

COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS

PROJET D'AMÉNAGEMENT

« La Cavalerie »

Concertation préalable à la consultation de désignation d'un aménageur concessionnaire

Synthèse de diagnostic – projet préalable - procédures

Document de travail



SOMMAIRE

PRÉAMBULE

1. Le périmètre de réflexion
2. Diagnostic du site et enjeux
3. Le projet au niveau études préalables
4. Synthèse du programme
5. La procédure de concession d'aménagement
6. La suite à venir



DOCUMENT DE TRAVAIL

LE PÉRIMÈTRE DE RÉFLEXION

DOCUMENT DE TRAVAIL



LE SITE DE PROJET DE LA ZAC DE LA CAVALERIE

Périmètre d'étude et de réflexion



DOCUMENT DE TRAVAIL

DIAGNOSTIC DU SITE ET ENJEUX

DOCUMENT DE TRAVAIL



L'INSCRIPTION DU PROJET DANS LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Le projet d'aménagement de la Cavalerie

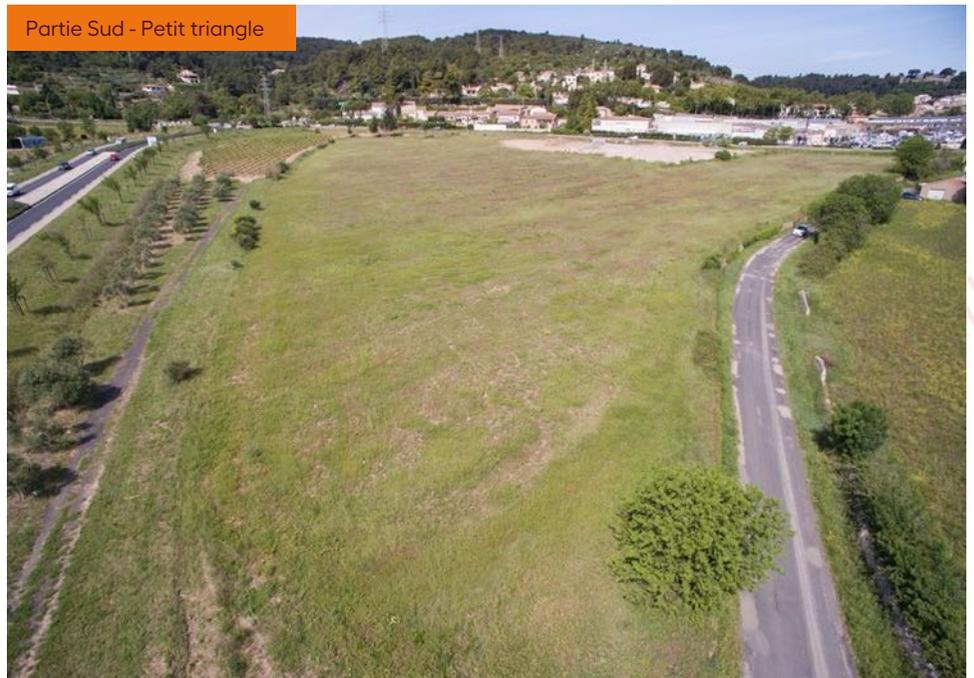
- Le site d'étude se trouve au sud de la commune au contact de deux routes départementales.
- En effet, le site de la Cavalerie est délimité au Sud et à l'Ouest par la D2 et la D609, au Nord et à l'Est par une zone résidentielle et agricole.
- Le site de projet s'inscrit dans un secteur d'OAP défini par la commune étant sur deux zones, AU0 et AU2 du PLU.
- Sa situation géographique en entrée de ville, rend son étude et son urbanisation très importante pour la commune de Clermont-l'Hérault.



LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE : ANALYSE TOPOGRAPHIQUE

Caractéristiques du site

- Le site d'étude est marqué par une topographie où les pentes sont douces.
- Entre le Chemin de Cinq Heures et l'Avenue Raymond Lacombe, les pentes sont douces jusqu'au ruisseau du Garel.
- L'Avenue Lacombe marque une coupure sur le site.



LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE : ANALYSE TOPOGRAPHIQUE

Éléments remarquables du site

Pont de la D609 – Croisement des routes



Le Garel au centre de la parcelle



Alignement des platanes sur l'Avenue Lacombe



Talus de la bretelle menant à la D609



Le Chemin de Cinq Heures



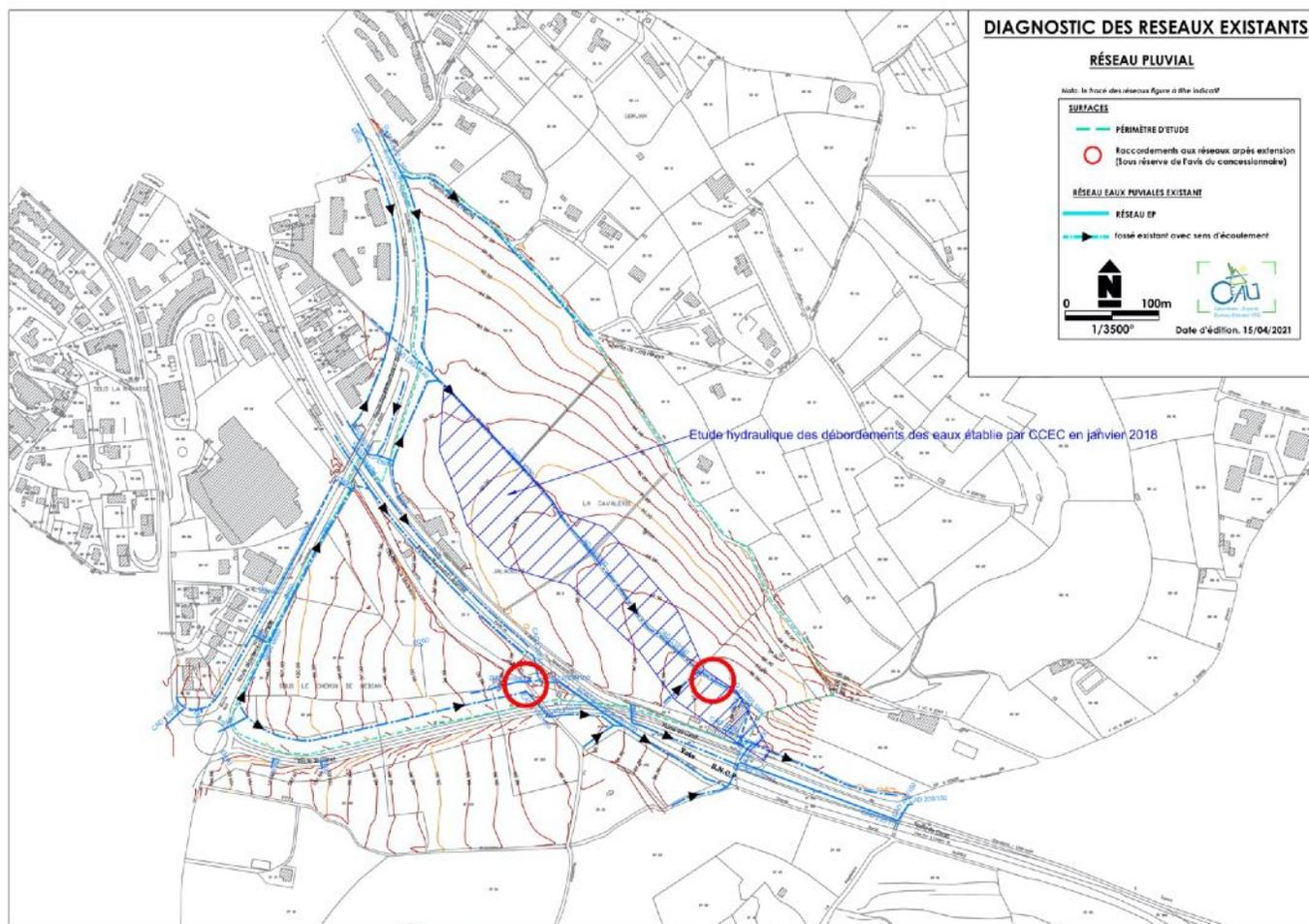
Premier plan : zone d'activités – Second plan : centre-ville



LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE : ANALYSE HYDRAULIQUE

Masse d'eau superficielle

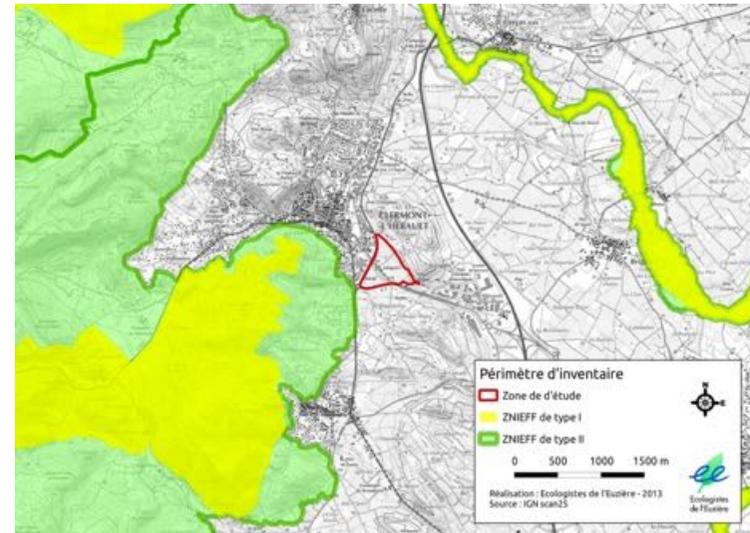
- Le ruisseau du Garel traverse complètement d'Ouest en Est notre site d'étude. Il a un impact direct sur le futur projet. Sa zone d'expansion des crues s'étend très aléatoirement.
- Dans ce secteur, le Garel est globalement débordant dès l'occurrence décennale. L'étude hydraulique montre que les débordements se produisent majoritairement en rive droite, sous forme de cuvette.



