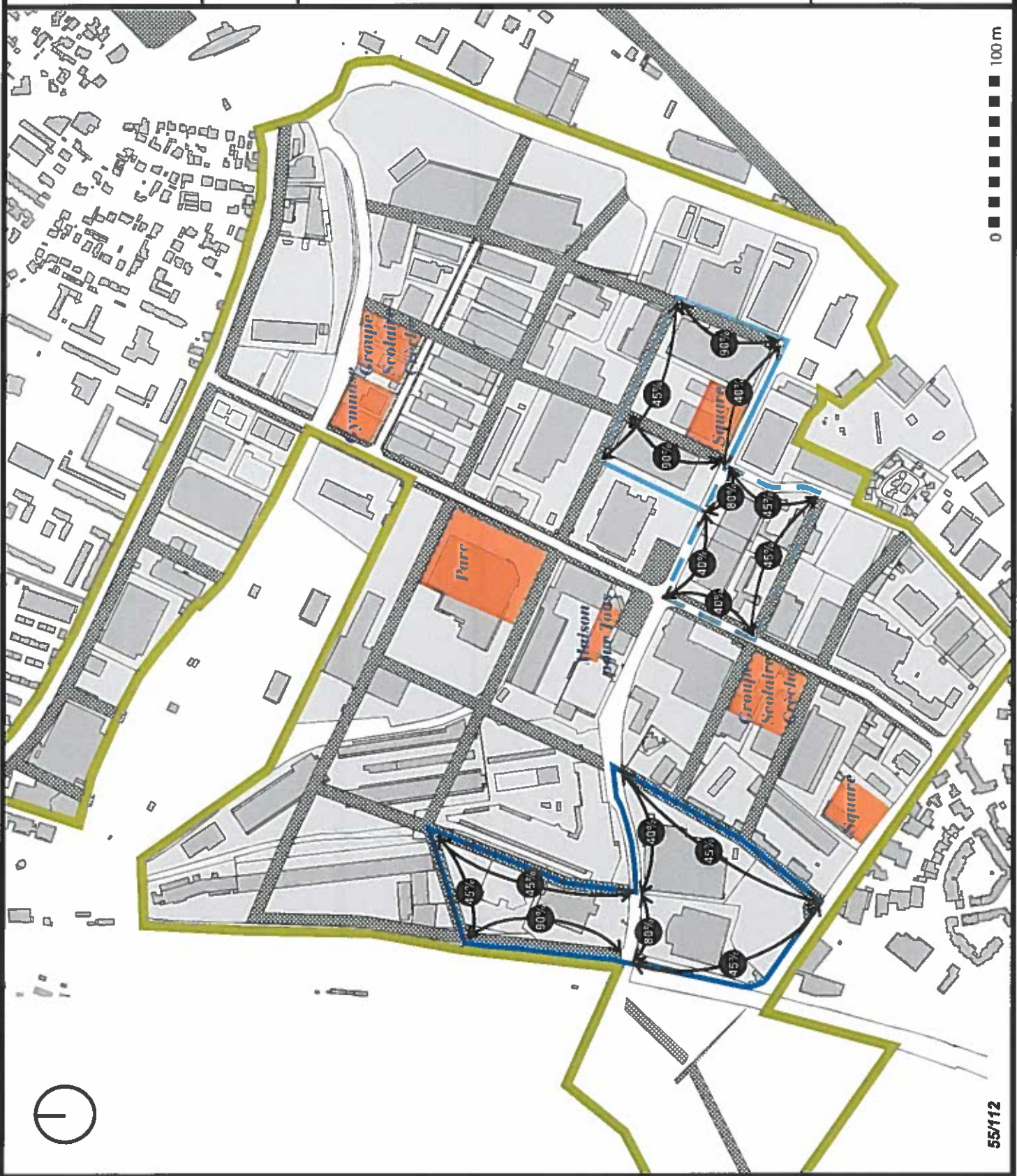


Equipements Publics

Parcelles privilégiées pour
l'implantation d'équipements
publics



Périmètres PAE



0 ■■■■■ 100 m

B. Proposition chiffrée

PAE Multisites Près d'Arènes - Tout équipements publics inclus / Site 1 partiel et Site 2

Dépenses prévues :

Objet	Coût Total	Part Ville	Coût Ville	Part PAE	Coût PAE
Voiries dont 2 carrefours (65 000€x2) et dont :	6 202 000 €	43%	2 693 400 €	57%	3 509 000 €
voiries principales en totalité dans le PAE	117 000 €	20%	23 400 €	80%	93 600 €
voiries principales pour moitié dans le PAE	540 000 €	60%	324 000 €	40%	216 000 €
voiries secondaires en totalité dans le PAE	780 000 €	10%	78 000 €	90%	702 000 €
voiries secondaires pour moitié dans le PAE	2 222 000 €	55%	1 222 100 €	45%	999 900 €
foncier pour voiries secondaires en totalité dans le PAE	625 000 €	10%	62 500 €	90%	562 500 €
foncier pour voiries secondaires pour moitié dans le PAE	1 788 000 €	55%	983 400 €	45%	804 600 €
Extension des Réseaux (A. E. P. - E. U.) sous voies nouvelles	269 000 €	34%	90 500 €	66%	178 500 €
réseau en totalité dans le PAE	88 000 €	0%	0 €	100%	88 000 €
réseau pour moitié dans le PAE	181 000 €	50%	90 500 €	50%	90 500 €
Renforcement des Réseaux Structurants Existants (AEP - EP) (CAM:Renforcement EU non nécessaire)	3 786 000 €	84%	3 180 240 €	16%	605 760 €
Recalibrage Lantissargues (source Mme Marty) + Raccordement Pluvial	3 770 000 €	90%	3 393 000 €	10%	377 000 €
Déplacement transformateur Edf	180 000 €	10%	18 000 €	90%	162 000 €
SOUS TOTAL	14 207 000 €	66%	9 375 140 €	34%	4 832 260 €
Espace Public Central	1 800 000 €	84%	1 512 000 €	16%	288 000 €
Parc	3 600 000 €	84%	3 024 000 €	16%	576 000 €
2 x Groupes Scolaires	11 000 000 €	84%	9 240 000 €	16%	1 760 000 €
2 x Crèche - Halle Garderie	3 500 000 €	84%	2 940 000 €	16%	560 000 €
Gymnase	2 140 000 €	84%	1 797 600 €	16%	342 400 €
Maison pour Tous	1 500 000 €	84%	1 260 000 €	16%	240 000 €
SOUS TOTAL	23 540 000 €	84%	19 773 600 €	16%	3 766 400 €
TOTAL DEPENSES TRAVAUX	37 747 000 €	77%	29 148 740 €	23%	8 598 660 €

Maîtrise d'Œuvre / Maîtrise d'Ouvrage : 13%	4 907 110 €	77%	3 789 336 €	23%	1 117 826 €
COÛT TOTAL	42 654 110 €	77%	32 938 076 €	23%	9 716 486 €

Montant Recettes :

Objet	SHON Totale	Part de SHON Estimée	SHON Concernée	Participation /m²	Participation Totale
Logement Aided	106 000	20%	21 200	10,75 €	227 900 €
Autres Types de Logements		80%	84 800	111,89 €	9 488 586 €
TOTAL RECETTES					9 716 486 €

Près d'Arènes - PAE - 1509008

PAE Multisites Près d'Arènes - Equipements publics majeurs / Site 1 et 2 complets

Dépenses prévues :

Objet	Coût Total HT	Part Ville	Coût Ville HT	Part PAE	Coût PAE HT
Infrastructures					
Voiries dont 2 carrefours (65 000€±2) et dont (foncier compris):	8 103 000 €	46%	3 699 050 €	54%	4 403 950 €
voiries principales en totalité dans le PAE	117 000 €	20%	23 400 €	80%	93 600 €
voiries principales pour moitié dans le PAE	1 362 000 €	60%	817 200 €	40%	544 800 €
voiries secondaires en totalité dans le PAE (dont déplacement transformateur EDF)	1 585 000 €	10%	158 500 €	90%	1 426 500 €
voiries secondaires pour moitié dans le PAE	4 909 000 €	55%	2 699 950 €	45%	2 209 050 €
Extension des Réseaux (A. E. P. - E. U.) sous voies nouvelles	310 000 €	36%	111 000 €	64%	199 000 €
réseau en totalité dans le PAE	88 000 €	0%	0 €	100%	88 000 €
réseau pour moitié dans le PAE	222 000 €	50%	111 000 €	50%	111 000 €
Renforcement des Réseaux Structurants Existants (AEP - EP) (CAM:Renforcement EU non nécessaire)	3 786 000 €	80%	3 028 800 €	20%	757 200 €
Recalibrage Lantissargues (source Mme Marty) + Raccordement Pluvial	3 770 000 €	90%	3 393 000 €	10%	377 000 €
SOUS TOTAL	15 969 000 €	64%	10 231 850 €	36%	5 737 150 €
Espace Public Central	1 860 000 €	70%	1 260 000 €	30%	540 000 €
Parc	3 600 000 €	70%	2 520 000 €	30%	1 080 000 €
Groupe Scolaire	5 500 000 €	64%	3 546 400 €	36%	1 953 600 €
SOUS TOTAL	10 900 000 €	67%	7 326 400 €	33%	3 573 600 €
TOTAL DEPENSES	26 869 000 €	65%	17 558 250 €	35%	9 310 750 €
Equipements					
(Foncier Compris)					
Maîtrise d'Œuvre / Maîtrise d'Ouvrage : 13%	3 492 970 €	65%	2 282 573 €	35%	1 210 396 €
COÛT TOTAL	30 361 970 €	65%	19 840 823 €	35%	10 521 148 €

Montant Recettes :

Objet	SHON Totale	Part de SHON Estimée	SHON Concernée	Participation /m² HT	Participation Totale HT
Logement Aidés	128 000	20%	25 600	10,75 €	275 200 €
Autres Types de Logements		80%	102 400	100,06 €	10 245 948 €
TOTAL RECETTES					10 521 148 €

Près d'Arènes - PAE - 150000€

Dépenses prévues :

