

MONTPELLIER BUSINESS SCHOOL

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE



SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
2. DESCRIPTION DE LA LOCALISATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE TERRAIN CONCERNÉ ET ANALYSE TOPOGRAPHIQUE ET HYDRAULIQUE.....	4
3. DESTINATION.....	13
4. CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS ENVISAGÉS.....	14
5. DESSERTE DU PROJET PAR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS.....	20
6. AMÉNAGEMENT DES ABORDS.....	21

1. PREAMBULE

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme prévoit que pour « les projets de travaux ou d'aménagement soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3) de l'article L.103-2, situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L.103-2. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage ».

Par courrier en date du **26 octobre 2022** la mairie de Montpellier a été sollicitée par la S.A.S EMERGENCE, pour l'organisation d'une concertation prévue à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme concernant le projet d'aménagement du site de Montpellier Business School à Alco.

Les objectifs poursuivis par le projet sont les suivants :

- Assurer la mutation et le renouvellement du secteur « Avenue des Moulins – Mas de Campagne » suite au déménagement de l'Ecole Supérieure de Commerce de Montpellier.
- Réinvestir cet ancien campus en assurant une mixité fonctionnelle conjuguant habitats, commerces et activités.
- Favoriser l'accueil d'activités dans le cadre du développement du programme « MED VALLEE»
- Créer un espace public fédérateur en lien avec la station de tramway desservant d'ores et déjà le secteur.
- Améliorer la prise en compte de la topographie et des transparences hydrauliques du secteur
- Préserver et mettre en valeur les espaces de qualité du site, notamment les espaces boisés classés existants
- Mettre en place des modes de déplacement doux
- Réduire le déficit d'offre du secteur en matière de logements
- Créer une polarité commerciale associée à la station de tramway

Pour donner suite à cette sollicitation, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis, le maire de Montpellier, a par arrêté en date du **30 janvier 2023**, donné son accord et précisé les modalités et objectifs de la concertation relative au projet d'aménagement du site de Montpellier Business School à Alco.

Au terme de la concertation, conformément au code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis, la ville de Montpellier, tirera le bilan de la concertation sur la base de l'ensemble des contributions exprimées. La S.A.S. EMERGENCE, maître d'ouvrage de l'opération, répondra à ce bilan, et justifiera les mesures prises pour prendre en compte les observations et propositions du public. Ce bilan et la synthèse du maître d'ouvrage seront joints à la demande de permis d'aménager ainsi qu'aux documents qui font l'objet de la mise à disposition du public en application de l'article L.120-1-1, II du code de l'environnement.