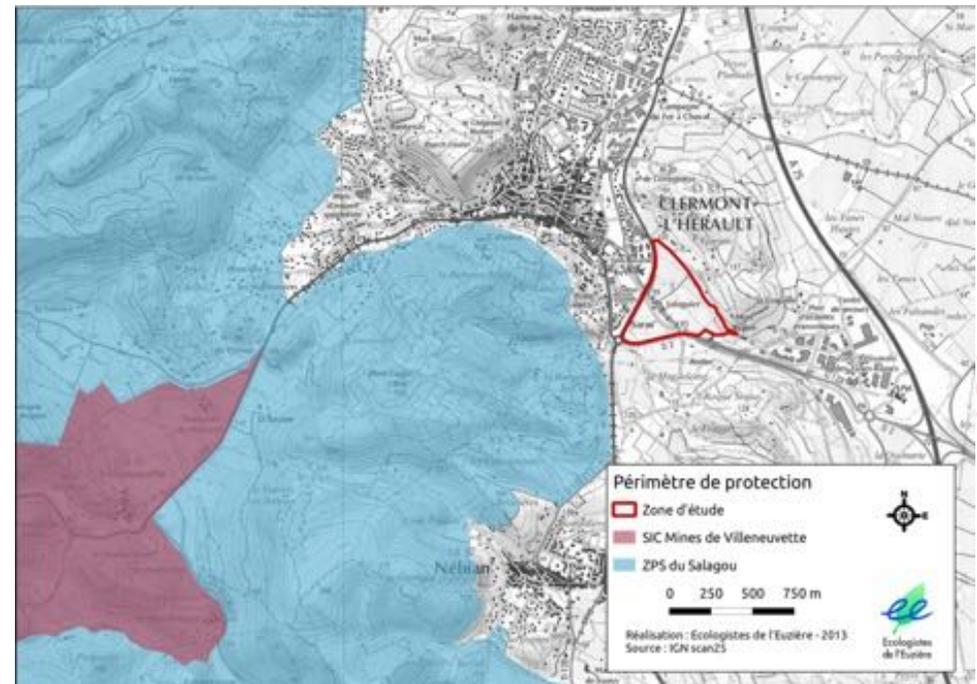
LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU NATUREL : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Diagnostic écologique du site

- Périmètres ZNIEFF de type I et II et des zones Natura 2000 sont à proximité, sans pour autant venir sur le site lui-même.
- En ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique), on retrouve deux zones de type I et II (à 1km et 300m) qui sont " le massif de la Ramasse" et " le massif de Mourèze et la plaine agricole et garrigues de Péret ".
- On retrouve également trois zones de type I et II un peu plus loin (entre 2,5km et 3km) qui sont " la Vallée de la Lergue ", " les Mines de Villeneuvevette " et " le Cours moyen de de l'Hérault et de la Lergue ".
- En Natura 2000 nous retrouvons la zone de protection spéciale qui est le Lac du Salagou ainsi qu'un site d'intérêt communautaire à proximité (2 km) : " les Mines de Villeneuvevette ".



Périmètre d'inventaire
Source : Ecologistes de l'Euzière



Périmètre de protection
Source : Ecologistes de l'Euzière

LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU NATUREL : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les habitats

- Sur notre site, 11 habitats sont identifiés. Aucuns ne présentent d'enjeux écologiques majeurs.
- En effet la zone est majoritairement occupée par des vignobles et des zones rudérales périphériques.
- La vigne occupe ici 73% du site, cet habitat présente un intérêt faible.
- En périphérie on retrouve des zones naturellement colonisées par des espèces rudérales.
- Les autres occupations du sol comme le bâti, les oliveraies, les prairies méditerranéennes ou encore les fossés et petits canaux ne présentent pas non plus d'intérêts spécifiques.
- En revanche, le bosquet et l'alignement d'arbres sur l'Avenue Raymond Lacombe servent de gîte à des espèces de chiroptères et abritent une colonie de Choucas; ils présentent donc un intérêt modéré. De plus, les murs de pierre présents sur le site abritent des espèces de reptiles et ont donc un intérêt (sujet comme modéré dans le cadre des premières analyses environnementales).



Cartographie des habitats
Source : Ecologistes de l'Euzière

LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU NATUREL : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les habitats