	Objet	Coût Total HT	Part Ville	Coût Ville HT	Part PAE	Coût PAE HT
Infrastructures	Voiries dont 2 carrefours (65 000€x2) et dont (foncier compris):	6 382 000 €	42%	2 711 400 €	58%	3 671 000 €
	voiries principales en totalité dans le PAE	117 000 €	20%	23 400 €	80%	93 600 €
	voiries principales pour moitié dans le PAE	540 000 €	60%	324 000 €	40%	216 000 €
	voiries secondaires en totalité dans le PAE (dont déplacement transformateur EDF)	1 585 000 €	10%	158 500 €	90%	1 426 500 €
	voiries secondaires pour moitié dans le PAE	4 010 000 €	55%	2 205 500 €	45%	1 804 500 €
Equipements (Foncier Compris)	Extension des Réseaux (A. E. P. - E. U.) sous voies nouvelles	269 000 €	34%	90 500 €	66%	178 500 €
	réseau en totalité dans le PAE	88 000 €	0%	0 €	100%	88 000 €
	réseau pour moitié dans le PAE	181 000 €	50%	90 500 €	50%	90 500 €
	Renforcement des Réseaux Structurants Existants (AEP - EP) (CAM:Renforcement EU non nécessaire)	3 786 000 €	84%	3 180 240 €	16%	605 760 €
	Recalibrage Lantissargues (source Mme Marty) + Raccordement Pluvial	3 770 000 €	90%	3 393 000 €	10%	377 000 €
	SOUS TOTAL	14 207 000 €	66%	9 375 140 €	34%	4 832 260 €
	Espace Public Central	1 800 000 €	74%	1 332 000 €	26%	468 000 €
	Parc	3 600 000 €	74%	2 664 000 €	26%	936 000 €
	Groupe Scolaire	5 500 000 €	68%	3 740 000 €	32%	1 760 000 €
	SOUS TOTAL	10 900 000 €	71%	7 736 000 €	29%	3 164 000 €
TOTAL DEPENSES		25 107 000 €	68%	17 111 140 €	32%	7 996 260 €

Maitrise d'Œuvre / Maitrise d'Œuvrage : 13%	3 263 910 €	68%	2 224 448 €	32%	1 039 514 €
COÛT TOTAL	28 370 910 €	68%	19 335 588 €	32%	9 035 774 €

Montant Recettes :

Objet	SHON Totale	Part de SHON Estimée	SHON Concernée	Participation /m² HT	Participation Totale HT
Logement Aidés	106 000	20%	21 200	10,75 €	227 900 €
Autres Types de Logements		80%	84 800	103,87 €	8 807 874 €
TOTAL RECETTES					9 035 774 €

Prés d'Arènes - PAE - 150900€

PAE Multifistes Près d'Arènes - Tout équipements publics inclus / Site 1 et 2 complets

Dépenses prévues :

	Objet	Coût Total	Part Ville	Coût Ville	Part PAE	Coût PAE
Infrastructures	Voiries dont 2 carrefours (65 000€x2) et dont :	7 924 000 €	46%	3 706 700 €	54%	4 347 400 €
	voiries principales en totalité dans le PAE	1 17 000 €	20%	23 400 €	80%	93 600 €
	voiries principales pour moitié dans le PAE	1 153 000 €	60%	691 800 €	40%	461 200 €
	voiries secondaires en totalité dans le PAE	780 000 €	10%	78 000 €	90%	702 000 €
	voiries secondaires pour moitié dans le PAE	2 749 000 €	55%	1 511 950 €	45%	1 237 050 €
	foncier pour voiries principale pour moitié dans le PAE	210 000 €	10%	21 000 €	90%	189 000 €
	foncier pour voiries secondaires en totalité dans le PAE	625 000 €	10%	62 500 €	90%	562 500 €
	foncier pour voiries secondaires pour moitié dans le PAE	2 160 000 €	55%	1 188 000 €	45%	972 000 €
	Renforcement des Réseaux Structurants Existants (AEP - EP) (CAM:Renforcement EU non nécessaire)	310 000 €	36%	111 000 €	64%	199 000 €
	réseau en totalité dans le PAE	88 000 €	0%	0 €	100%	88 000 €
Equipements (Foncier Compris)	réseau pour moitié dans le PAE	222 000 €	50%	111 000 €	50%	111 000 €
	Renforcement des Réseaux Structurants Existants (A. E. P. - E. P.) (manque AEP)	1 386 500 €	84%	1 164 660 €	16%	221 840 €
	Recalibrage Lantissargues (source Mme Marty) +	3 770 000 €	90%	3 393 000 €	10%	377 000 €
	Raccordement Pluvial	180 000 €	10%	18 000 €	90%	162 000 €
	Déplacement transformateur Edf	13 570 500 €	61%	8 393 360 €	39%	5 307 240 €
	Sous Total	13 570 500 €	61%	8 393 360 €	39%	5 307 240 €
	Espace Public Central	1 800 000 €	80%	1 440 000 €	20%	360 000 €
	Parc	3 600 000 €	80%	2 880 000 €	20%	720 000 €
	2 x Groupes Scolaires	11 000 000 €	80%	8 800 000 €	20%	2 200 000 €
	2 x Crèche - Halte Garderie	3 500 000 €	80%	2 800 000 €	20%	700 000 €
	Gymnase	2 140 000 €	80%	1 712 000 €	20%	428 000 €
	Maison pour Tous	1 500 000 €	80%	1 200 000 €	20%	300 000 €
	Sous Total	23 540 000 €	80%	18 832 000 €	20%	4 708 000 €
	TOTAL DEPENSES	37 110 500 €	73%	27 225 360 €	27%	10 015 240 €

Maîtrise d'Œuvre / Maîtrise d'Ouvrage : 13%	4 824 365 €	73%	3 539 297 €	27%	1 301 981 €
COÛT TOTAL	41 934 865 €	73%	30 764 657 €	27%	11 317 221 €

Montant Recettes :

Objet	SHON Totale	Part de SHON Estimée	SHON Concernée	Participation /m²	Participation Totale
Logement Aidés	128 000	20%	25 600	10,75 €	275 200 €
Autres Types de Logements		80%	102 400	107,83 €	11 042 021 €
TOTAL RECETTES					11 317 221 €

Près d'Arènes - PAE - 150906

PAE Multisites Près d'Arènes

Notice Explicative des Coûts par Postes

Note Générale :

La proportion attribuée au P.A.E. est calculée par rapport à la base de l'aire d'étude de laquelle ont été retranché les espaces publics existants ou projetés.

Voiries – Carrefours -Raccordement Pluvial :

Comprend les travaux préparatoires, les terrassements, la voirie, les plantations (estimation fournie par le B.E.T. SERI) ainsi que l'aménagement d'un carrefour estimé à 65 000 € et le raccordement au réseau pluvial.

Réseaux (A. E. P. – E. U.) :

Extension des réseaux existants selon la base de 100 €/m².

Raccordement Lantissargues :

Fonction de la surface du P.A.E. concerné par le raccordement au réseau du Lantissargues.

Espace Public Majeur :

Acquisition de terrains 140 €/ m² et aménagement 500 € / m².

Parc :

Superficie estimée de 1,5 hectare, comprend l'acquisition foncière pour 140 €/m² et son aménagement pour 100 €/m².

Groupe Scolaire :

Selon les prévisions de logements construits, deux groupes scolaires sont nécessaires sur la zone de périmètre d'étude. Acquisition des terrains estimée à 500 000 €, réalisation à 5 000 000 € : participation du PAE à 50 % de l'un d'entre eux.

Crèche – Halte Garderie :

Selon les prévisions de logements construits, deux groupes scolaires sont nécessaires sur la zone de périmètre d'étude. Acquisition des terrains estimée à 500 000 €, réalisation à 3 000 000 € : participation du PAE à 50 % de l'un d'entre eux.

Acquisitions Foncières Voiries :

Linéaire de voirie appartenant au PAE : participation à 90 % des voiries de type 2, participation à 80 % des voiries de types 1 (Avenue du Marché Gare et Rue de l'Industrie). Les coûts des voiries limitrophes susceptibles d'appartenir à une future opération d'aménagement (Z.A.C., P.A.E. ...) ne sont pris en compte que pour moitié dans ce PAE.

VOIRIE	Site n°	Tronçons	m linéaire	Prix	Px Total	Part PAE	Prix PAE
Voies Secondaires	1	A	220	1 990 €	437 800 €	45%	197 100 €
	1	B	130	1 990 €	258 700 €	90%	232 900 €
	1	C	130	1 990 €	258 700 €	90%	232 900 €
	2	B	300	1 990 €	597 000 €	45%	268 700 €
	2	C+D	320	1 270 €	406 400 €	45%	182 900 €
	2	E	206	1 270 €	261 700 €	90%	235 600 €
	2	F+G	392	1 990 €	780 100 €	45%	351 100 €
	1 bis	F	190	1 990 €	378 100 €	45%	170 200 €
	1 bis	G	130	1 150 €	149 500 €	45%	67 300 €
	1	D1+D2	244	1 370 €	334 300 €	40%	133 800 €
Voies Principales	2	A1	85	1 370 €	116 500 €	80%	93 200 €
	2	A2	150	1 370 €	205 500 €	40%	82 200 €
	1 bis	E	136	2 690 €	365 900 €	40%	146 400 €
	1 bis	D2	63	1 370 €	86 400 €	40%	34 600 €
	1 bis	D3	117	1 370 €	160 300 €	40%	64 200 €

Source : Mesures et calculs à partir des voies de l'étude SERI (cf. tableau récapitulatif)

Voirie	80%	40%	90%	45%	Total
Bilan Restreint	116 500 €	539 800 €	779 100 €	2 221 300 €	3 656 700 €
Bilan Etendu	116 500 €	1 152 400 €	779 100 €	2 748 900 €	4 710 500 €

Près d'arènes - PAE - 15/09/06

FONCIER VOIRIE

Site n°	Tronçons	m linéaire	Largeur	Prix	Px Total	Part PAE	Prix PAE
1	A	220	14	140 €	431 200 €	45%	194 040 €
1	B	130	14	140 €	254 800 €	90%	229 320 €
1	C	130	14	140 €	254 800 €	90%	229 320 €
1 bis	F	190	14	140 €	372 400 €	45%	167 580 €
1 bis	E	136	11	140 €	209 440 €	40%	83 776 €
2	B	300	14	140 €	588 000 €	45%	264 600 €
2	G	270	14	140 €	529 200 €	45%	238 140 €
2	F	122	14	140 €	239 120 €	45%	107 604 €
2	E	206	4	140 €	115 360 €	90%	103 824 €
		1704	12,55164319	140 €	2 994 320 €		

Source : Mesures et calculs à partir des voies de l'étude SERI

Foncier Voirie	80%	40%	90%	45%	Total
Bilan Restreint	0 €	0 €	624 960 €	1 787 520 €	2 412 480 €
Bilan Etendu	0 €	209 440 €	624 960 €	2 159 920 €	2 994 320 €