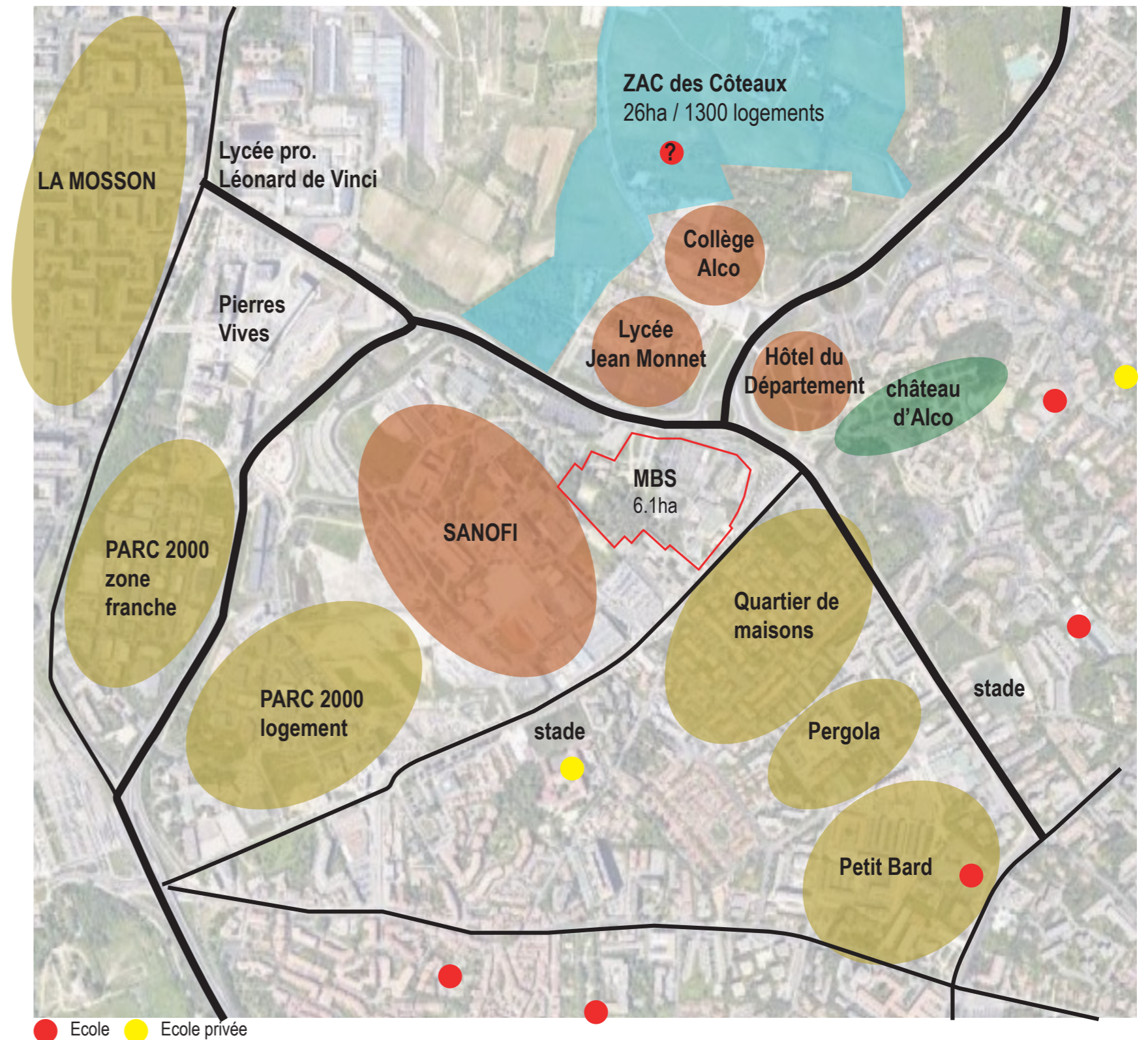
2. DESCRIPTION DE LA LOCALISATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE TERRAIN CONCERNÉ ET ANALYSE TOPOGRAPHIQUE ET HYDRAULIQUE

Contexte

Le projet d'aménagement d'environ 6ha se trouve sur le site de l'actuel école Montpellier Business School, dans le quartier Alco.
En effet, dans le cadre de sa relocalisation sur le site de Cambaceres et en conformité des principes de reconstruction de la ville sur la ville, il est envisagé de réaménager ce site.

Cet emplacement dispose de grands atouts dont sa proximité avec plusieurs équipements publics : le lycée Jean-Monnet, le collège d'Alco, les archives de Pierre Vives, le château d'Alco.
Il se situe également au cœur d'un quartier d'activités comprenant par exemple l'Hôtel du Département et Sanofi, parfaitement desservi par les transports en commun (bus et Tram 3).

Le projet de la ZAC du Côteaux, en cours de réalisation, va renforcer cette dynamique en composant avec le présent projet de réaménagement une nouvelle centralité et identité urbaine.



2. DESCRIPTION DE LA LOCALISATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE TERRAIN CONCERNÉ ET ANALYSE TOPOGRAPHIQUE ET HYDRAULIQUE

Site

Le site est circonscrit par l'axe routier RD65, l'avenue des Moulins et le quartier de Sanofi.
Deux accès existants et viaires desservent le site.
L'arrêt de tram est positionné à l'entrée du site.
Une piste cyclable borde la parcelle et offre une liaison douce avec le centre ville.