Vignobles intensifs



Zones rudérales



Prairies méditerranéennes subnitrophiles



Bâties et Jardins / Alignement d'arbres



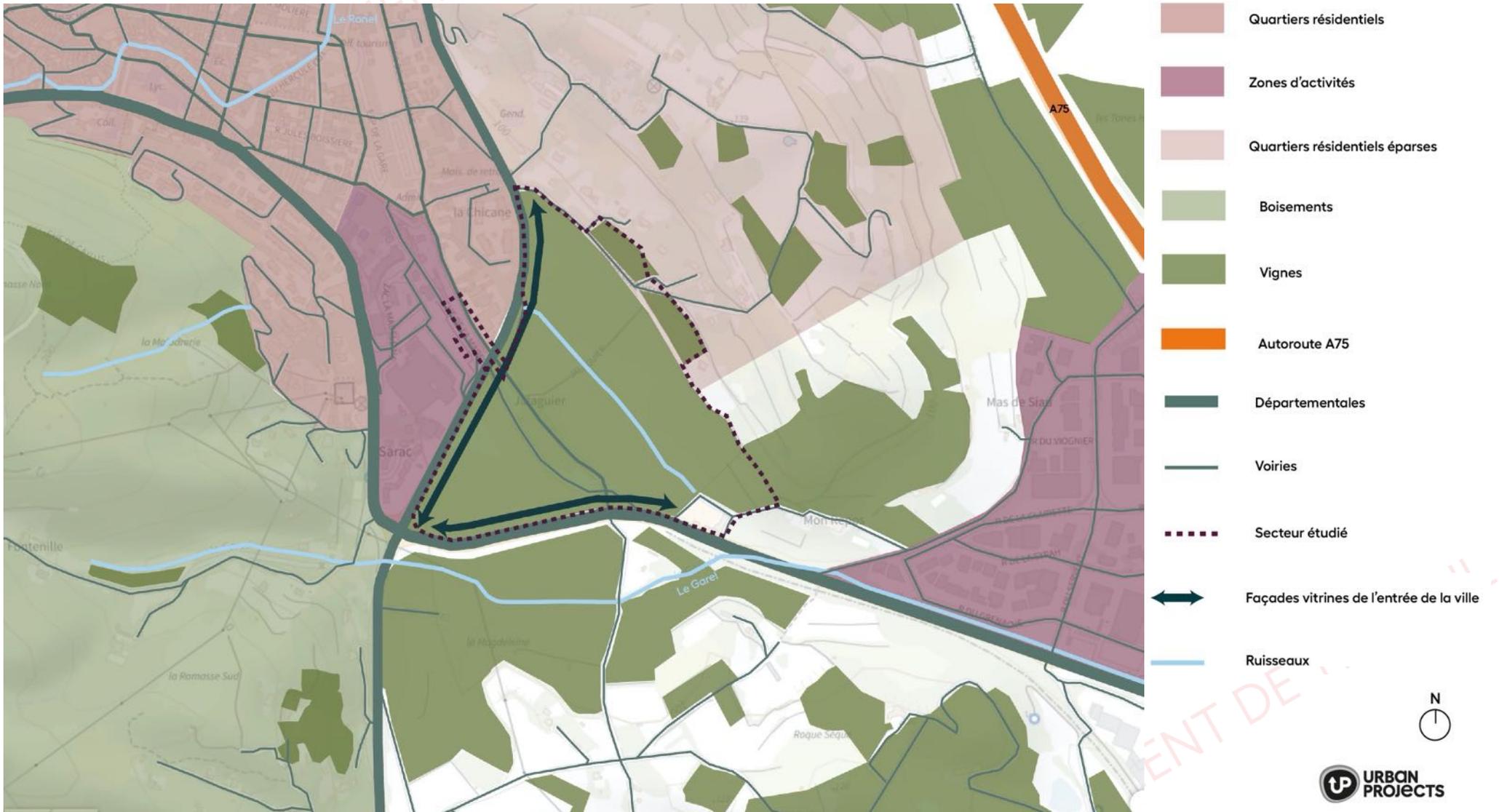
Oliveraies intensives



Murs de pierres

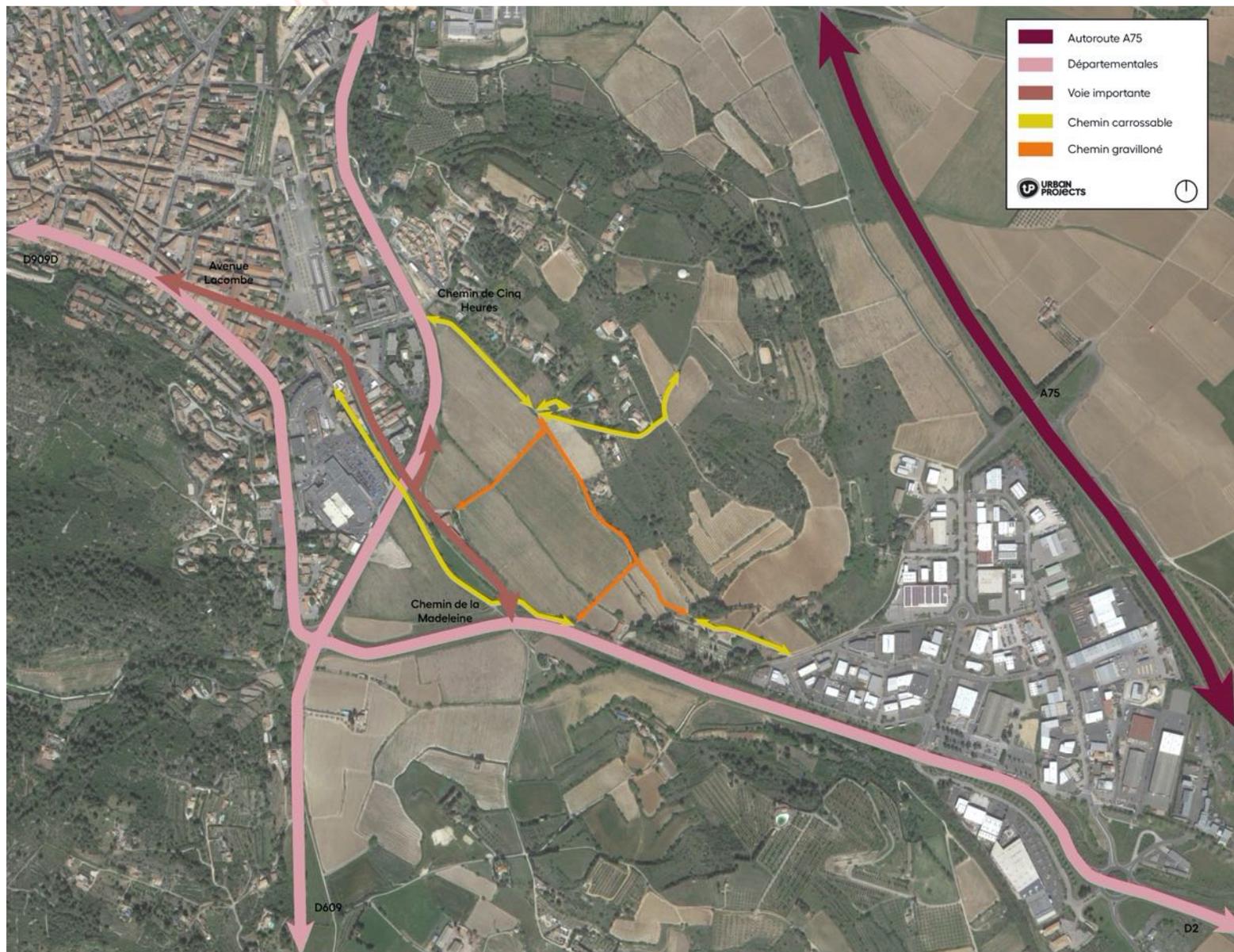
ANALYSE PAYSAGERE

Contexte rapproché / ambiances paysagères



LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE : LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

L'accessibilité routière et autoroutière



DOCUMENT DE TRAVAIL

LE PROJET AU NIVEAU ÉTUDES PRÉALABLES

DOCUMENT DE TRAVAIL



Projet d'aménagement de la Cavalerie

PARTI D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Présentation et contexte

- Un secteur d'environ 18 hectares, traversé par le Garel
- Une zone inondable mise en profit du parti pris de l'opération : replanter, repaysager, reverdir la ville → vers un projet de « Parc habité ».
- Le secteur de projet est découpé en deux par l'avenue
- Le front de cette avenue doit être soigné et dense marquant ainsi l'entrée de ville de la commune.
- A l'ouest, l'amendement Dupont de la route départementale limite également la construction et permettra une frange de site arborée.



Légende :

 Périmètre Concession	 Rétection
 Amendement Dupont	 Trame végétale
 Carrefour à créer ou à réaménager	 Parc paysager sur la zone de débordement du ruisseau
 Voiries	 Collectifs
 Voiries	 Individuels
 Voiries	 Equipements
 Cheminements doux	 Stationnement
 Cheminements doux	
 Ruisseau du Garel	

PARTI D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

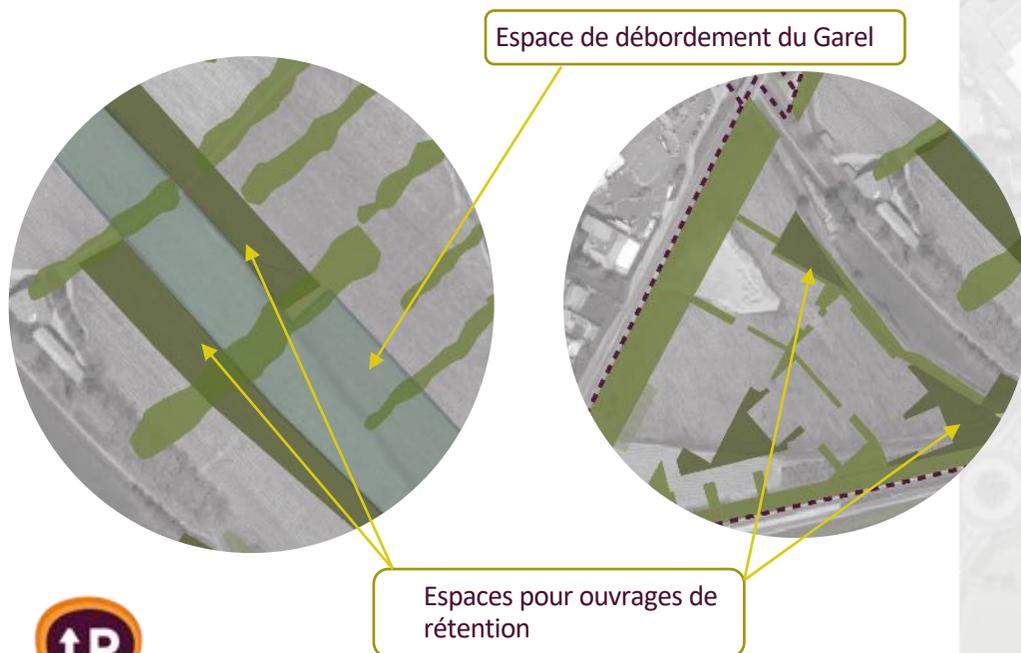
DOCUMENT



RETENTION / ESPACES DE DÉBORDEMENT / ESPACES PAYSAGERS

Présentation et contexte

- Il y a plusieurs zones de rétention sur le site.
- La structuration se fait autour du ruisseau du Garel et de son espace de débordement.
- Le stationnement supplémentaire sera en poche.
- Des espaces paysagers en frange seront aménagés.