Près d'arènes - PAE - 15/09/08

	Voirie Travaux			Voirie Foncier			Voirie Total		
	Total	Part Ville	Part PAE	Total	Part Ville	Part PAE	Total	Part Ville	Part PAE
Site 1									
A	437 800	240 700	197 100	431 200	237 160	194 040	869 000	477 860	391 140
B	258 700	25 800	232 900	254 800	25 480	229 320	513 500	51 280	462 220
C	258 700	25 800	232 900	254 800	25 480	229 320	513 500	51 280	462 220
D1	246 615	147 969	98 646	0	0	0	246 615	147 969	98 646
D2 moitié ds PAE	159 785	95 871	63 914	0	0	0	159 785	95 871	63 914
D2 entier ds PAE	159 785	31 957	127 828	0	0	0	159 785	31 957	127 828
D3	160 300	96 180	64 120	0	0	0	160 300	96 180	64 120
E	365 900	201 245	164 655	209 440	125 664	83 776	575 340	326 909	248 431
F	378 100	207 900	170 200	372 400	204 820	167 580	750 500	412 720	337 780
G	149 500	82 200	67 300	0	0	0	358 940	207 864	151 076
Site 1 complet	2 575 185	1 155 622	1 419 563	1 522 640	618 604	904 036	4 307 265	1 804 019	2 407 375
Site 2									
A1	116 500	23 300	93 200	0	0	0	116 500	23 300	93 200
A2	205 500	123 300	82 200	0	0	0	205 500	123 300	82 200
B	597 000	328 300	268 700	588 000	323 400	264 600	1 185 000	651 700	533 300
C	186 690	102 680	84 011	0	0	0	186 690	102 680	84 011
D	219 710	120 841	98 870	0	0	0	219 710	120 841	98 870
E	261 700	26 100	235 600	115 360	11 536	103 824	377 060	37 636	339 424
F	242 786	133 515	109 271	239 120	131 516	107 604	481 906	265 031	216 875
G	537 314	295 485	241 829	529 200	291 060	238 140	1 066 514	586 545	479 969
Site 2	2 367 200	1 153 520	1 213 680	1 471 680	757 512	714 168	3 838 880	1 911 032	1 927 848
Total 1&2	4 942 385	2 309 142	2 633 243	2 994 320	1 376 116	1 618 204	8 146 145	3 715 051	4 335 223

RESEAUX

Site n°	Tronçons	m linéaire	Prix	Px Total	Part PAE	Prix PAE
1	A	220	100 €	22 000 €	50%	11 000 €
1	B	130	100 €	13 000 €	100%	13 000 €
1	C	130	100 €	13 000 €	100%	13 000 €
1 bis	F	190	100 €	19 000 €	50%	9 500 €
2	A1	85	100 €	8 500 €	100%	8 500 €
2	F	122	100 €	12 200 €	50%	6 100 €
2	G	270	100 €	27 000 €	50%	13 500 €
2	B	300	100 €	30 000 €	50%	15 000 €

Extension AEP

Source : Mesures sous voies nouvelles à partir du plan des réseaux existants de SERI

1	A	220	100 €	22 000 €	50%	11 000 €
1	B	130	100 €	13 000 €	100%	13 000 €
1	C	130	100 €	13 000 €	100%	13 000 €
1 bis	F	190	100 €	19 000 €	50%	9 500 €
1 bis	Partie de G	30	100 €	3 000 €	50%	1 500 €
2	cf Plan SERI	60	100 €	6 000 €	100%	6 000 €
2	cf Plan SERI	284	100 €	28 400 €	50%	14 200 €
2	E	206	100 €	20 600 €	100%	20 600 €
2	F+G	392	100 €	39 200 €	50%	19 600 €

Extension EU

308 900 €

Des calculs plus précis doivent être fait à partir de l'etude Veolia Septembre 2006 Chapitre IX p12

AEP	50%	100% EU	50%	100%	Total AEP EU
Bilan Restreint	91 200 €	34 500 €	Bilan Restreint	89 600 €	267 900 €
Bilan Etendu	110 200 €	34 500 €	Bilan Etendu	111 600 €	308 900 €

Source : Mesures sous voies nouvelles à partir du plan des réseaux existants de SERI

Coût Total

Renforcement E.P. 1 386 500 € Source : Etude Hydraulique SERI

Renforcement A.E.P. 2 399 000 € Source : Etude Véolia Sept 2006
Renforcement Moulares non renseigné dans l'étude.

SHON

Bâtiment	Parcelle	Projet / Estimation	SHON	-30% Site
1	ieries Lafayette	Projet	18500	18500
2	France Télécom	Estimation	4900	3430
2	France Télécom	Estimation	13900	9730
3	Richardson	Projet	12504	12504
4		Estimation	23140	16198
5		Estimation	8200	5740
10		Estimation	16650	11655
10		Estimation	5000	3500
11		Estimation	4400	3080
11		Estimation	15600	10920
12 & 13		Projet	11663	11663
14		Estimation	16000	11200
14		Estimation	13200	9240

Totaux	Estimations	Projets	Total
Site 1	13160	31004	44164
Site 1 Bis	21938	0	21938
Site 2	49595	11663	61258
Périmètre Restr	62755	42667	105422
Périmètre Etend	84693	42667	127360

17,57%
21,23%

Près d'arènes - PAE - 15/09/06

Partie 3 :
La mise en
concession de la
maîtrise d'ouvrage
d'une ZAC

Introduction

Choix des candidats admis à concourir



Affaire : Quartier Croix d'Argent
ZAC des Grisettes
Sélection du titulaire d'une concession d'aménagement

RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES

Montpellier

1. Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet de sélectionner un ou plusieurs aménageurs avec lesquels la Ville de Montpellier négociera les termes d'une concession d'aménagement, telle qu'elle est prévue par les articles L 300-4 et L. 300 -5 du code de l'urbanisme, pour la réalisation de l'opération d'aménagement des « Grisettes ».

2. Déroulement de la consultation

L'avis d'appel public à la concurrence a été envoyé à la publication le 2 juin 2006 et a été publié dans le Midi Libre, le Moniteur et sur le site internet de la Ville pour une remise des candidatures le 30 juin 2006 à 17h00.

Les sociétés intéressées ont pu disposer d'un dossier présentant l'ensemble des études réalisées sur le secteur et dont les résultats concernent l'opération (étude de faisabilité préalable, dossier du concours d'urbanisme, projet lauréat, CRAC, du mandat d'étude préalable, dossier PLU, dossier de création de la ZAC, plan masse et présentation détaillée de la maîtrise foncière...). Deux sociétés ont retiré le dossier.

L'ouverture des candidatures s'est déroulée le 19 juillet 2006 à la mairie de Montpellier par la commission spécifique désignée par délibération du Conseil municipal du 27/06/06.

Trois candidatures ont été enregistrées :

- Harmonie Urbaine
- Sud terrain – Aménagement foncier – Promotion
- Société d'Equipement de la Région de Montpellier (SERM)

Dans un premier temps, la Ville doit retenir 3 candidats admis à présenter une offre si le nombre de candidature recevable et supérieure ou égale à 3. Dans le cas contraire, le nombre de candidat admis à présenter une offre sera de 2 candidats si les 2 candidatures sont recevables ou de 1 candidat si seulement 1 candidature est recevable.

Dans un deuxième temps, la Ville retiendra l' (ou les) offre(s) lauréate(s) et négociera une concession d'aménagement avec le (ou les) auteur(s) de cette (ou ces) offre (s).

3. Analyse des candidatures

L'analyse des candidature s'est effectuée sur les éléments suivants :

- **Contenu du dossier de présentation des candidatures**
 - une lettre de candidature et de motivation
 - une attestation sur l'honneur datée et signée du respect des obligations fiscales et sociales et de non condamnation au titre du travail illégal durant les cinq dernières années,
 - l'indication des moyens en personnel et matériel de la société,
 - les références et expériences de la société dans la réalisation d'opérations d'aménagement similaires (le cas échéant, les attestations professionnelles ou les attestations de certification), réalisées en partenariat avec une ou plusieurs collectivités,
 - la garantie de la capacité financière à porter l'opération d'aménagement,
 - la présentation de l'équipe qui prendra en charge la réalisation de l'opération d'aménagement,
 - une note méthodologique permettant d'apprécier les modalités que la société entend mettre en œuvre pour réaliser l'opération d'aménagement.

- **Critère de sélection des aménageurs admis à présenter une offre**
 - Qualité de la lettre de motivation et de la note méthodologique (40 %)
 - Références (30 %)
 - Moyens humains, techniques et financiers affectés à l'opération (30 %)

Une analyse des candidatures a été effectuée, celle-ci est présentée sous forme de tableau ci-dessous.

Tableaux d'Analyse des offres

Pièces administratives

CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE	HARMONIE URBAINE	SUD TERRAIN	SERM
Attestation sur l'honneur datée et signée du respect des obligations fiscales et sociales	Attestation conforme	Attestation conforme	Attestation conforme
Attestation sur l'honneur datée et signée de non condamnation au titre du travail illégal durant les cinq dernières années,	Attestation conforme	Attestation conforme	Attestation conforme

Qualité de la lettre de motivation et de la note méthodologique : 40/100

CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE	HARMONIE URBAINE	SUD TERRAIN	SERM
Lettre de candidature et de motivation	Lettre de candidature motivée. Aucune référence aux spécificités du projet et du site	Lettre de candidature non motivée	Lettre de candidature motivée
Note méthodologique permettant d'apprécier les modalités que la société entend mettre en œuvre pour réaliser l'opération d'aménagement	Bonne présentation mais manque de précision sur les partenaires associés (Carrère/ARP Foncier)	Note hors sujet. Ne répond pas à la demande de la Ville en matière de concession d'aménagement Proposition de planning sur phases préalables déjà réalisée par la Ville.	Très bonne présentation développée de façon claire et détaillée
Notation	15	0	38

Références : 30/100

CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE	HARMONIE URBAINE	SUD TERRAIN	SERM
Références et expériences de la société dans la réalisation d'opérations d'aménagement similaires (le cas échéant, les attestations professionnelles ou les attestations de certification), réalisées en partenariat avec une ou plusieurs collectivités,	2 expériences en concession d'aménagement sur des sites de plus petites dimensions (3 ha, 10 ha) par rapport au secteur à suivre dans le cadre de la concession d'aménagement	Aucune expérience dans le domaine des concessions d'aménagement	Nombreuses références sur l'agglomération de Montpellier notamment en aménagement de nouveaux quartiers. Références similaires récentes : ZAC Port Marianne, ZAC Ovalie ...
Notation	10	0	30