2. DESCRIPTION DE LA LOCALISATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE TERRAIN CONCERNÉ
ET ANALYSE TOPOGRAPHIQUE ET HYDRAULIQUE

EXTRAIT DE PLU
secteur 2U1-24w et 2U1-25w



Extrait de zonage PLU

2. DESCRIPTION DE LA LOCALISATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE TERRAIN CONCERNÉ ET ANALYSE TOPOGRAPHIQUE ET HYDRAULIQUE

Intentions de projets

Le projet de réaménagement du site actuel de MBS a pour objectifs de :

- Profiter de l'opportunité urbaine de réaliser une opération conforme au principe de faire «la ville sur la ville» en réaménageant un secteur urbain
- Créer un quartier mixte en proposant un programme diversifié, où se côtoieront habitants, commerces, activités, groupe scolaire et équipements publics
- Préserver un maximum d'arbres existants en les intégrant dans un projet paysager global (corridors biologiques, axes paysagers...)
- Valoriser l'EBC, actuellement inaccessible au public, en le transformant en un parc public associé à la pinède existante.
- Concevoir un quartier traversé, perméable en aménageant un réseau de cheminements doux spécifique, indépendant du réseau routier et connecté aux quartiers avoisinants.
- Compléter l'offre d'équipements publics par l'implantation d'un groupe scolaire.
- Composer une centralité urbaine pour développer une vie inter quartier (commerces, bureaux...).
- Protéger le nouveau quartier des nuisances sonores générées par la RD65 en implantant des bureaux vitrines le long de cet axe routier.
- Réduire l'artificialisation des sols en garantissant à minima 50% d'espaces perméables
- Proposer une architecture intemporelle et maîtriser

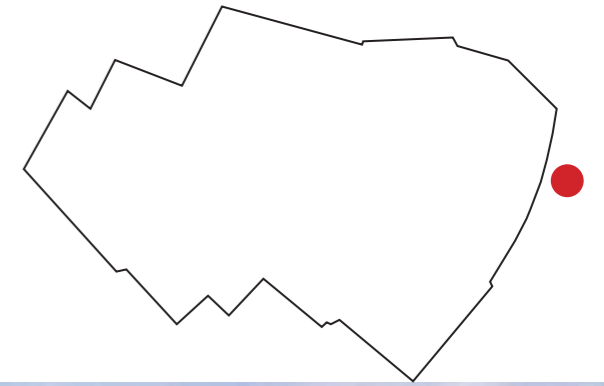
Le projet d'aménagement proposé articule parfaitement les enjeux de vie de quartier avec les enjeux métropolitains tout en intégrant les données économiques, sociales et environnementales.



Le projet se compose à partir de la végétation existante

**2. DESCRIPTION DE LA LOCALISATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE TERRAIN CONCERNÉ
ET ANALYSE TOPOGRAPHIQUE ET HYDRAULIQUE**

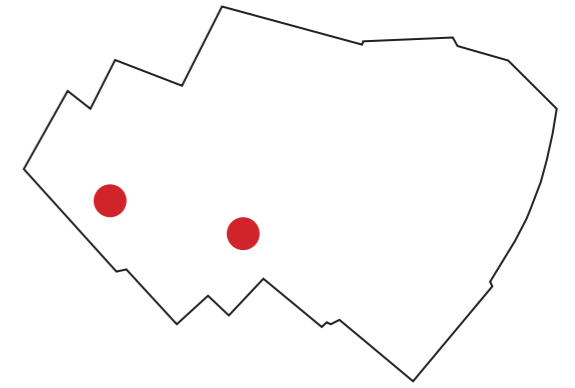
VUE SUR LE SITE DEPUIS L'EXTÉRIEUR



Vue depuis l'arrêt de tram « Hotel du Departement»

2. DESCRIPTION DE LA LOCALISATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE TERRAIN CONCERNÉ ET ANALYSE TOPOGRAPHIQUE ET HYDRAULIQUE

LES VUES INTÉRIEURES SUR LE PARC DE LA PINÈDE ET L'EBC



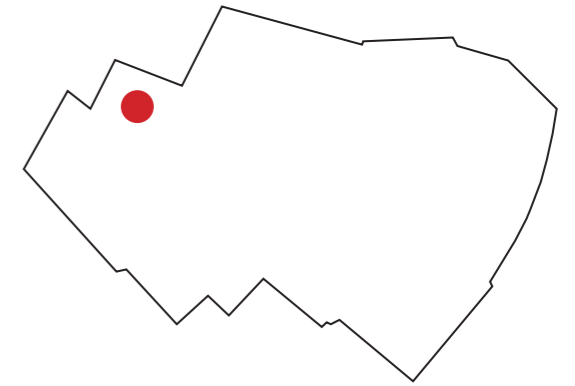
Vue sur la pinède



Vue à l'intérieur de l'EBC

**2. DESCRIPTION DE LA LOCALISATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE TERRAIN CONCERNÉ
ET ANALYSE TOPOGRAPHIQUE ET HYDRAULIQUE**