LE SOCLE DU PROJET DE PARC HABITÉ

Les composantes paysagères structurantes

Le traitement des franges du projet

- La mairie porte une volonté forte de créer un cordon végétal sur l'ensemble des façades ouvertes (RD et quartiers voisins)
- Emprises densément plantées et paysagées.
- Objectif double : la qualité de vie et environnementale à l'opération + valorisation de l'image de la commune (porte d'entrée du centre-ville)

Surfaces des espaces verts		
Surface totale de la zone	Environ 18 hectares	
Surface cessible	Environ 8 hectares	
Surfaces voiries/stationnement	Environ 4 hectares	
Espace vert de débordement du Garel	Environ 2 hectares	Soit 6 ha d'espaces verts paysagers, plantés, de parcs (équivalent à 1/3 de la surface de l'opération)
Espaces de rétention	Environ 1,8 hectares	
Frange verte à l'ouest	Environ 0,8 hectares	
Autre espaces verts dans la zone	Environ 1,4 hectares	

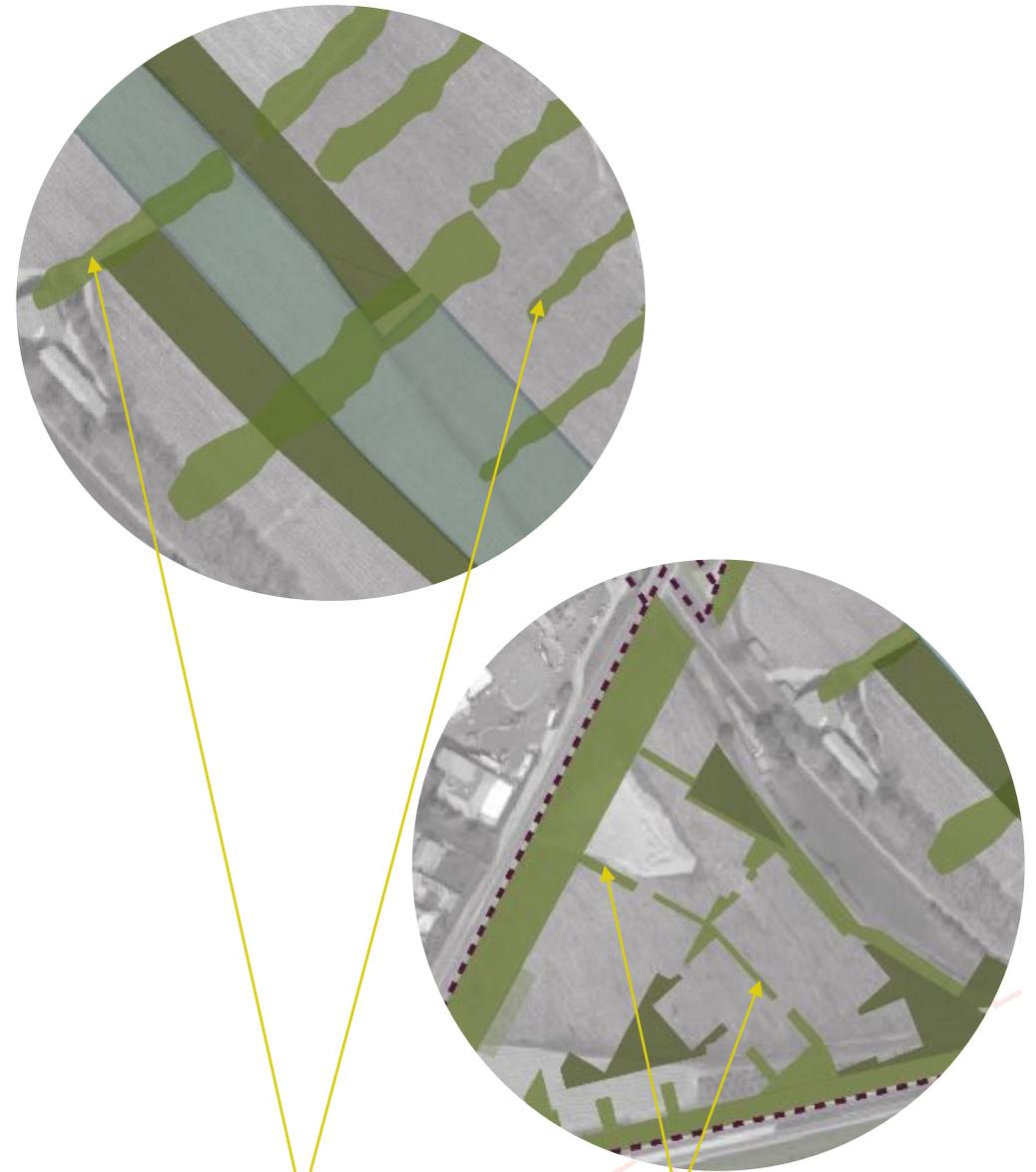


LE SOCLE DU PROJET DE PARC HABITÉ

Les composantes paysagères secondaires

L'accompagnement des cheminements et le traitement des cœurs d'îlots

- Depuis l'espace public : ouverture de vues sur le grand paysage, sur les coteaux et sur les collines boisées.
- Aménager une densité végétale importante pour créer des coupures, des îlots de fraîcheur, intégrer le bâti et offrir un quartier agréable à vivre.
- Ces aménagements participeront à l'intimité des futurs logements et ces aménagements sont indispensables au regard de la densité de cette opération.



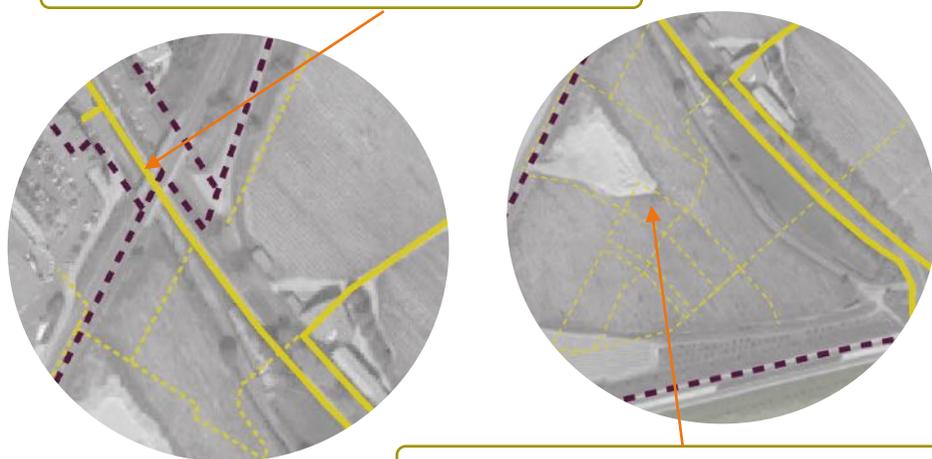
Corridors verts qui accompagnent les cheminements doux et séquencent les îlots

ZAC de la Cavalerie

CHEMINEMENTS PIÉTONS

- Deux axes parallèles structurent le projet. Ces axes, orientés nord-ouest / sud-est, s'appuient sur des infrastructures existantes : le chemin de Cinq Heures (au pied du coteau) et l'ancienne voie ferrée accolée à l'avenue Lacombe.
- De nombreux cheminements secondaires irriguent le cœur du nouveau quartier.

Cheminement principal allant jusqu'au centre-ville



Cheminements secondaires qui innervent le projet



Légende :

	Périmètre ZAC		Cheminements doux		Collectifs
	Secteur Sud		Cheminements doux		Individuels
	Amendement Dupont		Rétention et végétation		Equipements
	Carrefour à créer ou à réaménager		Trame végétale		Stationnement
	Ruisseau et débordements		Voiries		
	Voiries		Voiries		
	Voiries				



UNE DESSERTE À IMAGINER AU SEIN D'UN RÉSEAU VIAIRE STRUCTURANT

Le maillage viaire du quartier

- Le nouveau maillage viaire du site prendra donc appui sur ces voiries déjà existantes.
- L'avenue Raymond Lacombe sera requalifiée. Elle sera l'une des artères principales du projet. Elle constitue la principale porte d'entrée du quartier en desservant le site de projet de part et d'autre.
- Dans la zone sud, une voirie principale sera créée
- Dans le prolongement de cette voie, en greffe au même endroit sur l'avenue Raymond Lacombe, nous retrouverons un axe principal qui traverse le site et permet la greffe avec la RD609 au niveau de la gendarmerie.



Légende :