Moyens humains, techniques, et financiers affectés à l'opération : 30/100

CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE	HARMONIE URBAINE	SUD TERRAIN	SERM
Indication des moyens en personnel et matériel de la société,	<ul style="list-style-type: none"> - Filiale récente (spécialisée en aménagement urbain) du groupe Carrère / société ARP Foncier (promoteur immobilier) - effectif : 160 collaborateurs - basée à Toulouse (agence Carrère à Montpellier) 	<ul style="list-style-type: none"> - Filiale du groupe Angelotti (opération de lotissement et ZAC) - effectif : 36 personnes (prospection, développement, technique, commercialisation ...) - basée à Lattes, Béziers 	<ul style="list-style-type: none"> - SEM (aménagement, rénovation urbaine ...) - 75 salariés organisés en 3 départements aménagement, adm/financier et gestion - basée à Montpellier
Présentation de l'équipe qui prendra en charge la réalisation de l'opération d'aménagement	Equipe structurée - 6 pers. : 1 chef de projet 1 expert foncier 1 juriste 1 suivi technique	Présentation peu claire de l'équipe - 7 pers : 1 architecte urbaniste BE VRD Géomètre Etude d'impact Etude hydraulique	Equipe très bien structurée - 7 pers. : - 1 responsable de l'opération sous la direction d'1 directeur opérationnel - 4 spécialistes : marchés, finances, foncier/juridique, commercialisation

Garantie de la capacité financière à porter l'opération d'aménagement,	SAS au Capital : 37 000 € Chiffre d'Affaires du Groupe Carrère : 2004 : 130 M € 2005 : 208 M € + partenaires financiers (banque ...) Chiffre d'affaire société non communiqué	Assistance juridique SAS au Capital : 152 450 € Chiffre d'Affaires : 2004 : 36 M € 2005 : 40 M € + attestations de Banques	- 1 consultant communication SAS au capital : 5 894 000€ - 70 opérations conduites sous convention avec collectivités - 150 M € d'investissement gérés en moyenne par an depuis 3 ans - 20 M € revenu annuel - 12 M € fonds propres
Notation	5	10	27
TOTAL Notation	30/100	10/100	95/100

Conclusion

Au regard de l'analyse des offres, les 3 candidats ont présenté un dossier complet.

- Toutefois, la candidature de SUD TERRAIN ne répond pas correctement à l'ensemble des critères demandés par la Ville et la note méthodologie est hors sujet.
- Concernant la candidature d'HARMONIE URBAINE, cette société a des caractéristiques intéressantes mais présente peu de références à l'échelle du projet dans le domaine des concessions d'aménagement. Par ailleurs, son capital social n'offre pas de garantie suffisante concernant ses capacités financières à porter le projet.
- La candidature de la SERM montre que cette société a des références, des moyens, une note méthodologique précise qui répondent aux attentes de la Ville et à la problématique posée par l'aménagement de la ZAC des Grisettes.
- Il est donc proposé à la commission spécifique de retenir la SERM comme aménageur avec lequel la Ville négociera une concession d'aménagement sur le site des Grisettes.

Le Directeur Général
des Services Techniques

Yannick Tondut

A. Cahier des charges du « marché »

**QUARTIER CROIX D'ARGENT
ZAC DES GRISETTES**

**SELECTION DU TITULAIRE D'UNE CONCESSION
D'AMENAGEMENT**

Phase 2

DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

Juillet 2006

QUARTIER DE LA CROIX D'ARGENT
ZAC des Grisettes

Dossier de Consultation - Liste des pièces mises à disposition des candidats :

- 1 - Cahier des charges**
- 2 - Règlement de la consultation**

Annexes

- I - Avis de consultation du 2 juin 2006**
- II - Grille de réponse financière**
- III - Prescriptions minimales en terme de voirie**
- IV - Prescriptions minimales pour la construction d'ouvrages
d'assainissement des eaux usées**
- V - Charte de l'arbre urbain**
- VI - Dossier de création approuvé de la ZAC des Grisettes**

DOSSIER DE CONSULTATION

CAHIER DES CHARGES - REGLEMENT

QUARTIER DE LA CROIX D'ARGENT
ZAC des Grisettes

10
QUARTIER DE LA CROIX D'ARGENT

1 – Cahier des charges

Préambule

I. Parti d'aménagement et Programme de l'opération

II. Missions de l'aménageur

III. Contraintes imposées à l'aménageur

IV. Calendrier prévisionnel

Préambule

Le projet de ZAC des Grisettes a fait l'objet d'un concours d'architecture et d'urbanisme lancé par une délibération du Conseil municipal le 27 mars 2002. Ce concours s'est achevé le 28 avril 2003 avec la désignation du titulaire des marchés de maîtrise d'œuvre et d'architecte en chef, l'agence Dubus-Richez (Paris) associée au paysagiste « Global » (Lisbonne).

La ZAC a été créée par délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2005.

I. Parti d'aménagement et Programme de l'opération

L'aménagement et l'équipement de cette zone de 20 hectares environ doivent s'inscrire dans les principes et le schéma suivants :

Le parti d'aménagement du futur quartier des Grisettes s'articule autour de plusieurs orientations fortes et qualitatives :

- mettre en valeur un site exceptionnel, au relief marqué, doté de vues remarquables sur la montagne de la Gardiole et sur la mer, et au patrimoine de grande qualité : le site du Mas Nouguier, son bâti, ses vignes, et les deux masses boisées des mas ;
- inscrire l'aménagement nouveau dans son environnement proche : la « maille » limitée par la route de Toulouse, l'avenue du Colonel Pavelet, la voie ferrée, et le Rieucoulon, est l'unité de composition dans laquelle s'inscrit directement l'aménagement ;
- proposer aux futurs habitants et utilisateurs de l'aménagement un « art de vivre » en quartier périphérique dense, qui allie qualité intrinsèque des logements et qualité de leurs relations au lieu, qualité des espaces publics, et, au premier rang, qualité des espaces piétons, en tirant au mieux parti de la desserte tram par la ligne 2, et du parc urbain projeté sur le Mas Nouguier ;
- enfin, offrir des espaces dotés de vraies qualités de paysage, et garantir, plus globalement, une qualité environnementale au quartier, en portant une attention particulière aux circulations douces et à l'introduction de l'assainissement compensatoire.

Le parti d'aménagement se décline dans ce cadre de la manière suivante :

A/ Des espaces publics majeurs structurants (cf plan masse p.9)

Le futur quartier est organisé autour du grand pôle d'échange du Tramway avec la volonté de créer un axe structurant au cœur du quartier par la grande Rambla, faisant la jonction entre la station de Tramway et le grand Parc public du Mas Nouguier.

• L'esplanade du tramway :

Elle accueille le parc-relais, la station tram, le carrefour d'entrée ; elle est limitée au sud par un ensemble de bureaux, et au nord par les boisements du quartier du Mas de Poutingon. Le « fond de scène » depuis l'avenue du Colonel Pavelet est constitué par le parc et mis en valeur par un alignement coordonné de bâtiments de logements.

L'esplanade propose aux piétons la « terrasse des Sabines » : a priori plantée de chênes verts, traitée en quai légèrement surélevé au-dessus du parc-relais, la terrasse est une liaison piétonne de qualité entre Mas de Bagnères, la station tram « Sabines », et les commerces qu'accueillera dans ce secteur le quartier des Grisettes.

• La grande rambla

Le lieu fort du quartier est la grande rambla des Grisettes. Elle relie la station Sabines au parc du Mas Nouguier. Son vaste plateau central piéton de 30 m, desservi bilatéralement par la circulation automobile, planté d'alignement d'arbres remarquables, et revêtu d'un sol piéton de qualité, pourra accueillir toutes les activités du quartier, en particulier, un marché..

Horizontale, calée à la côte 35 NGF environ, jusqu'aux portes du parc, elle est définie disymétriquement : elle s'appuie au nord sur un alignement bâti, tandis qu'au sud, elle est bordée par un muret et domine des jardins collectifs privés.

La rambla proposera, depuis le pied des bâtiments signaux, une perception des crêtes de la montagne de la Gardiole. Dans le parcours vers le parc, celles-ci disparaîtront par la suite derrière la crête du Mas Nouguier, pour réapparaître à l'entrée dans le parc, au franchissement de la cote NGF 40.

• La petite rambla

Elle constitue une déclinaison plus modeste de la précédente, proposant un cadre de qualité aux parcours depuis et vers la deuxième station du tramway. Elle est limitée, en façade ouest, par un bâti d'alignement, tandis qu'elle est simplement scandée, côté est, par le rythme des pignons qui la bordent.

• La place de l'Ecole

Elle met en valeur le groupe scolaire, équipement public majeur pour la vie du quartier. Elle marque de façon qualitative l'entrée du quartier par le chemin de Poutingon et permet une bonne gestion des flux automobiles piétons.

B/ Programme de construction et formes urbaines principales

• Le programme :

La ZAC comprend 140 000 m² de SHON dont 25 000 m² de bureaux (en comptabilisant l'option de construction sur le parking d'échange du tramway, cf. plan masse ci après) et 1 000 à 2 000 m² de commerces de proximité.

La répartition par type de logement se fait de la manière suivante :

- 1/3 logements sociaux,
- 1/3 logements primo accédants ou intermédiaires locatifs (PLS)
- 1/3 logements privés non aidés.

La forme urbaine générale repose sur le principe de l'îlot à espace intérieur privatisé, limitant la gestion de l'espace public à des lieux très clairement qualifiés comme tels, et faisant d'eux les seuls lieux accessibles au public. On distingue 3 formes urbaines principales :

• Les immeubles collectifs d'îlot :

Inscrits dans des systèmes d'alignements coordonnés et rythmés, ils constituent les grandes façades du projet (esplanade tram et terrasse des Sabines, grande rambla). Réalisés en plusieurs opérations, ils garantissent souplesse de réalisation, richesse architecturale, évolutivité future, et cohérence du système urbain.