VUE SUR L'ANCIEN MAS



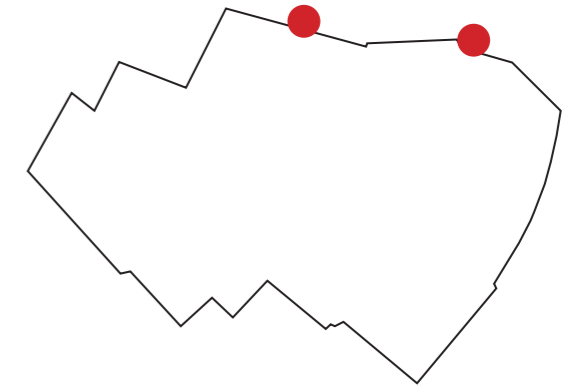
Vue sur l'entrée de l'ancien mas



Vue sur le bâtiment

**2. DESCRIPTION DE LA LOCALISATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE TERRAIN CONCERNÉ
ET ANALYSE TOPOGRAPHIQUE ET HYDRAULIQUE**

VUE DEPUIS LA ROUTE 65



Cheminement depuis la route



Entrée de service depuis la route

2. DESCRIPTION DE LA LOCALISATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE TERRAIN CONCERNÉ
ET ANALYSE TOPOGRAPHIQUE ET HYDRAULIQUE

