



**MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE
QUARTIER SAINT PAUL**

**Concertation préalable
à la création d'une Zone
d'Aménagement Concerté (ZAC)**

**Dossier mis à disposition du public
du mercredi 12 octobre 2022
au jeudi 10 novembre 2022 inclus**



DOSSIER DE CONCERTATION

PROJET DE ZAC SAINT PAUL

COMMUNE DE MONTPELLIER

SOMMAIRE

- 1) DÉLIBÉRATION N° M2022-279 DU 26 JUILLET 2022 – Objectifs et modalités d'association du public
- 2) PLAN DE SITUATION
- 3) PERIMETRE PREVISIONNEL DE LA ZAC
- 4) PLAN DES ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES A L'ECHELLE DU PROJET DE ZAC
- 5) PLAN DES ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES A L'ECHELLE DU PLAN GUIDE
- 6) NOTICE EXPLICATIVE DES ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET
- 7) REGISTRE DESTINÉ A RECUEILLIR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC



Séance ordinaire du mardi 26 juillet 2022

L'an deux-mille-vingt-deux et le vingt-six juillet, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Aménagement durable

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Mathilde BORNE, Christophe BOURDIN, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Zohra DIRHOUSI, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Régine ILLAIRE, Laurent JAOL, Guy LAURET, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Coralie MANTION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Jean-Luc MEISSONNIER, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Marie-Delphine PARIILLON, Bruno PATERNOT, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA. Gilles CUSIN, suppléant de Isabelle TOUZARD .

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Mohed ALTRAD, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Michelle CASSAR, Brigitte DEVOISSELLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Hind EMAD, Maryse FAYE, Stéphanie JANNIN, Frédéric LAFFORGUE, Max LEVITA, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Marie MASSART, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Arnaud MOYNIER, Clothilde OLLIER, Yvon PELLET, Eric PENSO, Manu REYNAUD, François RIO, Agnès SAURAT, Jean-Luc SAVY, Célia SERRANO, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Bernadette CONTE-ARRANZ, Jean-Noël FOURCADE, Clare HART, Patricia MIRALLES, Anne RIMBERT, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI

Aménagement durable - Renouvellement urbain du quartier de la Mosson - Lancement d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) secteur Saint Paul - Objectifs et modalités d'association du public - Approbation

Madame Coralie MANTION, Vice-Présidente, rapporte :

Le quartier de la Mosson figure parmi les douze quartiers politique de la ville identifiés à Montpellier, au titre de la nouvelle géographie prioritaire et fait partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en tant que quartier d'intérêt national. Le Conseil de Métropole et le Conseil municipal de Montpellier ont approuvé les 29 mars et 12 avril 2021 la convention de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes, signée par l'ensemble des partenaires le 23 juillet 2021. A la suite de la présentation d'un projet d'avenant en comité d'engagement le 24 janvier 2022, l'ANRU a accordé des financements supplémentaires permettant de conforter l'ambition du projet, en intégrant notamment la transformation du secteur Saint Paul, le recyclage de nouvelles copropriétés dégradées, la construction de nouveaux groupes scolaires et la poursuite des interventions sur le grand mail.

Par délibération en date du 18 décembre 2019, la Métropole a confié la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du quartier de la Mosson à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), au titre d'une concession d'aménagement notifiée le 21 janvier 2020.

Le projet de renouvellement urbain doit affirmer le secteur Saint Paul comme nouvelle centralité rayonnante et répondre notamment aux enjeux :

- De mixité sociale en introduisant une diversification de l'habitat par des programmes de logements neufs ;
- D'attractivité en redynamisant l'activité économique, en améliorant la qualité des services publics et en ramenant de l'emploi ;
- De qualité du cadre de vie et de l'environnement en aménageant de nouveaux espaces publics et en reliant ce secteur aux espaces naturels.

Aussi, pour mettre en œuvre le projet urbain dans ce secteur, il est proposé la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Une concertation spécifique à cette procédure est rendue obligatoire eu égard aux articles L.103-2, L.103-3 et L.103-4 du Code de l'urbanisme. Ainsi, conformément à ces dispositions, il convient de définir les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation préalable du public.