Si l'alignement « terrasse des Sabines » est continu, et scandé par l'alternance de façades à dominante plane et de séquence « loggias », l'alignement sur la grande rambla est constitué d'un rez-de-chaussée continu, supportant une alternance de volumes bâtis et de vides ; il offre ainsi une définition adoucie de la rambla, une grande qualité de logements, et une perception du couronnement végétal de Poutingon ;

• Les mas du parc :

Situés en lisière du parc, ces petits îlots collectifs en forme de U orientent les vues des logements sur le parc ou sur les jardins intérieurs qui le prolongent. Ils accueilleront plus facilement les plus petits immeubles du programme ;

• Les logements du vignoble :

Situés à proximité des vignes et profitant de la topographie, ces logements intermédiaires, à l'opposé des plus grands collectifs, tirent parti de l'intimité du système de leurs venelles piétonnes, des jardins des simplex à rez-de-chaussée, et des terrasses plantées de treilles des duplex en étage.

Ce type de logements, proposant stationnement collectif en sous-sol, et espace extérieur privatif pour chacun, se veut adapté au lieu et au mode d'occupation recherché : ils permettent une densité d'occupation soutenue, indispensable dans un lieu desservi par le tramway, une qualification forte d'espaces publics d'étendue mesurée, et offrent une excellente valeur d'usage à leurs habitants.

Le travail sur les formes urbaines et les bâtiments sera poursuivi dans la suite des études, avec notamment la définition des éléments de coordination architecturale qui unifieront et qualifieront le quartier des Grisettes dans le paysage Montpellierain.

C/ Les bureaux

Un programme de bureaux vient compléter l'aménagement du quartier. Il enrichit la mixité du quartier, en y introduisant un usage complémentaire de l'habitat, et permettra de valoriser l'accessibilité tramway du lieu.

Les bureaux sont pour la plupart implantés en façade sur l'Avenue Pavelet. Ils bénéficient ainsi d'un effet de visibilité, indispensable au succès de ce type de programme, et permettent de maintenir les logements à une distance raisonnable de cette avenue bruyante. Toutefois, une partie de ce programme de bureaux ne sera étudiée et réalisée que dans le cas où un accord interviendrait avec la Communauté d'Agglomération de Montpellier pour la suppression des places de stationnement initialement réalisées sur l'emprise future de ces bureaux après réalisation d'un parking silo et de plateaux de stationnement souterrains augmentant la capacité du parking. *Par conséquent, l'offre remise dans le cadre de cette consultation ne prendra pas en compte cette option.*

La composition des bureaux a vocation à être prolongée, plus au sud, sur les terrains voisins de Garosud. Un véritable pôle tertiaire sera ainsi constitué, et cet ensemble de bureaux formera, le long de l'Avenue, une articulation entre les locaux d'activités indépendants de Garosud et le front bâti de logements des Grisettes.

Les bureaux seront accompagnés de stationnements souterrains indépendants du parc relais.

D/ Réalisation des équipements publics

Ce secteur est insuffisamment équipé pour accueillir le programme de constructions prévu pour ce nouveau quartier, tant au regard de la desserte et des caractéristiques des voiries que de celles des réseaux.

Le programme d'équipement de l'opération prévoit dans l'ensemble le réaménagement des voiries existantes (élargissement, remise en état, création de trottoirs et de places de stationnement), l'aménagement de voiries nouvelles de desserte interne et de liaison avec les quartiers environnant, la réalisation de réseaux en complément de ceux qui existent, la réalisation d'un bassin de rétention.

Il est également prévu l'aménagement du parc de stationnement de la station de tramway, non prise en charge par la concession.

L'ensemble de ces travaux est estimé à 13,5 Millions d'Euros H.T. (valeur juillet 2006).

• Organisation du réseau viaire

La desserte viaire du quartier sera structurée de la manière suivante :

- le chemin de Poutingon, existant au nord, est prolongé au travers du futur quartier des Grisettes jusqu'au carrefour Madeleine / voie ferrée tramway. Il constitue une desserte fondamentale du grand quartier depuis et vers la route de Toulouse ;
- un système de ramblas est-ouest est créé dans le quartier, et raccordé au carrefour Pavelet / rue du Mas Nouguier.

• Tramway (non payé par l'opération)

Deux stations, "Sabines" et "Grisettes", rue de la Madeleine, desservent la ZAC (cf. plan masse ci après) ;

• Option sur le parking d'échange

Au terme du projet, il est envisageable de faire un parking en ouvrage avec bureaux (cf. périmètre "option" sur plan masse). *Cette option de parkings non encore négociée ne devra pas être intégrée dans la grille de réponses financières.*

• Autres équipements publics

Le projet comprendra la réalisation des réseaux publics inhérents à l'urbanisation qui font aujourd'hui défaut dans la zone compte tenu de son caractère naturel et agricole.

A ce titre, la mise en œuvre du projet sera accompagnée en plus des équipements de superstructure décrits précédemment, de la réalisation-extension des réseaux publics d'infrastructures divers nécessaires à l'urbanisation de la zone : alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, électricité... Ces réseaux seront calés sur le schéma d'aménagement de la zone.

Au titre de l'alimentation en eau potable, la concession participera à la transformation du château d'eau qui dessert le secteur à hauteur de 500 000 € HT. En effet, cette transformation est nécessaire à la réalisation de ZAC.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales, le système de rétention programmé lors des études préliminaires prévoit que les eaux pluviales soient rejetées pour partie vers le bassin de rétention jouxtant la bifurcation de la voie de tramway avec un débit de fuite déversé dans les canalisations existantes passant sous l'Avenue du Colonel Pavelet, et pour partie vers le Sud à proximité du Rieucoulon dans le bassin de rétention conjoint aux ZAC Ovalie et Grisettes.

Les candidats devront également étudier la mise en œuvre, en option, de collecte pneumatique des déchets (ou toute solution équivalente évitant les conteneurs sur les voies publiques).

E/ Le parc du Mas Nouguier

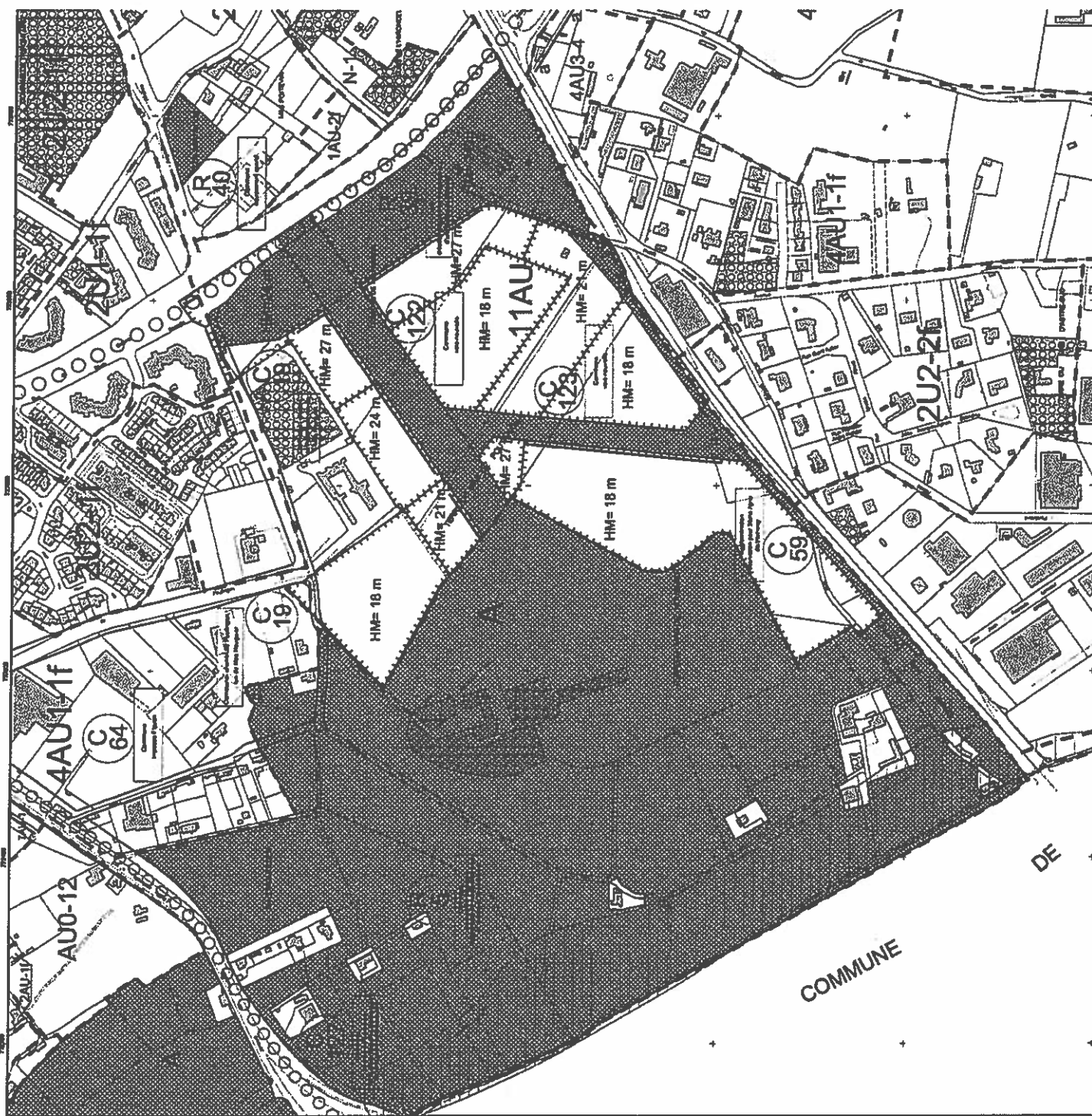
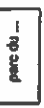
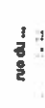
Bien que ne faisant administrativement pas partie de l'opération d'aménagement du futur quartier des Grisettes, le Parc du Mas Nouguier est en contiguïté avec celui-ci, et constitue une unité de conception.

Ce parc de 16 hectares participera à la fois à la « coulée verte » qui borde Montpellier à l'ouest, et au système végétal des crêtes Mas de Poutingon / Mas Nouguier, interne au quartier. Il sera bien évidemment fortement utilisé par les futurs habitants du quartier et à ce titre, une participation de 1 500 000 € H.T. sera demandée à la concession.