Sens des ruissellements
et ses abords

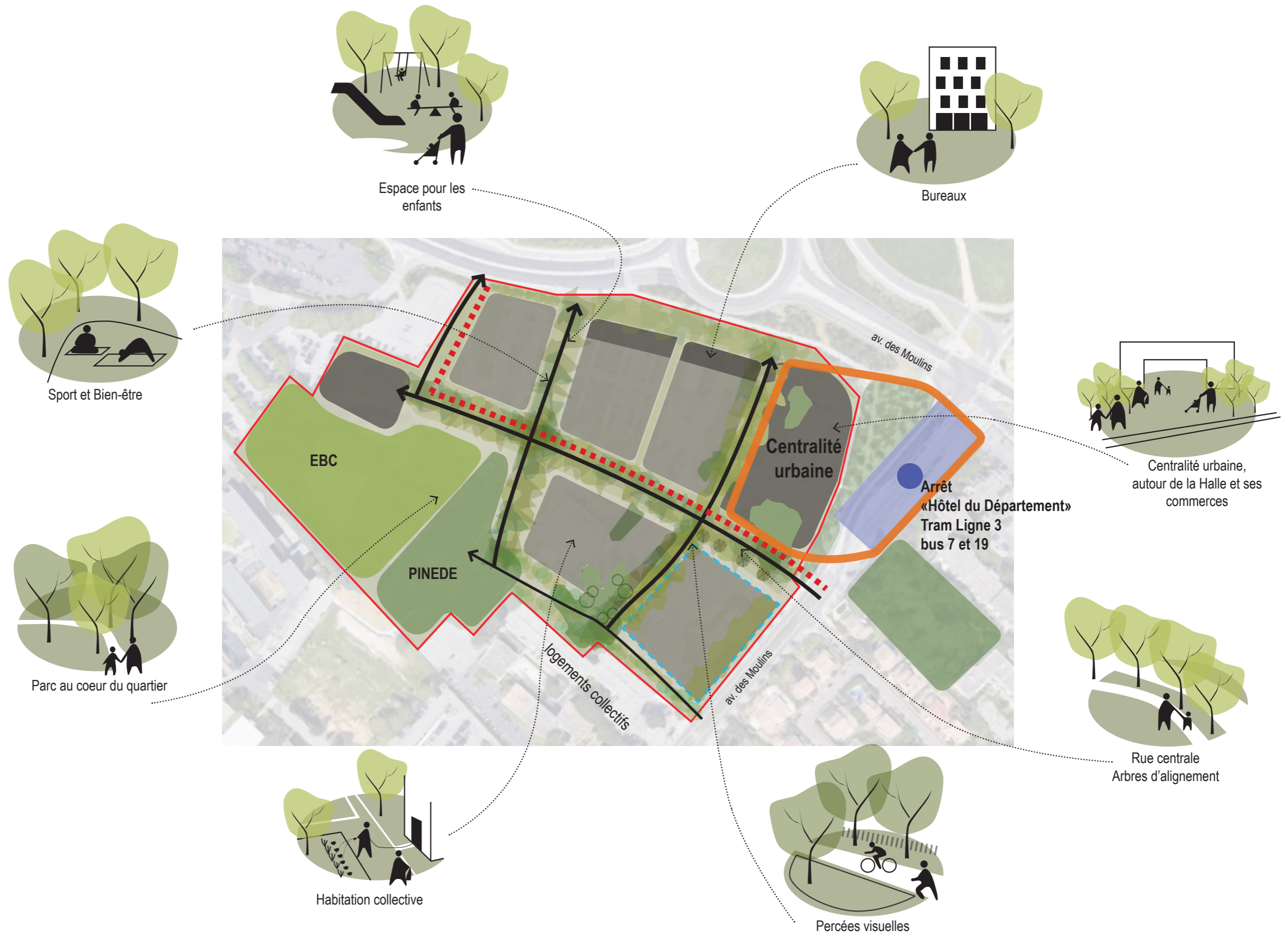


Rails du TRAM ligne 3 réhaussés
par des bordures de 20 cm de haut

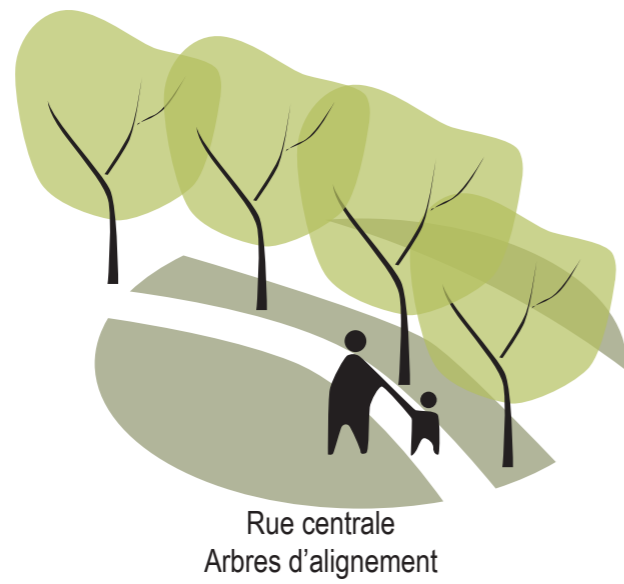
3. DESTINATION



4. CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS ENVISAGÉS
LES AMBIANCES RECHERCHÉES



4. CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS ENVISAGÉS
LES AMBIANCES RECHERCHÉES



4. CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS ENVISAGÉS LES AMBIANCES RECHERCHÉES



Percées paysagères



Sur le site de Montpellier Business School , les pins représentent une forte identité de méditerranée. Fortement présents sur le site ils créent une connexion avec l'EBC et la pinède au coeur du quartier. Leur silhouette est d'une grande élégance, canopée généreuse offre un des plus beaux ombrages.

Le projet a pour objectif de conserver ces pins et de les relier entre eux à travers des cheminements doux paysagers.