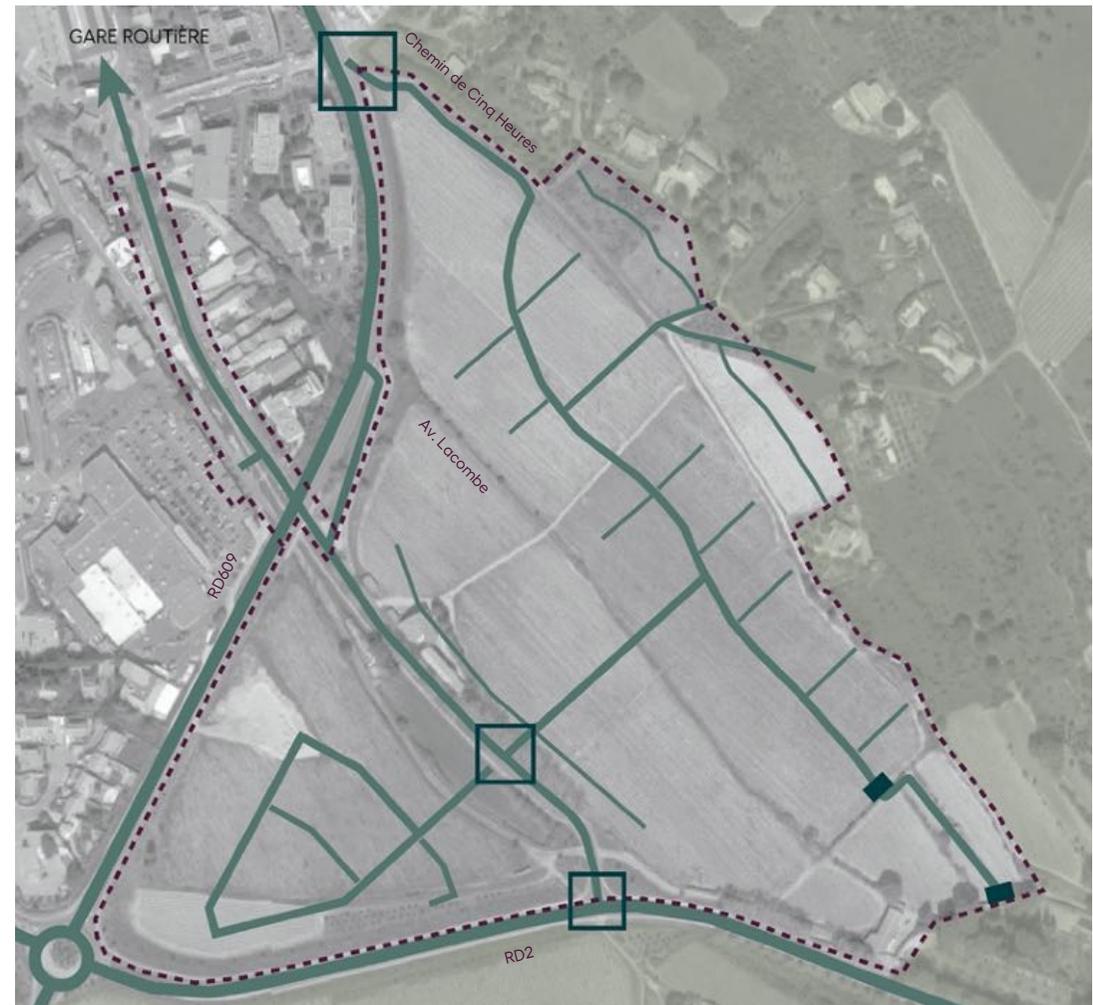
Périmètre Concession	Rétection
Amendement Dupont	Trame végétale
Carrefour à créer ou à réaménager	Parc paysager sur la zone de débordement du ruisseau
Voiries	Collectifs
Voiries	Individuels
Voiries	Equipements
Cheminements doux	Stationnement
Cheminements doux	
Ruisseau du Garel	



UNE DESSERTE À IMAGINER AU SEIN D'UN RÉSEAU VIAIRE STRUCTURANT

Le maillage viaire du quartier

- Des voies secondaires desserviront des sous-espaces du projet, en créant de l'intimité et une tranquillité en matière de flux de circulation.
- La zone commerciale à l'ouest sera greffée au site de projet par l'intermédiaire d'une voie se connectant à l'avenue Raymonde Lacombe.
- Possibilité de suppression du chemin de la Madeleine qui fait doublons avec l'avenue sur cette section.
- Afin de connecter le projet aux infrastructures existantes, deux à trois carrefours sont à aménager.

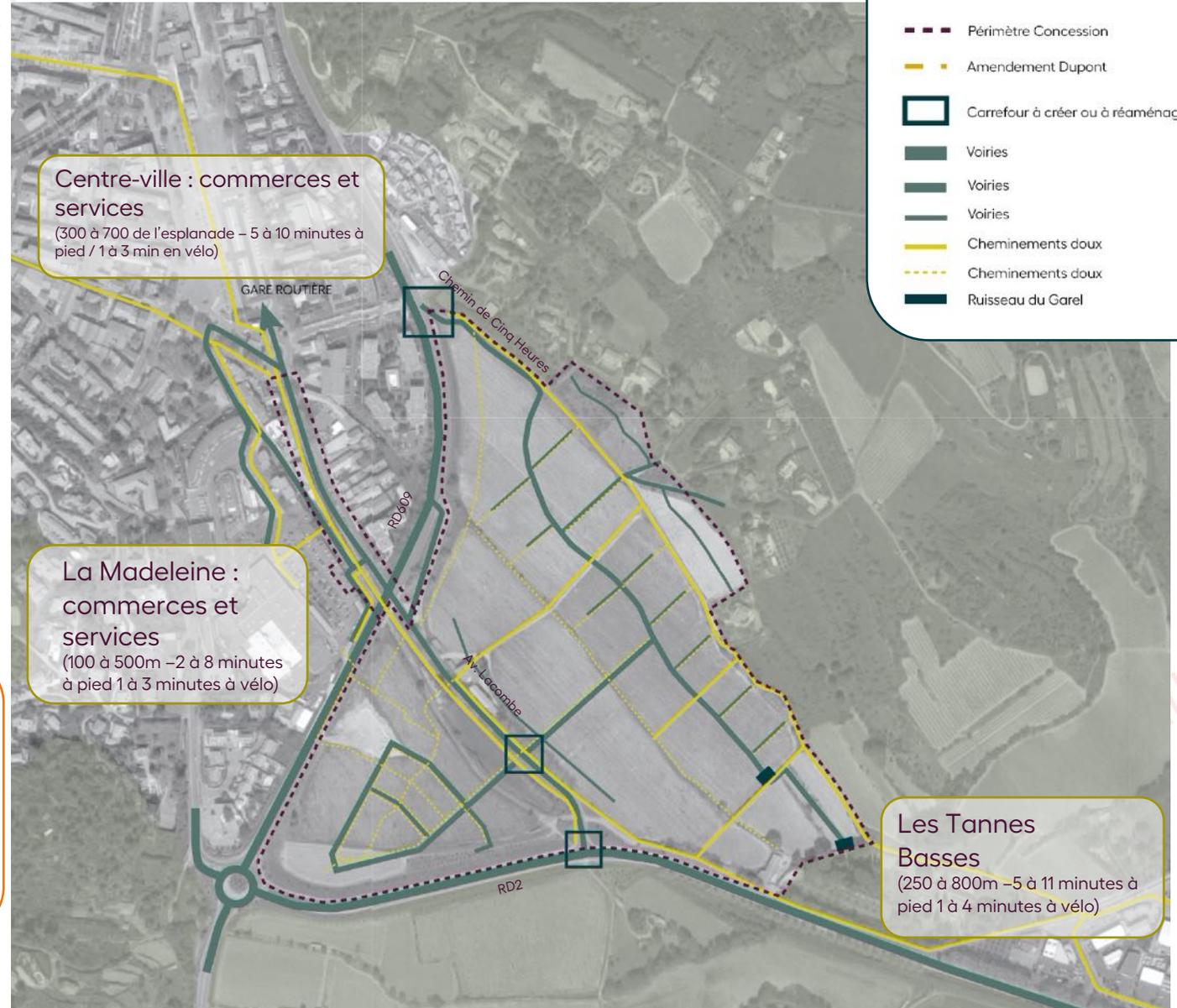


UNE DESSERTE À IMAGINER AU SEIN D'UN RÉSEAU VIAIRE STRUCTURANT

La greffe avec les quartiers existants

- La position privilégiée de ce secteur de projet s'inscrit pleinement dans la politique communal de revitalisation du centre-ville et centre ancien.
- La commune ne souhaite pas développer de commerces et services au sein de cette opération afin de garantir une interaction forte entre les habitants de ce futur quartier (pas loin des 1300 habitants) et le centre ville.
- Les temps d'accès à pied ou à vélo sont extrêmement réduits ;

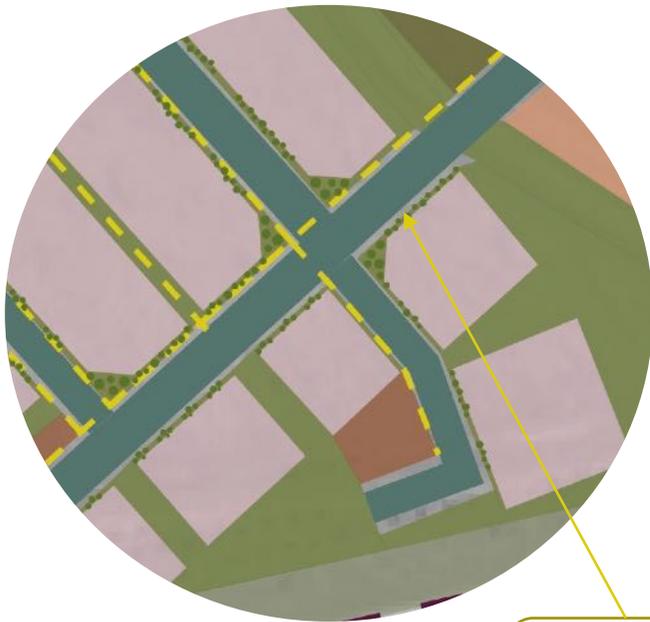
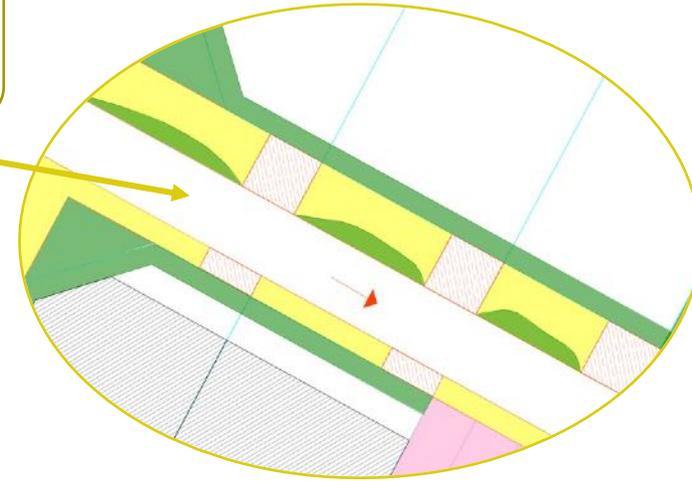
Le développement de ce projet va générer une fréquentation accrue du centre ville et cela sera profitable aux services, commerces et de façon plus globale à la vie du centre historique.