Les objectifs poursuivis pour ce projet de ZAC sont les suivants :

- Accueillir des fonctions tertiaires et de services autour de l'arrêt de tramway ;
- Recréer une offre commerciale attractive en restructurant l'appareil existant et en le diversifiant ;
- Restructurer les équipements publics et compléter l'offre scolaire ;
- Proposer une offre de logements diversifiée ;
- Redonner du lien entre les différents espaces urbains et paysagers : Parc de la Mosson, quartier Malbosq et quartier Saint Paul ;
- Requalifier les espaces publics en créant un espace central et fédérateur articulé au futur cours paysager, en requalifiant l'avenue de l'Europe ;
- Accueillir de nouvelles mobilités (Bustram, pistes cyclables...)

La concertation relative à l'engagement de l'opération Saint Paul, se déroulera selon les modalités suivantes :

- La parution d'un avis dans la presse et l'affichage annonçant l'ouverture et les modalités de la concertation ;
- L'information de l'ouverture de la concertation sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole et la plateforme <https://participer.montpellier.fr> ;
- L'organisation d'une réunion publique ;
- Un dossier relatif au projet de ZAC sera mis à disposition du public à l'Hôtel de Métropole et en Mairie de proximité du quartier aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la Métropole. Ce dossier comprendra :
 - La présente délibération ;
 - Un plan de situation ;
 - Un plan prévisionnel du périmètre de l'opération ;

- Une notice explicative des objectifs et enjeux du projet ;
- Un registre destiné à recueillir les observations du public.

A l'issue de la concertation préalable, le bilan sera arrêté par le Conseil de Métropole, conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver les objectifs poursuivis pour la création de la ZAC Saint Paul ;
- D'engager la concertation relative au projet de ZAC et d'adopter les modalités définies ci-dessus ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 85 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 02/08/22

Pour extrait conforme,
Pour Monsieur Le Président absent

Madame La Vice-Présidente

Signé.

Coralie MANTION

Publiée le : 2 août 2022

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20220726-195807-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 02/08/22

Liste des annexes transmises en préfecture:

- ZAC St Paul_périmètre prévisionnel.pdf

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

PERIMETRE PREVISIONNEL ZAC SAINT PAUL : ENVIRON 26 HA



2. PLAN DE SITUATION

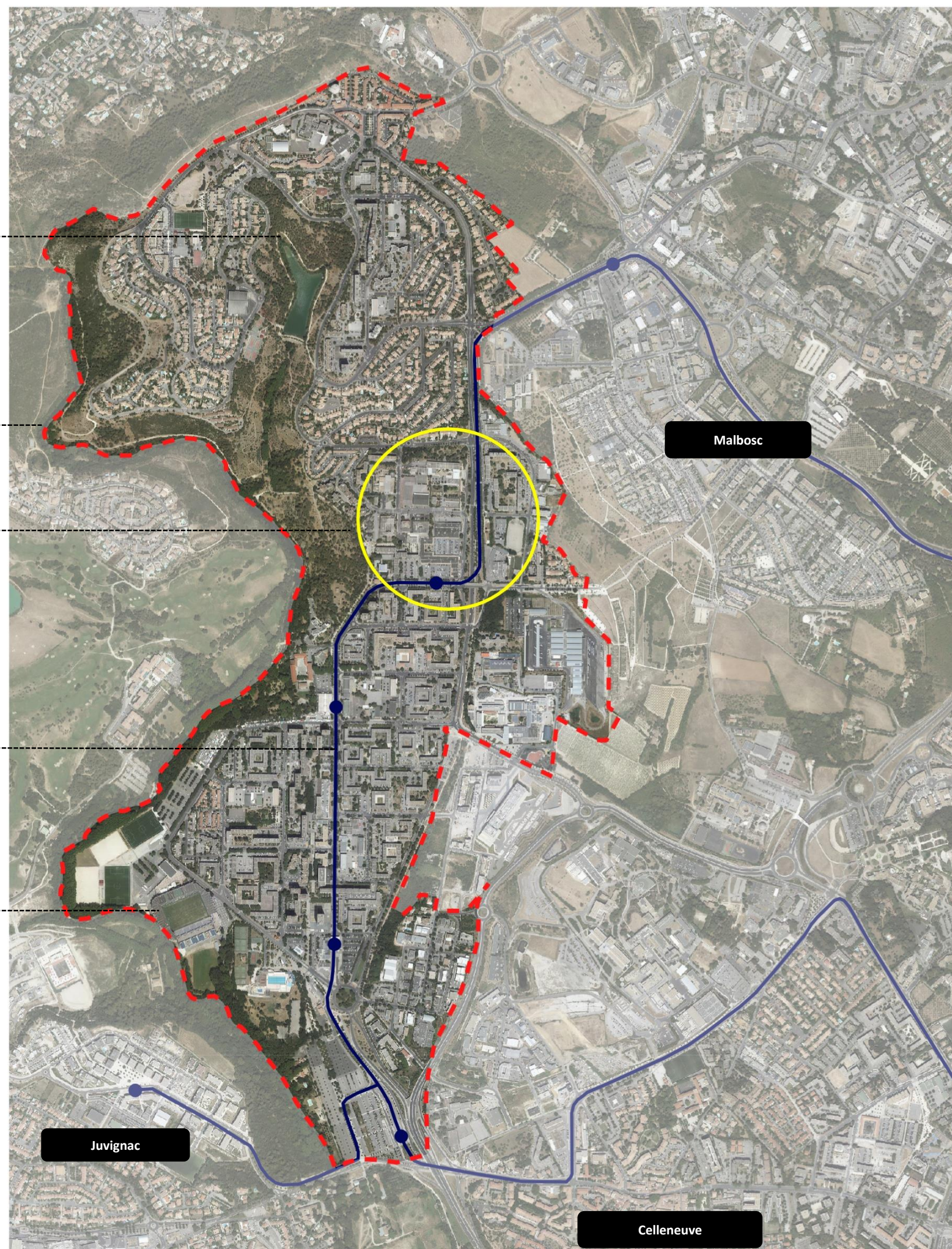
Lac des Garrigues

Périmètre concession d'aménagement

Projet de ZAC Secteur Saint-Paul

Tramway L1

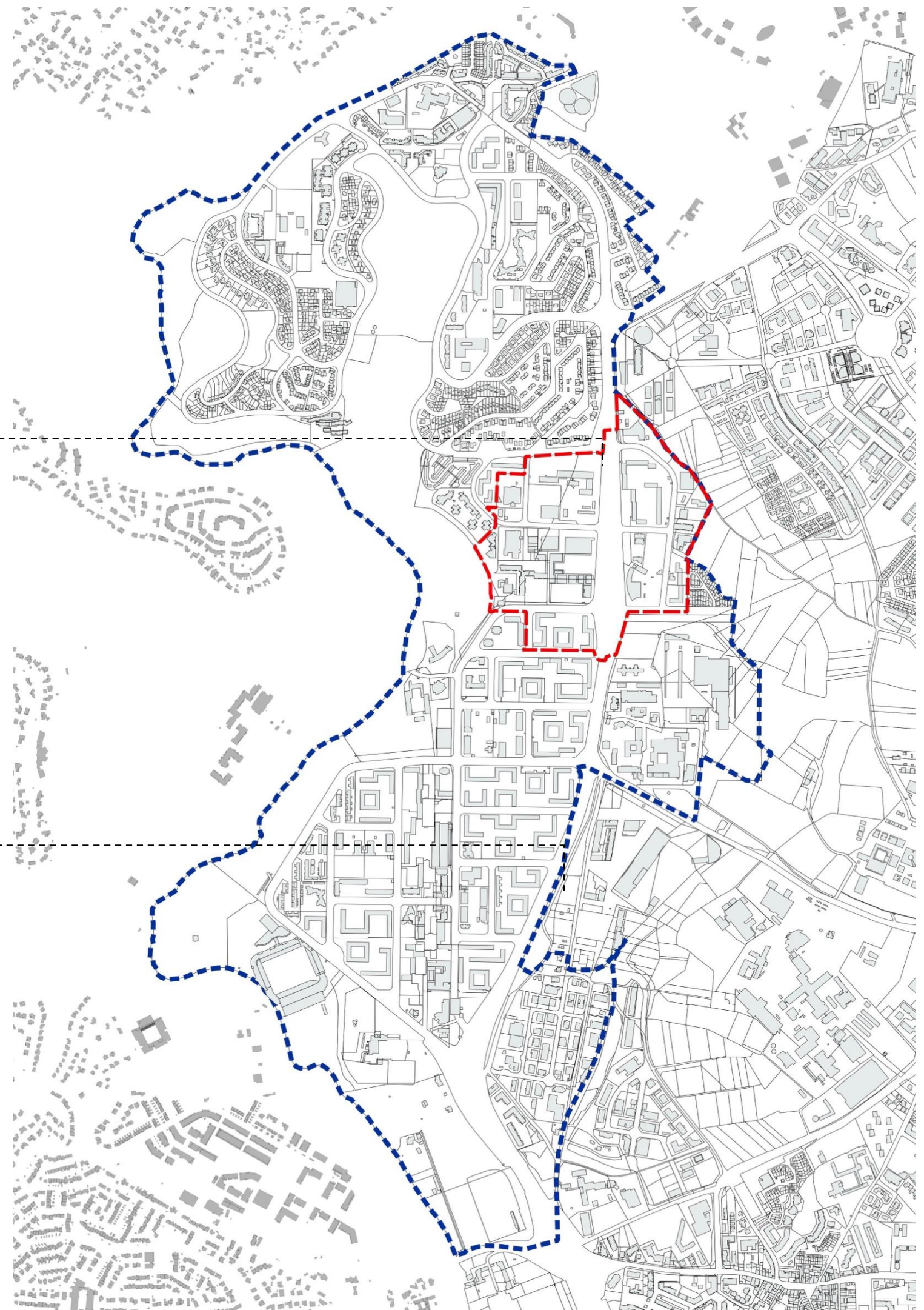
Stade Mosson



3. PÉRIMÈTRE PRÉVISIONNEL ZAC

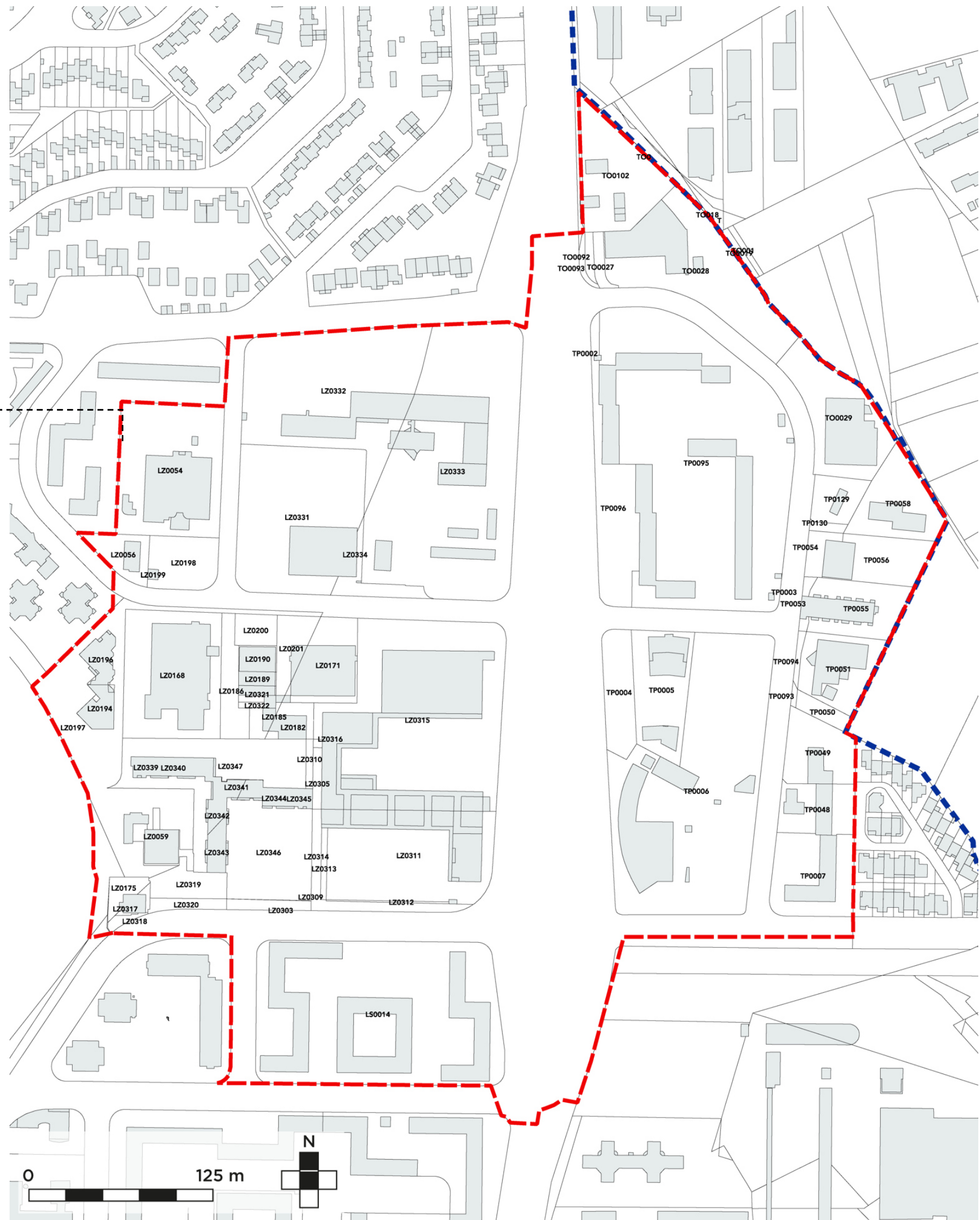