L'étude, les acquisitions foncières et l'aménagement de ce parc ne feront pas partie de la concession. Il peut néanmoins être utile pour les candidats de connaître les principes retenus pour ce parc :

- La conservation, dans ce cadre urbain d'un caractère agricole, maintenu vivant et visible, à partir de vignes, friches et pâturages, est une démarche de paysage global très contemporaine, dont l'attractivité est garantie.
- Elle suppose néanmoins une transformation des pratiques sur le territoire, au premier rang desquels figure une augmentation des déplacements, et une multiplication des cheminements. Le réseau des chemins existants, construit à l'évidence en fonction du site et du relief, sera complété dans la même logique, en jouant sur l'opposition entre chemins de crêtes, de vallons et de courbes de niveau pour créer des parcours nombreux, variés, et de caractère.
- La figure très marquante, et très qualifiante de la dimension « parc », de l'alignement de pins marquant l'axe du mas sera réutilisée dans certaines de ces séquences. Les traitements des limites, des entrées, et des liaisons à l'urbanisation, sont autant de thèmes de composition de ces cheminements.
- Le système végétal est conçu, à partir de l'existant, dans une logique de composition à partir de la morphologie du site (vallées, plateau, versants), de ses différents écotypes, des perceptions visuelles de l'espace et de la qualité des vues.
- Les zones boisées existantes sont ainsi complétées de masses nouvelles, encadrant l'entrée et l'axe visuel depuis la route de Toulouse, le Mas d'Artois, ou marquant la vallée du Rieucoulon.
- Des parcelles sur les versants les plus abrupts et les mieux situés restent cultivées en vigne, à titre d'exploitation agricole, et, secondairement d'activités didactiques et écologiques.
- Les plantations en alignement le long des chemins, en haute tige et en haies arbustives, marquent les limites et déterminent des sous-ensembles dans le parc.
- Une part importante des espaces est reconvertie en prairie. Celle-ci peut être pâturée, mais fournira surtout un cadre d'excellente qualité pour toutes activités d'extérieur ou sportive et de loisir, en lien avec la nature.
- Le jardin, comme lieu privilégié de détente et de contact avec l'idée de nature, mérite d'être équipé de pavillons de service et de petits équipements.

1AU-1
1AU-1



Zone de secteurs Naturel (ZSN) d'après la réglementation nationale

Espace bâti à conserver ou à créer

Espace libre à planter

Surface de voirie où la circulation est interdite

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée

Surface de voirie où la circulation est autorisée



Illustration n°1 : Plan masse

86/112
213cmcb06

- Immeubles collectifs d'îlots
- Logements du Vignoble
- Les Mas du Parc

Bureaux



OPTION (en cas d'accord avant la TAM) :
ne pas inclure dans la proposition de bilan

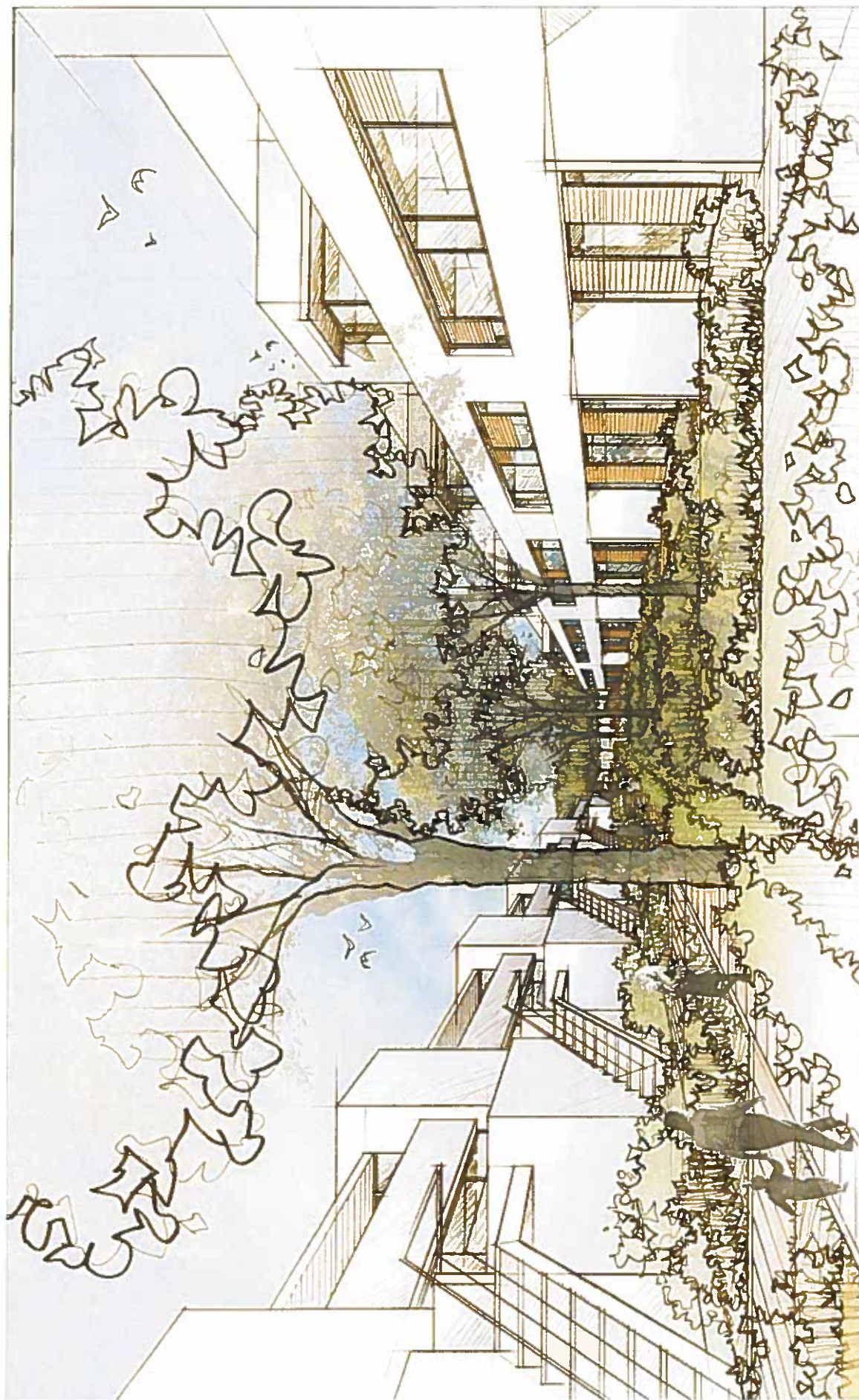


Illustration n°3 : Perspective d'un cœur d'îlot

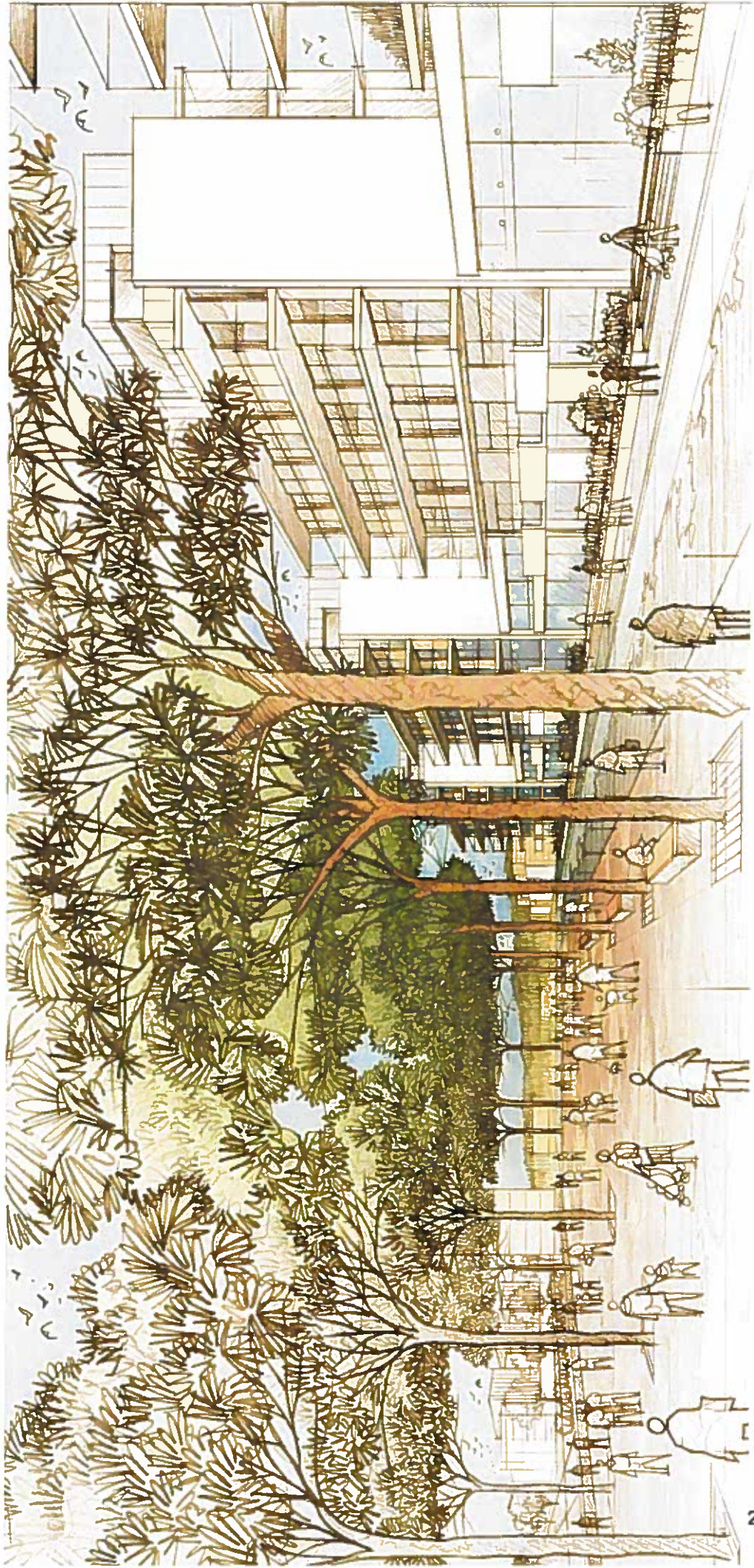




Illustration n°5 : Principe de Composition de la Grande Rambla

II. Missions de l'aménageur

Pour réaliser l'aménagement de la ZAC des Grisettes l'aménageur s'engage à :

A/ Assurer la maîtrise foncière

Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre sont nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans la concession d'aménagement ; gérer les biens acquis ; mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi; démolir les bâtiments existants, si nécessaire.