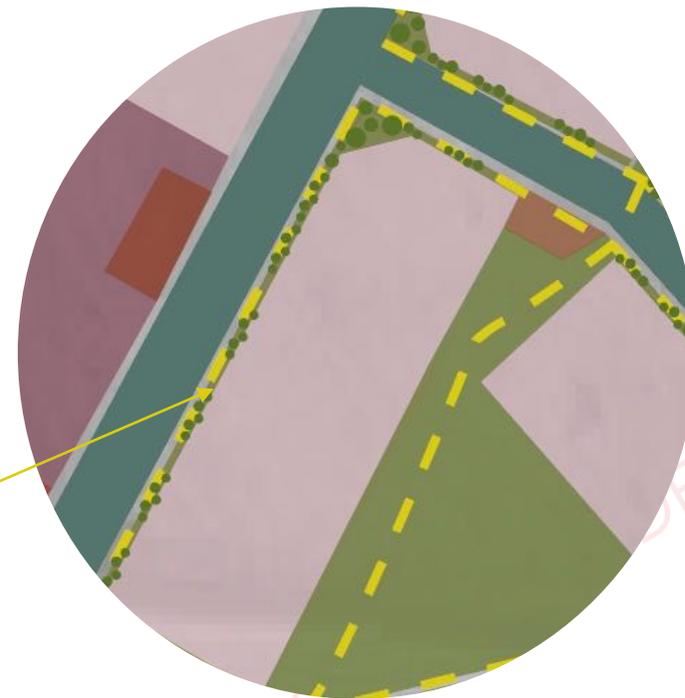
PRINCIPES DE TRAITEMENTS PAYSAGERS DES VOIES

- Les profils de voirie vont varier en fonction des sous-secteurs de projet.
- **Sur l'ensemble de la zone, le règlement d'aménagement des parcelles sera prédéfini. Pour une meilleure unité du quartier, l'installation des clôtures et des plantations sera à la charge de l'aménageur.**

Zone Sud : bande plantée variable et cheminements piétonniers



Prétraitement de clôtures et haies sur espace privatif ouvert sur le domaine public



L'URBANISATION EN CREUX DES ESPACES PUBLICS ET DU PAYSAGE

Une densité raisonnée au service de la qualité architecturale de l'opération

- La mobilisation de cette forme urbaine revêt de nombreux enjeux : réponse aux besoins de la population (parcours résidentiel) / structuration architecturale qualitative des espaces à enjeux / respect de la densité imposée par les règles d'urbanisme.
- Ces macro-lots destinés au logement collectif représente une enveloppe foncière estimée à **environ 22 000 m² de foncier cessible.**

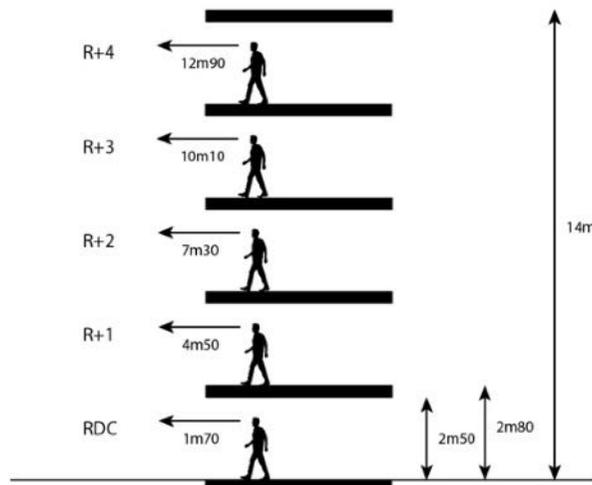


L'URBANISATION EN CREUX DES ESPACES PUBLICS ET DU PAYSAGE

Un grand paysage qui s'offre aux futurs résidents

- La position des logements collectifs a ainsi été pensée pour valoriser la qualité du projet, mais également pour offrir aux futurs habitants des logements qualitatifs, fonctionnels, bien orientés par rapport à l'ensoleillement, aux vents dominants et sur les vues emblématiques offertes par le grand paysage de la commune.

Hauteur vue drone par étage



Un grand paysage qui s'offre aux futurs résidents



Un grand paysage qui s'offre aux futurs résidents



L'HABITAT INDIVIDUEL

Des tailles de lots et typologies variées pour répondre à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel

- L'habitat individuel : en creux des espaces paysagers, hydrauliques, cheminements et constructions de logements collectifs.
- Les différentes typologies de parcelles permettront de répondre aux attentes d'un parcours résidentiel complet et répondant aux aspirations de toutes les catégories sociaux-professionnelles.
- Une partie de l'encadrement – tous secteurs confondus- qui travaille à Clermont mais n'y réside pas, trouvera des possibilités de se loger et apporter ainsi du pouvoir d'achat en direction du commerce local ainsi qu'une fréquentation accrue à l'offre culturelle, éducative et sportive de la ville.

• **Le foncier cessible à vocation d'habitation individuelle sera d'environ 58 000 m².**



LES ÉQUIPEMENTS AU SEIN DU QUARTIER

- Chaque équipement à créer sera évalué en fonction des besoins réels de la zone et de la commune.
- Les implantations potentielles de ces équipements au sein de la zone sont positionnées à l'aide des numéros rappelés ci-dessous.

Un pôle éducatif 1

Une maison de quartier 2

Aménagements d'aires de jeux et espaces sportifs et de loisirs 3



DOCUMENT DE TRAVAIL

SYNTHÈSE DU PROGRAMME

DOCUMENT DE TRAVAIL



Projet d'aménagement de la Cavalerie

SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE

Les surfaces générales du projet au sein de la concession

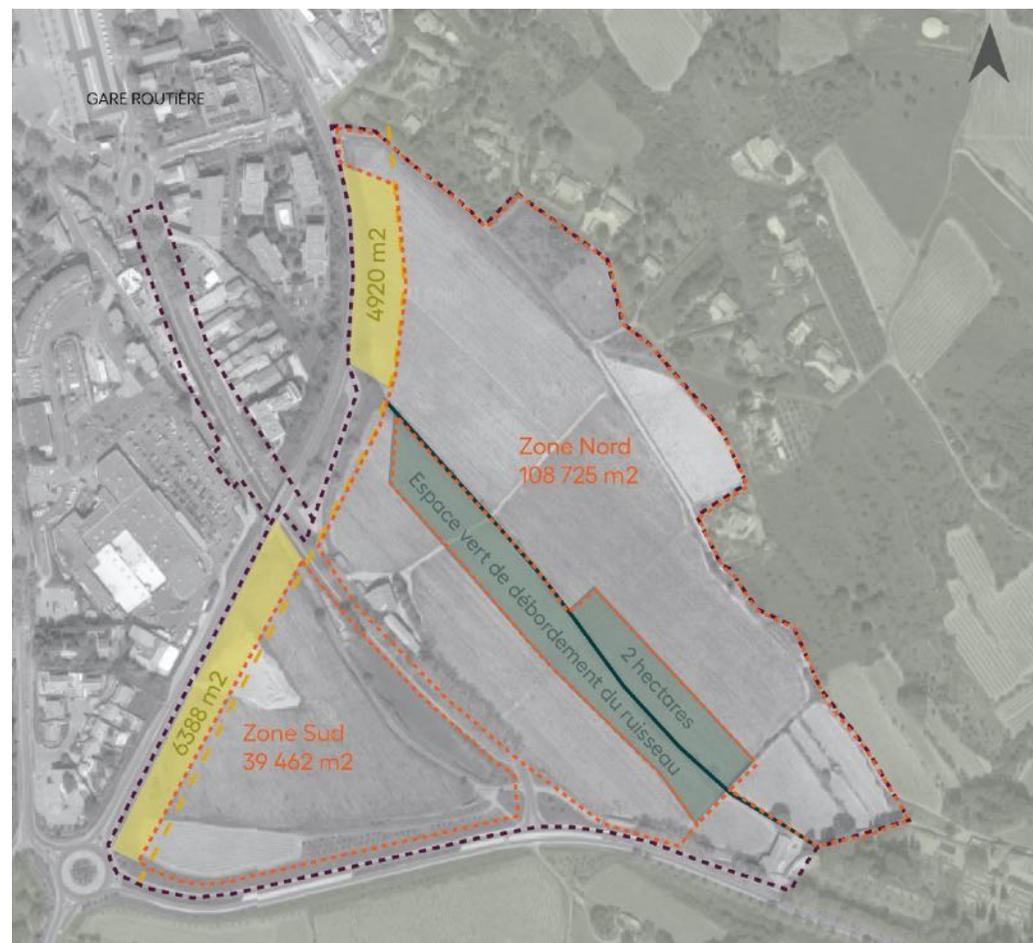
- L'opération de la Cavalerie a une emprise totale d'environ 18 hectares (en dehors de l'emprise de l'espace public situé de l'autre côté de la RD 609 (en direction du centre-ville) . Le secteur Nord représente environ 13,4 hectares tandis que le secteur au sud de l'avenue Lacombe représente environ 4,6 hectares.