Projet de ZAC Secteur Saint-Paul

Concession d'aménagement

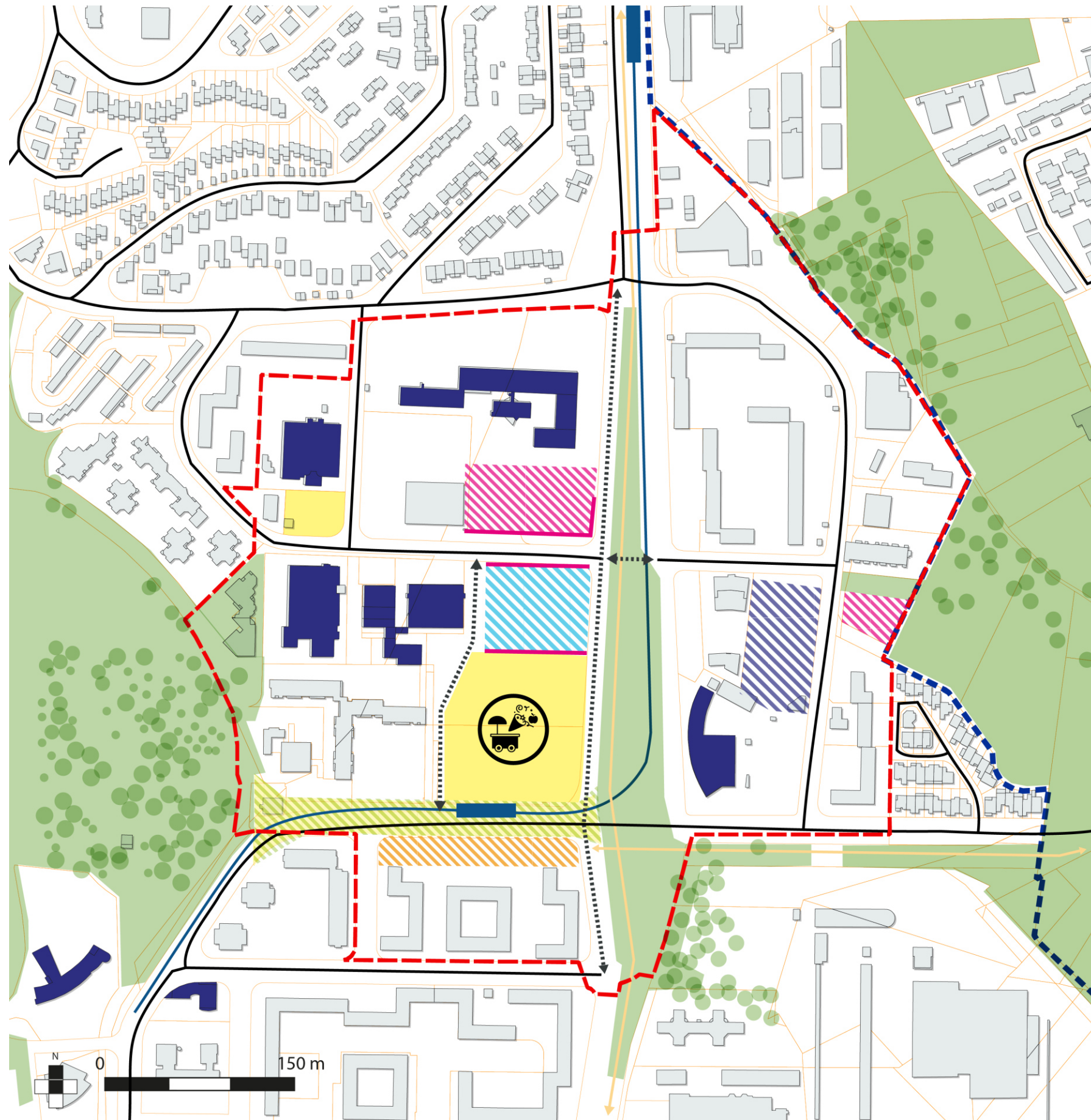



















3. PÉRIMÈTRE PRÉVISIONNEL ZAC

Projet de ZAC Secteur Saint-Paul

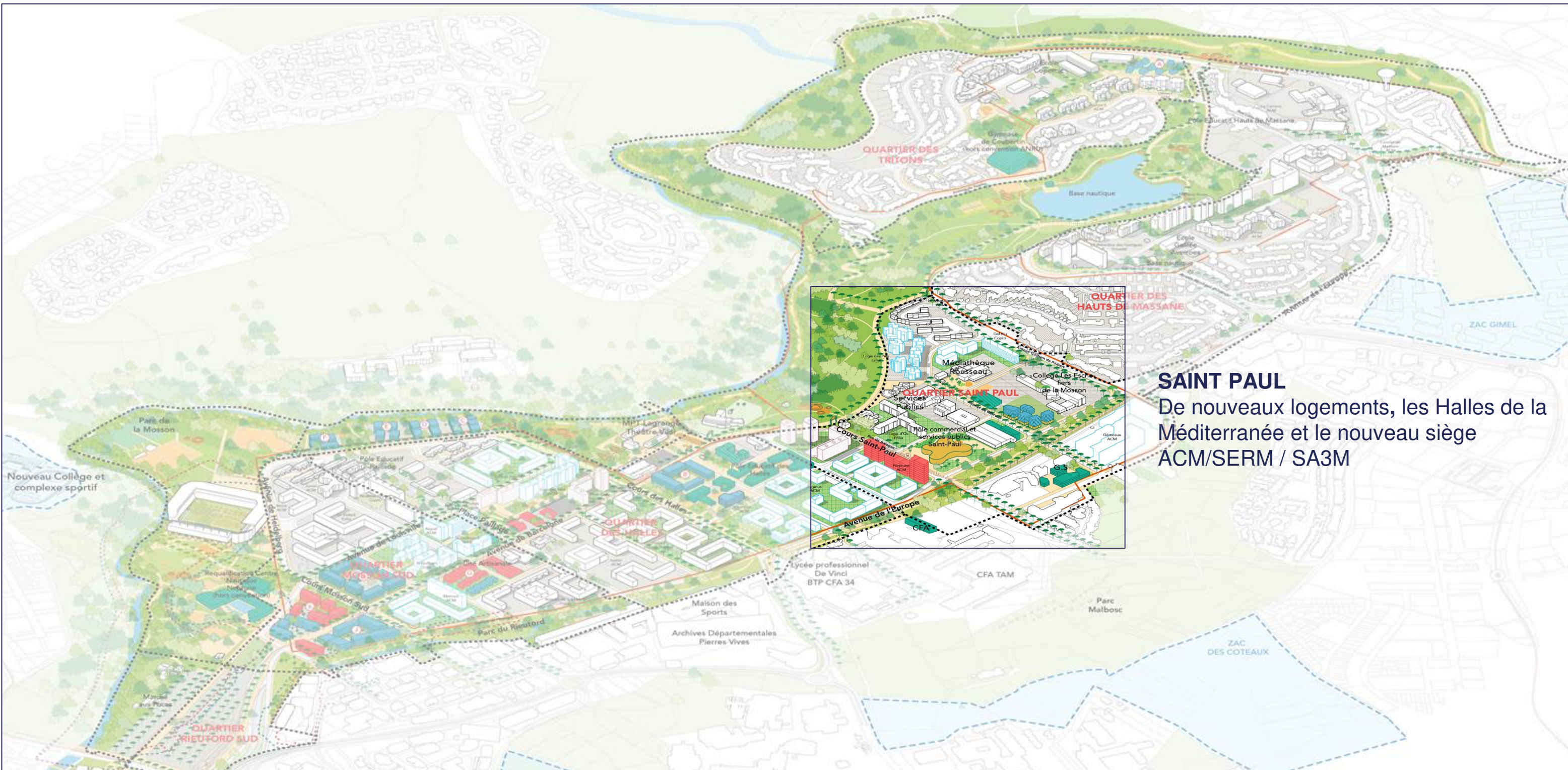


4. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DE LA ZAC



-  Projet de ZAC
-  Périmètre de concession
- EXISTANT**
-  Foncier existant
-  Bâti existant
-  Maillage viaire existant