L'aménageur fera établir en tant que de besoin un plan parcellaire de tout ou partie des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la zone ainsi que de ceux des terrains et immeubles bâtis situés à l'extérieur de ce périmètre qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

B/ Réaliser les équipements

- Réaliser les équipements de voiries et réseaux divers destinés à être remis à la Collectivité publique cocontractante, aux autres Collectivités publiques, aux établissements publics compétents, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ainsi que les équipements de superstructures d'accompagnements publics ou privés qui s'avèreraient nécessaires. L'aménageur assure le contrôle et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou de concessions d'usage des terrains aménagés.
- Réaliser en accord avec la Collectivité la construction des bâtiments et équipements (voirie, réseaux) destinés à des privés dans le cadre des relocalisations de commerces ou activités nécessaires à l'opération.

C/ Réalisation des études

Procéder à toutes les études pré-opérationnelles, et à toutes les études nécessaires à la mise au point des dossiers réglementaires, administratifs et techniques permettant à la collectivité d'engager l'ensemble des procédures administratives en vue de la réalisation de chaque composante de l'opération d'ensemble, notamment :

- les dossiers correspondant à la procédure d'aménagement retenue (ZAC), dossier de réalisation ,
- la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLU) si nécessaire,
- les dossiers de Déclaration d'Utilité Publique,
- les dossiers nécessaires au titre de la Loi sur l'eau,
- les éventuels dossiers en vue de la dépollution des sites occupés par des activités polluantes,
- les dossiers nécessaires à l'autorisation de construire les locaux des établissements à relocaliser,
- en cours d'opération, procéder à toutes les études nécessaires et, notamment, proposer toute modification de programme qui s'avèrerait utile.

D/ Etablir la comptabilité

Etablir et tenir constamment à jour, une comptabilité particulière à l'opération ainsi que les documents financiers nécessaires pour suivre le déroulement de l'opération (bilan prévisionnel, prévisions annuelles des recettes et dépenses, compte rendu annuel à la Collectivité ...)

E/ Assurer la gestion financière

- Négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés.
- Procéder à une gestion continue de la trésorerie de l'opération.
- Assurer la mise en place d'une comptabilité analytique par nature des différents mouvements financiers : gestion des engagements et des moyens de financement et d'une manière générale toutes les tâches relevant de l'ingénierie financière.

F/ Assurer la commercialisation

- Assurer la commercialisation optimale de l'opération (terrains et immeubles bâtis) : définition d'une stratégie de commercialisation cohérente avec l'économie de l'opération, détermination des conditions de cession ou de location, conseils aux acquéreurs dans les domaines administratif, juridique, financier et fiscal, organisation des rapports avec les architectes (plan de masse, volume, épannelage...).
- Gérer sur les plans administratif, juridique, financier et fiscal les contrats de vente, de concession d'usage, de location de terrains et immeubles bâtis jusqu'à la signature des actes authentiques correspondants.
- Négocier et mettre au point les conventions de participation qui seront conclues entre la Ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur en application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme.
- Assurer le suivi des encaissements et des mutations.
- Suivre et diligenter les procédures contentieuses éventuelles.
- Négocier et procéder aux échanges de biens dans le cadre de la relocalisation d'activités existantes.

G/ Assurer la promotion

Assurer la promotion de l'opération en effectuant notamment les missions ci-après : établissement d'un dossier acquéreur avec argumentaire, prospection directe des cessionnaires, campagne de publicité, réception des acquéreurs potentiels, organisation de visite, mise au point et signature par les preneurs ou acquéreurs des documents contractuels sous seing privé (options, promesses, compromis, conventions) ainsi que de toutes pièces annexes, compte rendu périodique à la Collectivité des contacts pris et des actions de négociations entreprises, et documents généraux de présentation de l'opération (plaquettes, maquette, panneaux d'exposition ...).

H/ Mission diverses

- Construire, en vue de sa vente ou de sa remise à la collectivité co-contractante, tout bâtiment à usage d'habitation ou d'activité, ainsi que tout équipement tel que défini au programme et au bilan et concourant à l'opération globale faisant l'objet de la concession d'aménagement ;
- Assurer la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé conformément aux dispositions de la Loi n° 93.1418 du 31 décembre 1993 et de son décret d'application n° 94.1159 du 26 décembre 1994
- Assurer la coordination et les études paysagères complémentaires nécessaires à l'intégration du Parc Public à l'opération.
- D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tous temps une complète information de la collectivité publique cocontractante sur les conditions de déroulement de l'opération.

III. Contraintes imposées à l'aménageur

Les offres doivent tenir compte de chacun des points énumérés ci-dessous.

A/ en terme technique

- **Respecter les documents joints en annexes concernant :**
 - Prescriptions en terme de voirie,
 - Prescriptions minimales pour la construction d'ouvrages d'assainissement des eaux usées,
 - Charte de l'arbre urbain.
- **Présentation des avant-projets et projets d'exécution**
 - Les équipements d'infrastructure et de superstructure publics prévus pour le PEP font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la collectivité publique cocontractante.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la collectivité publique cocontractante.

 - Avant tout début d'exécution, les projets présentés par l'aménageur doivent être acceptés par la collectivité publique cocontractante.
 - Les avant-projets et les projets sont réputés acceptés si le Représentant de la Collectivité co-contractante ne formule pas d'observation dans un délai de deux (2) mois pour les avant projets et un (1) mois pour les projets à compter de leur réception.
- **Retour et remise des ouvrages à la Ville**
 - La collectivité peut demander à tout moment d'être associée au suivi des chantiers (à travers par exemple la participation de ses services aux réunions de chantiers...).
 - Dès que les conditions permettant de constater l'achèvement de ces ouvrages sont réunies, l'aménageur doit inviter la collectivité co-contractante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La collectivité pourra formuler toutes réserves et demander à l'aménageur de remédier aux défauts constatés.
 - Compte tenu des caractéristiques propres de l'opération d'aménagement, de sa durée, de la réalisation par tranches et phases des ouvrages, de leur ouverture au public et de leur mise en exploitation progressive, la remise des ouvrages pourra intervenir à l'avancement de l'opération d'aménagement par tranches et phases techniquement et fonctionnellement cohérentes.

Les collectivités publiques autres que la collectivité co-contractante, les concessionnaires de service public et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de remise ; la collectivité co-contractante, propriétaire de ces biens, leur remet les ouvrages en présence de l'aménageur de l'opération d'aménagement

L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la collectivité co-contractante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

En outre, dans les meilleurs délais à compter de la remise des équipements et ouvrages, l'aménageur fournit à la collectivité et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

- **Travaux impactant sur la ligne 2 du tramway**

Il appartient à l'aménageur de prendre toutes les mesures auprès des autorités de transports compétentes pour s'assurer de ne pas porter atteinte à la sécurité du dispositif.

- **L'aménageur devra intégrer les problématiques du développement durable** dans ses composantes sociale, écologique et économique. Cela se traduira notamment par :
 - l'intervention d'un bureau d'études spécialisé.
 - option de collecte des déchets (à présenter dans l'offre) : collecte pneumatique des déchets ménagers ou tout autre système permettant d'éviter la présence de conteneurs sur la voie publique.
 - plus généralement, cette préoccupation sera intégrée à toutes les réflexions et décisions concernant la nature des ouvrages, l'organisation des travaux et la commercialisation des droits à construire.

B/ en terme de commercialisation des lots

- Le plan de phasage de commercialisation des lots et le plan de découpage parcellaire doivent être validés par la ville.
- Le dossier de consultation des promoteurs doit être transmis à la Ville pour validation. L'aménageur effectuera l'analyse des offres et la Ville devra valider le choix.
- La Ville devra valider le choix du bailleur / promoteur social et fixe la charge foncière qui sera de 200 €/m² de SHON pour les logements sociaux, au moins pour les 3 prochaines années.
- Concernant les logements primo accédants ou intermédiaires :
 - l'affectation des lots se fera dans le cadre d'une consultation et la Ville prévoit un niveau de charges foncière de 200 à 250 € /m² de SHON (valeur juillet 2006), au moins pour les 3 prochaines années.
 - le m² de surface utile à la vente ne doit dépasser 2 300 € TTC le m² de surface habitable – parking compris (valeur juillet 2006), au moins pour les 3 prochaines années.

C/ en terme d'urbanisme : permis de construire

Tous les permis de construire doivent obligatoirement recevoir l'aval de l'architecte en chef de la ZAC.

D/ en terme de suivi général de l'opération par la Ville

- la Ville doit être associée à toutes les décisions ayant un impact significatif sur le projet ;
- des réunions trimestrielles avec la ville doivent être organisées en plus des CRAC ;
- à l'occasion des réunions CRAC seront abordés les réalisations de l'année, le réajustement du bilan, le déroulement du programme et les éléments de programmation à venir (vision prospective).
- en cas de demande de changement de programme par la ville, l'aménageur devra, dans un délai de 1 mois, lui proposer une simulation de bilan et une proposition d'avenant à la concession.

E/ en terme de choix des prestataires

• Choix et rémunération des hommes de l'art, techniciens et spécialistes

Pour l'exécution de sa mission, l'aménageur doit, faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile.

L'aménageur peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières et notamment en matière d'ingénierie, financière, négociations foncières, commercialisation, organisation, gestion et « management » de projet, pilotage, coordination technique et gestion des interfaces entre les chantiers...

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics ou privés et des spécialistes désignés est à la charge de l'opération.

• Modalité de passation des contrats d'étude, de maîtrise d'œuvre et de travaux

Pour l'étude et l'exécution des ouvrages à sa charge, l'aménageur doit traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers de la collectivité publique cocontractante.

Les contrats d'études, de travaux et de maîtrise d'œuvre sont passés dans les conditions fixées par la législation en vigueur.

La collectivité publique cocontractante sera représentée au sein de la commission d'appel d'offres ou du Jury de la société appelée à intervenir dans la procédure de passation ; le comptable de la Collectivité peut, à la demande du représentant de la Collectivité assister aux séances avec voix consultative.

L'aménageur organisera la continuité des missions d'urbaniste-architecte-coordonnateur et de maître d'œuvre confiées par la ville à l'Agence SARL DUBUS-RICHEZ et dont la réalisation est engagée.

IV. Calendrier prévisionnel

- Le dossier de réalisation sera approuvé au plus tard dans les 6 mois suivant la signature de la concession d'aménagement. La livraison des premiers logements devra intervenir au second semestre 2008. La réalisation se fera par tranches de 150 à 300 logements par an en moyenne.
- La durée indicative de la concession est de l'ordre d'une dizaine d'années.