Emprises du projet :

Surface totale (arrondie) : 180 000 m² (18 hectares)
 Zone Nord : 13,4 hectares
 Zone Sud : 4,6 hectares

Surfaces des emprises publiques existantes :

Avenue Lacombe : 11 120 m² (avec surface voie d'ancien chemin de fer)
 Chemin de la Madeleine : 1321 m²
 Chemin de Cinq Heures : 1844 m²



Légende :

- | | | | |
|-----|----------------------|---|-------------------------------|
| --- | Périmètre concession | ■ | Espace vert de débordement |
| --- | Secteurs Nord et Sud | ■ | Hypothèses surfaces à ajouter |
| --- | Amendement Dupont | ■ | Ruisseau du Garel |



Projet d'aménagement de la Cavalerie

SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE

Le programme de l'opération en matière d'équipement

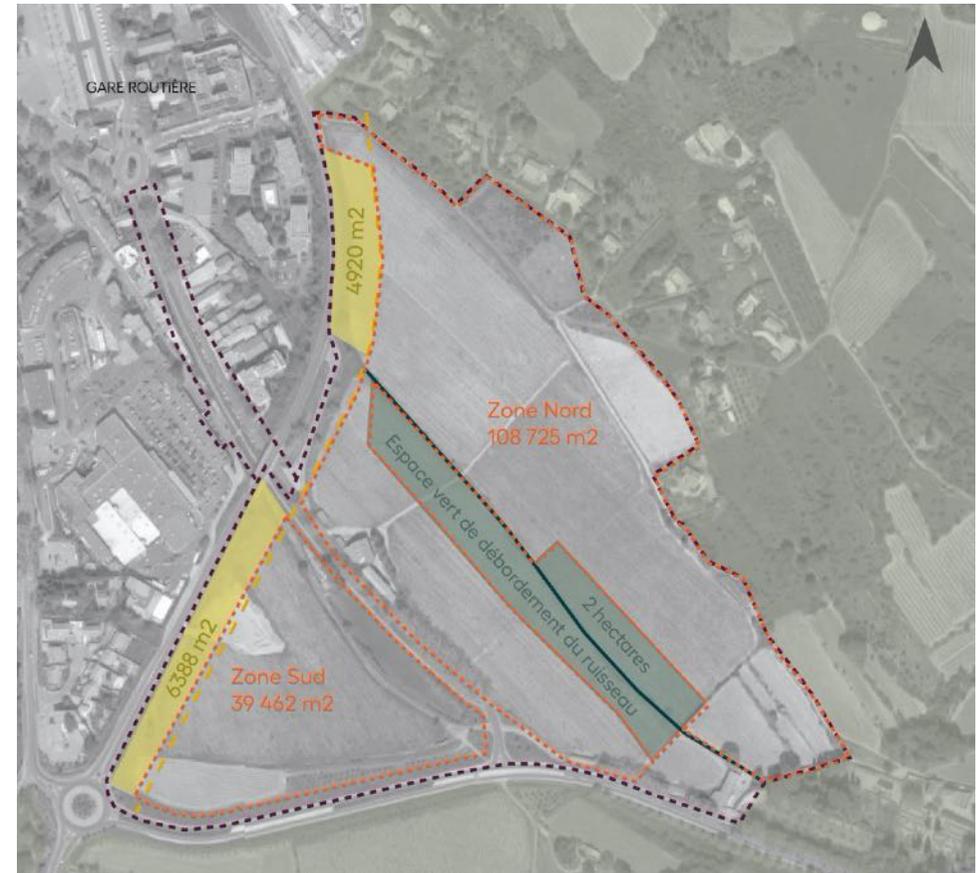
Un macro-lot de 1600m² est prédéfini et devra être restitué par l'aménageur à la mairie afin de permettre la réalisation d'une école et/ou d'une crèche (espace éducatif-petite enfance).

Le programme de l'opération en matière de logements

La programmation de l'opération se décompose de la façon suivante :

- Logements collectifs : environ 22 000 m² cessibles pour 365 logements à produire.
- Logements individuels : environ 58 000 m² cessibles pour 220 logements à produire.

L'opération comptera alors environ 585 logements dont 20% de logements aidés. Cela représente à terme environ 1 300 habitants sur ce nouveau quartier.



Légende :

- | | | | |
|-----|----------------------|---|-------------------------------|
| --- | Périmètre concession | ■ | Espace vert de débordement |
| --- | Secteurs Nord et Sud | ■ | Hypothèses surfaces à ajouter |
| --- | Amendement Dupont | ■ | Ruisseau du Garel |



DOCUMENT DE TRAVAIL

LES PROCÉDURES EN COURS ET À VENIR

DOCUMENT DE TRAVAIL



Procédures

DOCUMENT DE TRAVAIL

- ▶ Une concession c'est quoi ? Et pourquoi ?



DOCUMENT DE TRAVAIL

Procédures

La concession d'aménagement

Le choix de l'externalisation

Au titre de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme les collectivités territoriales peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement à des tiers aménageur. Ce type de contrat s'inscrit dans le cadre de la législation relative à la commande publique.

Deux régimes de concession d'aménagement se distinguent :

- Les concessions d'aménagement avec transfert du risque économique au concessionnaire,
- Les concessions d'aménagement sans transfert du risque économique.

Le transfert du risque économique permet à la commune de faire supporter les risques d'exploitation et les risques inhérents à l'aménagement au concessionnaire.

Le cadre de la concession publique offre néanmoins à la commune une capacité d'analyse et de contrôle dans l'exécution des missions concédées que ce soit par la sélection du concessionnaire ou par l'inscription dans le traité de concession des modalités de suivi et de contrôles de la commune sur le concessionnaire dans l'exécution des missions concédées.



Procédures

La concession d'aménagement

Pourquoi ne pas garder l'opération en régie

- L'ingénierie à développer pour piloter un tel projet est colossal : depuis le montage opérationnel, l'ingénierie de conception de projet, la conduite de travaux, puis l'ensemble du travail d'opérateur (commercialisation individuelle, commercialisation auprès des promoteurs).
- **Les sommes à engager très conséquentes et faisant courir un risque financier à la commune**
- Les seules collectivités qui portent ce genre de projet en régie sont appuyées de sociétés publiques locales (Exemple MMM avec la SERM).



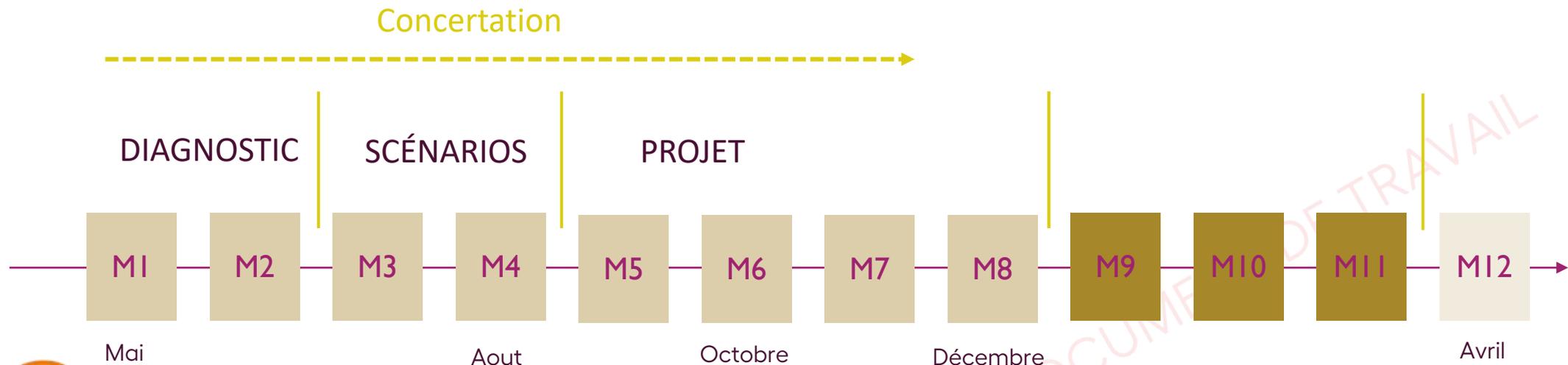
Procédures

Vers la désignation de l'opérateur le plus performant

- « Prescription des études préalables à l'aménagement et l'urbanisation du secteur de « la Cavalerie » à Clermont-l'Hérault et d'une phase de concertation préalable au lancement d'une consultation concessionnaire.