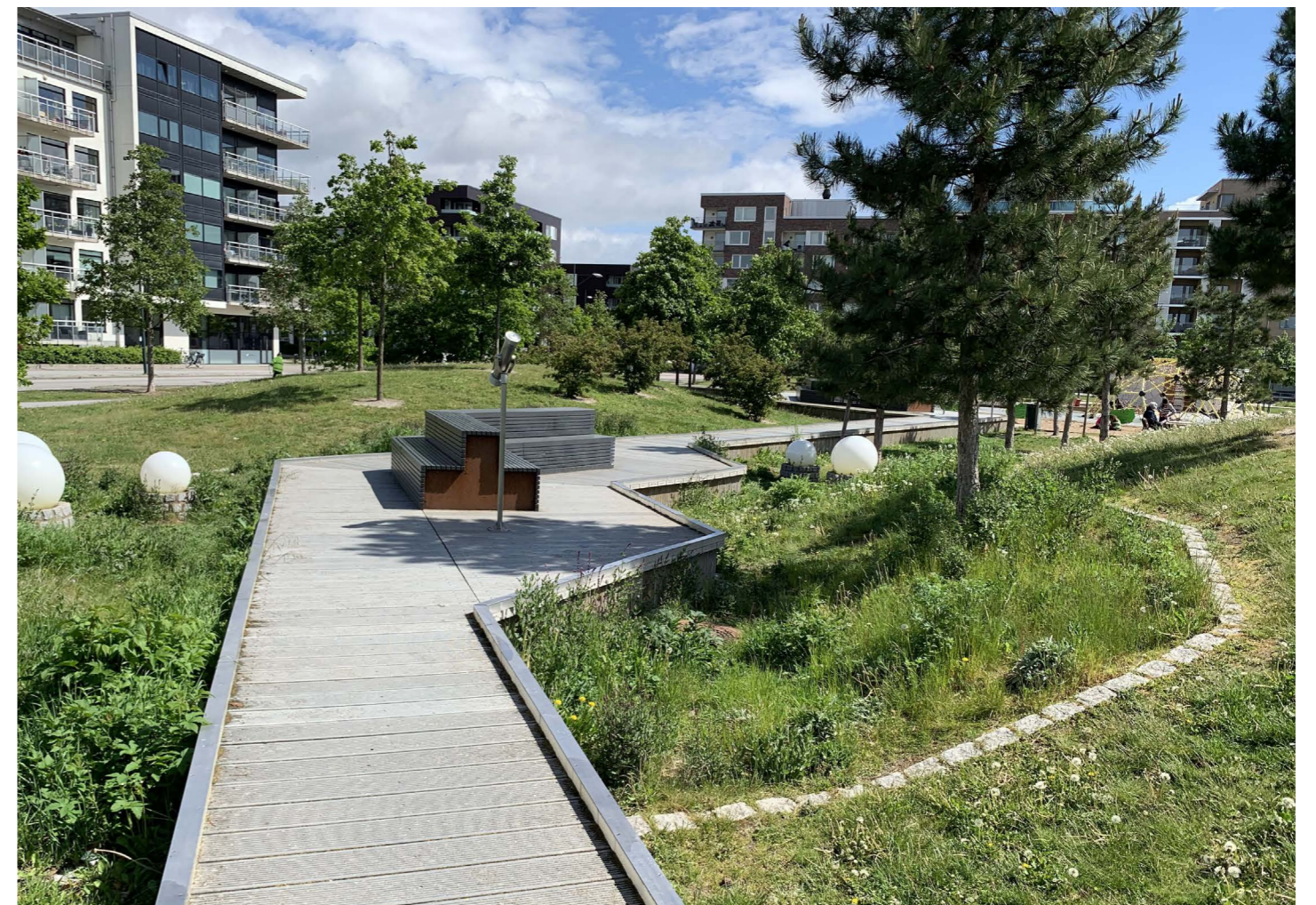
4. CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS ENVISAGÉS
LES AMBIANCES RECHERCHÉES



Placettes
espace de rencontre



Bassin de rétention aménagé



4. CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS ENVISAGÉS
LES AMBIANCES RECHERCHÉES



Espace pour les enfants



Espace de Sport et de Bien-être



4. CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS OU AMÉNAGEMENTS ENVISAGÉS
LES AMBIANCES RECHERCHÉES



Habitation collective
Espaces communs partagés











Rétention
en coeur d'îlot



5. DESSERTE DU PROJET PAR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



-  Périmètre d'opération
-  Ligne Tram 3
-  Bus 7
-  Bus 19
-  Arrêt de transport en commun
-  Accès existants
-  Pistes cyclables
-  Intention de créer une liaison intérieure mode doux piéton / deux roues