-  Tramway
- INTENTIONS URBAINES**
-  Espace public (cours paysager, parvis)
-  Parc Mosson / Rieutord / Malbosc (vocation ludique et sportive)
-  Cours paysager
-  Programmation à dominante d'équipement public
-  Programmation à dominante commerciale
-  Programmation à dominante économique
-  Programmation mixte (résidentielle et commerciale)
-  Maillage viaire prévisionnel
-  Polarité : programmation commerciale et/ou économique, et/ou culturelle, dont Halles de la Méditerranée
-  Maillage viaire prévisionnel
-  Continuité piétonne et cyclable

5. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES À L'ÉCHELLE DU PLAN GUIDE



SAINT PAUL
De nouveaux logements, les Halles de la Méditerranée et le nouveau siège ACM/SERM / SA3M



DOSSIER DE CONCERTATION PROJET DE ZAC SAINT PAUL COMMUNE DE MONTPELLIER

NOTICE EXPLICATIVE DES ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Le quartier de la Mosson figure parmi les douze quartiers politique de la ville identifiés à Montpellier, au titre de la nouvelle géographie prioritaire et fait partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en tant que quartier d'intérêt national.

A ce titre, de nombreuses études, notamment urbaines, ont permis de définir le plan guide du projet de renouvellement urbain du quartier.