Délibération prise le 20 mai 2021

CALENDRIER :

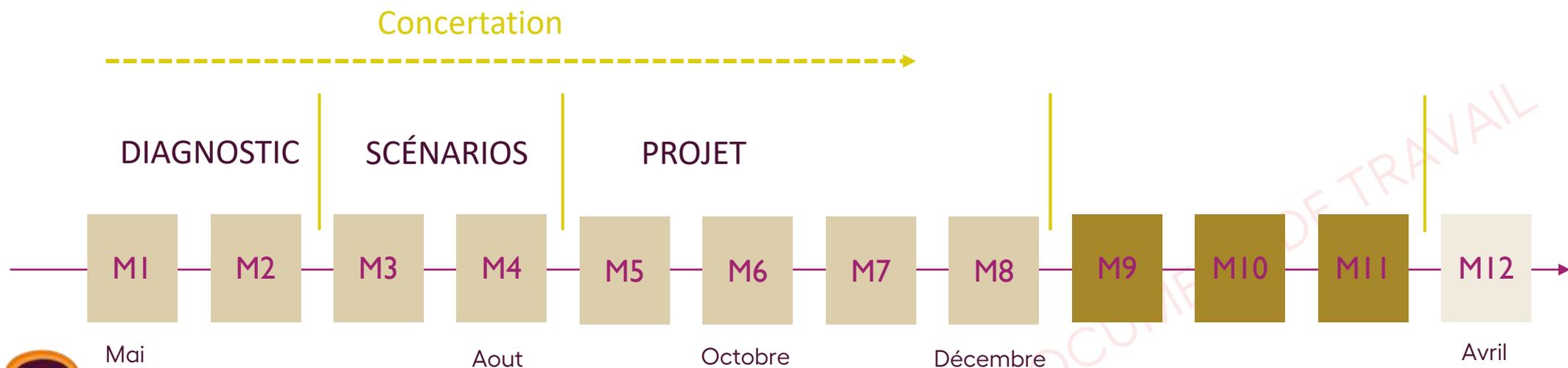


Procédures

Vers la désignation de l'opérateur le plus performant

- ▶ Une concertation préalable au titre de la désignation de l'aménageur : il faudra tirer le bilan avant sa consultation
- ▶ Une concertation au titre de la ZAC : elle continuera à courir jusqu'à qu'on puisse la nourrir des études environnementales et du projet quasi arrêté – c'est la concession qui prendra le relais après sa désignation

CALENDRIER :



Procédures

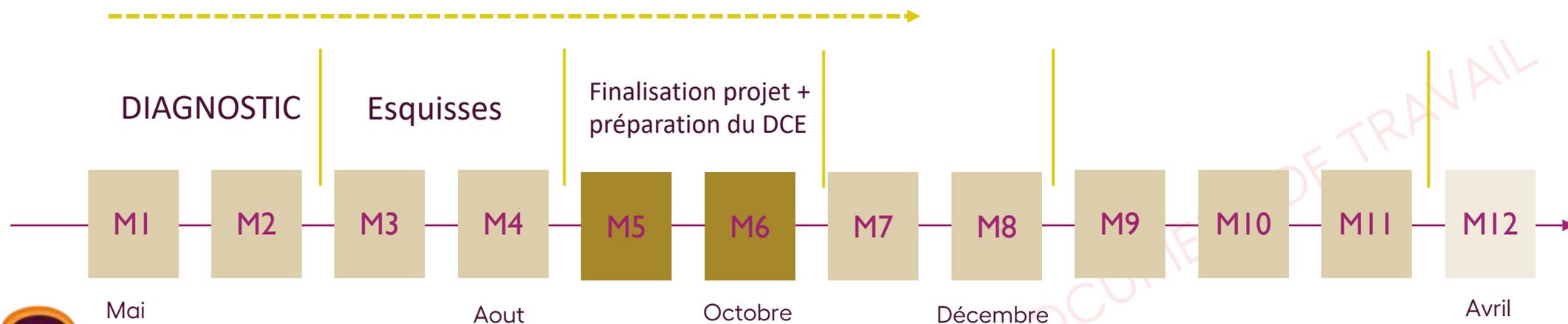
Vers la désignation de l'opérateur le plus performant

Le montage du DCE

- ▶ Rédaction de l'avis de concession
- ▶ Règlement de la consultation
- ▶ Projet de traité de concession
- ▶ Projet de bilan
- ▶ Annexe : diagnostic, projet, bilan de la concertation, délibérations

CALENDRIER :

Concertation



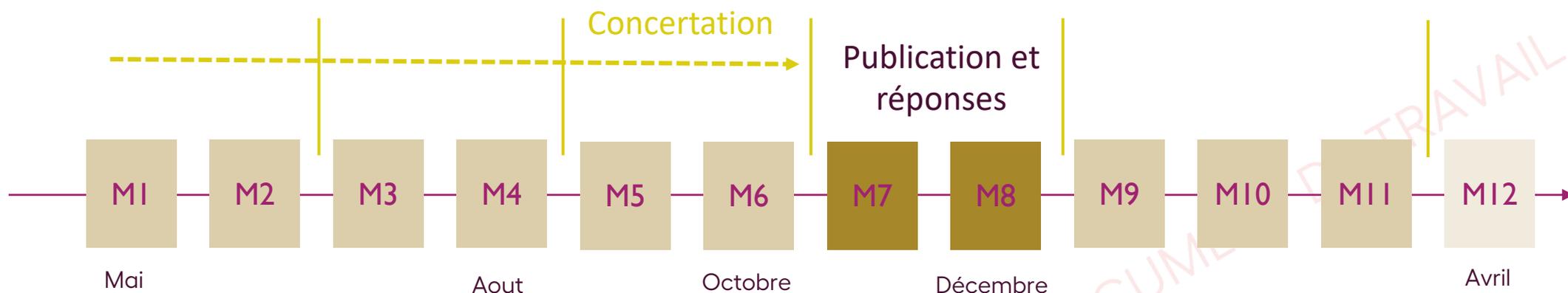
Procédures

Vers la désignation de l'opérateur le plus performant

Publication et délais de réponse

- ▶ Avis préalable dans la presse
- ▶ Publication de l'avis sur plateforme
- ▶ Réponses candidatures
- ▶ Réponses offres

CALENDRIER :



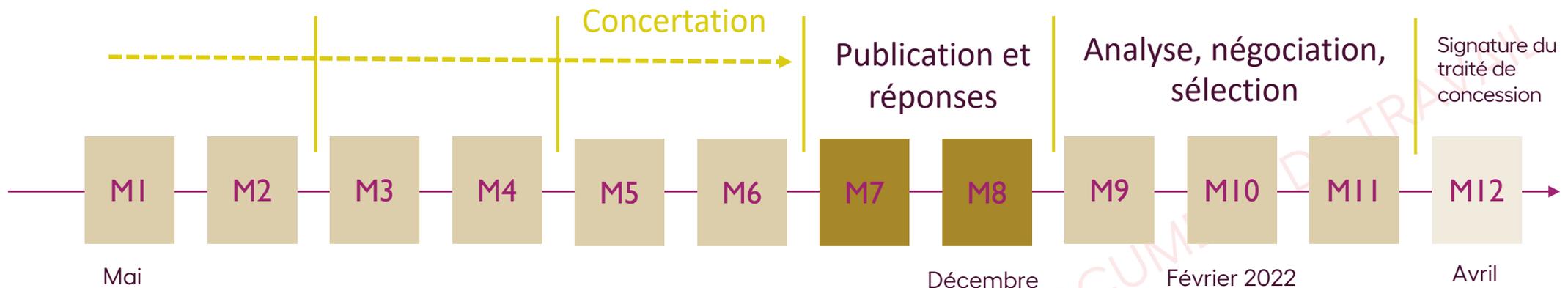
Procédures

Vers la désignation de l'opérateur le plus performant

Analyse des dossiers, auditions, négociation, sélection

- ▶ Analyse des offres
- ▶ Auditions avec les meilleurs candidats
- ▶ 2/3 tours de négociation sur les points stratégiques
- ▶ Rédaction du rapport d'analyse final
- ▶ Courrier d'information aux différents candidats

CALENDRIER :



DOCUMENT DE TRAVAIL

LA SUITE À VENIR

DOCUMENT DE TRAVAIL



Les étapes à venir

- ▶ La rédaction d'un bilan de concertation et le vote du bilan en conseil municipal (début novembre)
- ▶ La création de la commission Ad'Hoc au sein de la mairie
- ▶ La publication de l'appel d'offre (fin novembre/début décembre)



Rappels sur la concertation

- ▶ Mise à disposition au service technique des dossiers de diagnostic et de réflexion sur la conception du projet
- ▶ Registre de concertation à disposition
- ▶ Adresse courriel ouverte pour faire parvenir vos remarques de façon dématérialisée (registre dématérialisé) : concertation-concession-cavalerie@ville-clermont-herault.fr
- ▶ La réunion publique qui se tient aujourd'hui.



DOCUMENT DE TRAVAIL



AVAIL

DOCUM