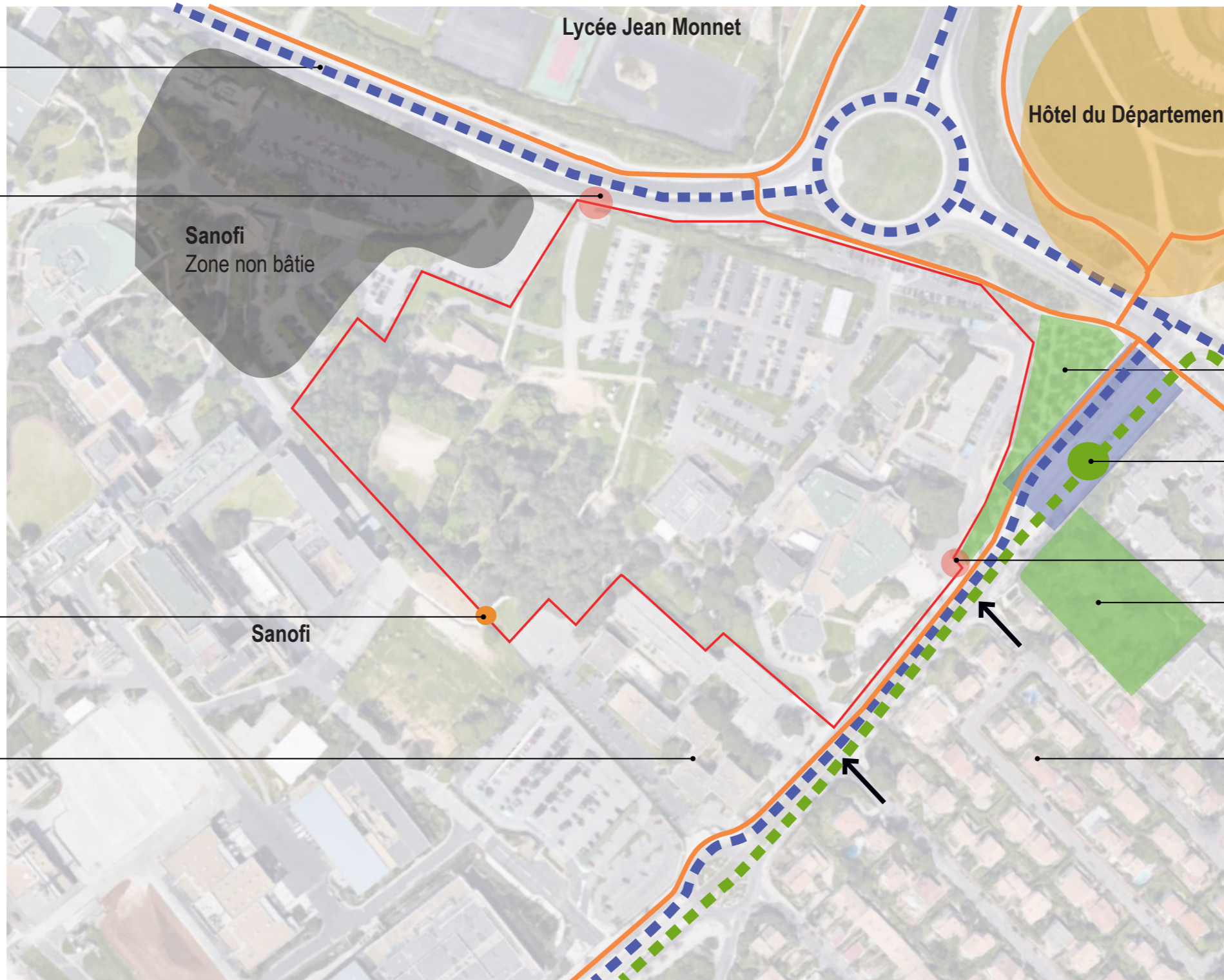
6. CONTEXTE URBAIN

RD65 : nuisance acoustique
Se protéger du bruit

1 accès viaire
Peut être conservé

1 accès piéton existant

Logements collectifs



Hôtel du Département

Lycée Jean Monnet

Sanofi
Zone non bâtie

Sanofi





Pinède existante
à conserver et à prolonger

Arrêt de tram
Centralité urbaine à conforter

1 accès viaire

Espace boisé classé
*Faire participer visuellement
dans la composition du
quartier*

Quartier d'habitation pavillonnaire

-  Périmètre d'opération
-  Pistes mixtes / vélos existantes
-  Voie de circulation principale
-  Ligne de tram 3