B. Règlement du « marché »

2 – Règlement de Consultation

REGLEMENT DE CONSULTATION

Objet de la consultation :

**Sélection du titulaire d'une concession d'aménagement
en vue de la réalisation de la ZAC des Grisettes**

**Maître de l'ouvrage : VILLE DE MONTPELLIER
1, Place Francis Ponge – 34064 MONTPELLIER CEDEX**

Date limite de réception des offres : mardi 12 septembre 2006

Heure : 17 h 00

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement porte sur la seconde phase de la procédure de sélection du titulaire de la concession d'aménagement de la ZAC des Grisettes à Montpellier.
Il reprend et complète l'avis d'appel public à candidature du 2 juin 2006.

ARTICLE 2 - ORGANISATION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage responsable de cette consultation est la Ville de MONTPELLIER (Direction Aménagement et Programmation)

ARTICLE 3 - ORGANISATION GENERALE de la consultation

1) Transmission du cahier des charges

Le cahier des charges sera adressé par le maître d'ouvrage, aux candidats jugés recevables à l'issue de la première phase.

2) Questions des candidats

Les candidats admis à répondre en seconde phase peuvent, pour des questions relatives au cahier des charges, s'adresser à la Ville de Montpellier, Direction Aménagement et Programmation (DAP - à l'attention de M. CHOUKOUR ou M. MORANDEAU), par courrier ou télécopie (n° télécopie : 04.67.34.87.61), jusqu'à 20 jours avant la date de remise des propositions. Il ne sera répondu à aucune question orale posée au maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage (Ville de Montpellier - DAP) répondra aux questions écrites par un courrier, adressé à toutes les candidats admis en seconde phase, au plus tard 10 jours avant la remise des offres.

3) Modalités de remise des offres

Les offres, telles qu'elles sont définies à l'article 7 du présent règlement, devront être déposées, contre récépissé indiquant le jour et l'heure du dépôt ou parvenir sous plis recommandés impérativement ,avant le **12 septembre 2006 - 17 heures** à l'adresse suivante :

Madame le Maire
Direction Générale des Services Techniques
Direction Aménagement et Programmation
Mairie de Montpellier
474, allée Henry II de Montmorency
34064 MONTPELLIER CEDEX 2

sous la mention : **"Affaire : Concession d'aménagement de la ZAC des Grisettes"**
NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER
A N'OUVRIR QU'EN COMMISSION

ARTICLE 4 - SUITES DONNEES A LA CONSULTATION

Le titulaire se verra confier par la Ville les missions indiquées au chapitre II du cahier des charges .

ARTICLE 5 – COMMISSION ET JUGEMENT de la consultation

La composition de la commission spécifique désignée par la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2006 est la suivante :

Membres à voix délibératives

- **Président :**
Monsieur Philippe Saurel
- **les membres élus en séance du conseil municipal du 27 juin 2006, à la représentation proportionnelle :**

membres titulaires :

Monsieur MORALES, Adjoint au Maire
Madame CASTRE, Adjoint au Maire
Monsieur ROUMEGAS, Adjoint au Maire
Madame BLANC, Adjoint au Maire
Madame LABROUSSE, Conseiller municipal

membres suppléants :

Madame FOURTEAU, Adjoint au Maire
Monsieur POUGET, Adjoint au Maire
Madame RUBAN, Adjoint au Maire
Monsieur MICHEL, Adjoint au Maire
Monsieur TSITSONIS, Conseiller municipal

Critères de sélection du (ou des) candidat(s) retenu(s) et admis à négocier

Les principaux critères de jugement des prestations remises par les candidats sont les suivants :

La qualité technique de l'offre (pour 60%)

- appréciée à partir du mémoire technique

L'offre financière (pour 40%)

- appréciée à partir de la grille de réponse financière

Le quorum fixé pour que la commission puisse valablement délibérer est la moitié plus un. En cas de non obtention du quorum une nouvelle commission sera convoquée avec le même ordre du jour, et pourra délibérer valablement quel que soit le nombre de membres présents.

La commission pourra exclure de la procédure du jugement :

- les prestations incomplètes ne répondant pas au programme ou non conformes au présent règlement,
- les prestations présentant des pièces en excès,
- les prestations arrivées hors délais.

La commission, dont la composition est fixée à l'article 5, examinera les offres remises par les candidats, en vérifiera la conformité avec le règlement et en proposera un classement fondé sur les critères de jugement indiqués dans le présent règlement. Elle dressera un procès verbal de l'examen des offres et formulera un avis motivé.

En cas de partage des voix, la voix du président sera prépondérante.

La commission, après examen des offres, proposera son classement au maître d'ouvrage par procès verbal écrit. Le maître d'ouvrage conserve la responsabilité du choix final et de la négociation du contenu de la concession avec le lauréat.

Si le maître d'ouvrage (Madame le Maire) ne suit pas l'avis de la commission, il rendra public les motifs de sa décision.

Echéancier prévisionnel :

- date de remise des prestations : le 12 septembre 2006
- choix du titulaire : octobre ou novembre 2006

TITRE II - DISPOSITIONS TECHNIQUES

ARTICLE 6 - LISTE DES DOCUMENTS FOURNIS AUX CANDIDATS

- 1 - Cahier des charges**
- 2 - Règlement**

Annexes

- I - Avis de consultation du 2 Juin 2006**
- II - Grille de réponse financière**
- III - Prescriptions en terme de voirie**
- IV - Prescriptions minimales pour la construction d'ouvrages d'assainissement des eaux usées**
- V - Charte de l'arbre urbain**
- VI - Dossier de création approuvé de la ZAC des Grisettes**

ARTICLE 7 – CONTENU DES OFFRES : PRESTATIONS ET DOCUMENTS A FOURNIR PAR LES CANDIDATS

Les candidats devront remettre les documents suivants :

- **Le mémoire technique**

Le mémoire technique justifie le projet de contrat et l'offre financière de la façon suivante :

- il développe les points complétant et enrichissant le cahier des charges
 - il met en évidence la capacité de l'aménageur à anticiper l'articulation des phases et des procédures
 - il constitue une note méthodologique approfondie
- **La grille de réponse financière dûment remplie**
 - **Le cahier des charges dûment signé par le directeur ou le gérant de la société**
 - **Un projet de contrat de concession d'aménagement rédigé par le candidat, et qui sera négocié en fonction des exigences de la Ville.**

DOSSIER DE CONSULTATION :

PIECES ANNEXES

- I - Avis de consultation du 2 juin 2006**
- II - Grille de réponse financière**
- III - Prescriptions minimales en terme de voirie**
- IV - Prescriptions minimales pour la construction d'ouvrages d'assainissement des eaux usées**
- V - Charte de l'arbre urbain**
- VI - Dossier de création approuvé de la ZAC des Grisettes**

QUARTIER DE LA CROIX D'ARGENT
ZAC des Grisettes

I – Avis de consultation du 2 juin 2006

QUARTIER DE LA CROIX D'ARGENT
ZAC des Grisettes

II – Grille de réponse financière

ZAC des GRISETTES

SELECTION DU TITULAIRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT GRILLE DE REPONSE FINANCIERE

CHARGES	H.T. Détaillé en 9 colonnes- pour chacune des 7 prochaines années et cumulé au-delà et total.
- Acquisitions (*)	
- Etudes	
- Travaux et honoraires techniques (**)	
- Frais divers	
- Rémunération Société	
- Frais financiers	
- Fonds de concours	
- Prorata de TVA	
PRODUITS	
- Cessions de terrains et de droits à bâtir (***)	
- Produits divers et exceptionnels	
- Produits financiers	
- Participation du co-contractant	
- Autres participations	
MOYENS DE FINANCEMENT	
- avances reçues	
- En cours d'emprunt	
- Flux de TVA	
- Déb . et créditeurs divers	
SYNTHESE	
- Trésorerie avant financement	
- Total Moyens de financements	
- Trésorerie après emprunts + CT	

(*) L'acte de vente des parcelles MICHEL DZ109, DZ11, EK221, EK223, EK197 est signé. Ces terrains d'une surface de 9 ha environ ont été acquis au prix principal de 45€ H.T./m².

Une promesse de vente a été signée par le propriétaire des parcelles DZ45 et DZ104, M. MERENDA, au prix de 45 € H.T./ m².

Les autres terrains sont en cours de négociation sur les mêmes bases.

()Pour indication, volume de travaux envisagé : 13,5 M€ H.T.**

(*)Rappel des conditions de commercialisation exposé au chapitre III.
(Contraintes imposées à l'aménageur au point B/ en terme de commercialisation des lots)**

- **logements sociaux : la Ville devra valider le choix du bailleur / promoteur social et fixe la charge foncière qui sera de 200 € H.T./m² de SHON (valeur juillet 2006), au moins pour les 3 prochaines années.**
- **logements primo accédants ou intermédiaires :**
 - **l'affectation des lots se fera dans le cadre d'une consultation et la Ville prévoit un niveau de charges foncière de 200 à 250 € /m² de SHON. (valeur juillet 2006), au moins pour les 3 prochaines années.**
 - **le m² de surface utile à la vente ne doit dépasser 2 300 € TTC le m² de surface habitable – parking compris (valeur juillet 2006), au moins pour les 3 prochaines années.**

QUARTIER DE LA CROIX D'ARGENT ZAC des Grisettes

III – Prescriptions minimales en terme de voirie

Prescriptions minimales en matière de voirie pour l'aménagement des nouveaux quartiers de Montpellier

Composition générale des voies de desserte interne

Sauf cas très particulier justifié par le concessionnaire et accepté par la Ville, les voies de desserte seront obligatoirement bordées de stationnement longitudinal bilatéral et plantées d'arbres de haute-tige.

L'ensemble des normes de résistance (poids lourds, transports en commun, ...) et d'accessibilité devront être respectées. Elles seront transmises lors de réunions de travail avec la Direction du Génie Urbain de la Ville de Montpellier. L'ensemble des dossiers AVP, Projet, DCE devra être validé par les services de la Ville. La Ville réceptionnera les ouvrages avant leur intégration dans le domaine public.

Les espaces publics et les voiries seront mis en œuvre avec une cohérence dans les matériaux et réalisés dans le respect de la continuité de l'aménagement.

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manoeuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

Voiries privées

Sauf cas particulier justifié par le concessionnaire et accepté par la Ville, les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 10 mètres pour les voies à sens unique et à 14 mètres pour les voies à double sens de circulation.

IV – Prescriptions minimales pour la construction d'ouvrages d'assainissement des eaux usées

V – Charte de l'arbre urbain

QUARTIER DE LA CROIX D'ARGENT
ZAC des Grisettes

VI – DOSSIER DE CREATION APPROUVE DE LA
ZAC DES GRISETTES