Dans ce cadre, le projet urbain d'ensemble doit s'inscrire dans plusieurs échelles :

- Celle des grands enjeux urbains de la ville de demain, avec pour objectif de changer l'image du quartier et d'en faire un véritable lieu de destination, doté d'un niveau d'attractivité au moins comparable à celui des autres quartiers de Montpellier et de sa première couronne ;
- Celle de la proximité, en améliorant la qualité de vie des habitants et en particulier le fonctionnement urbain, notamment par un réinvestissement de l'espace public au service des habitants ;
- Celle de la participation, en associant l'ensemble des acteurs clés à l'instar du tissu associatif et des habitants et en rendant efficaces les services rendus à la population.

La Métropole de Montpellier a délibéré le 26 mai 2016 sur les critères relatifs à l'intérêt métropolitain au titre de sa compétence aménagement de l'espace métropolitain. Ainsi, tout projet de définition, création et réalisation de nouvelles opérations d'aménagement dont le programme fait tout ou partie l'objet d'une contractualisation avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), est désormais de compétence métropolitaine.

Par délibération en date du 18 décembre 2019, la Métropole a confié la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du quartier de la Mosson à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), au titre d'une concession d'aménagement notifiée le 21 janvier 2020. La mise en œuvre du projet se décline en plusieurs

procédures opérationnelles dont l'initiation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée Saint Paul (26 ha prévisionnel).

Les étapes de négociations avec l'ANRU et les partenaires nationaux en 2019 et 2020, ont permis d'aboutir à l'élaboration d'une convention de renouvellement urbain, approuvée par le conseil de Métropole le 29 mars 2021 et le conseil municipal le 12 avril 2021. Cette convention a été signée par l'ensemble des parties prenantes le 23 juillet 2021. Un avenant est en cours de signature afin de cibler des actions notamment sur le périmètre de Saint Paul.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la création de la ZAC SAINT PAUL s'inscrivent pleinement dans les principes énoncés au moment de la signature de la convention signée le 23 juillet 2021 et de son avenant en cours de signature, en cohérence avec les mécanismes de transferts d'activités et de relogements nécessaires pour ce type d'intervention.

Plus spécifiquement, le projet de renouvellement urbain doit affirmer sur le secteur Saint Paul, une nouvelle centralité métropolitaine et répondre notamment aux enjeux :

- ✓ **De mixité fonctionnelle** en proposant une offre d'équipements et espaces publics qualitatifs et une redynamisation du tissu commercial,
- ✓ **De mixité sociale** en introduisant une diversification de l'habitat par des programmes de logements neufs,
- ✓ **De réorganisation des fonctions** (commerces, équipements, stationnement, ...),
- ✓ **De qualité du cadre de vie et de l'environnement** en mettant en valeur les espaces naturels, véritable identité du quartier mais méconnus à ce jour.

Les objectifs poursuivis pour ce projet de ZAC sont les suivants :

- ✓ **Recréer une offre commerciale attractive** à la fois pour la population du quartier, les actifs du secteur et la population extérieure,
- ✓ **Restructurer les équipements publics**
- ✓ **Compléter l'offre éducative** en construisant un nouveau groupe scolaire
- ✓ **Diversifier l'offre de logements** par la construction de programmes neufs,
- ✓ **Aménager des espaces publics qualitatifs, sécurisés et attractifs**, vecteurs d'une nouvelle urbanité,
- ✓ **Accueillir de nouvelles mobilités** (Bustram, pistes cyclables, ...),
- ✓ **Mettre en valeur et relier les espaces naturels proches** (Parc Mosson, Malbosc, Rieutord)

La procédure de création de la ZAC SAINT PAUL (engagée conformément aux dispositions de l'article L311-1 du Code de l'urbanisme) a pour objet essentiellement de proposer la mise en œuvre de programmes de logements et d'activités sur environ 26 hectares.

Concertation préalable au projet de création d'une ZAC SAINT PAUL – Notice enjeux et objectifs du projet

Les 3 axes fondateurs du projet Mosson

- **De la Mosson aux quartiers Mosson : un changement d'échelle radical**

Le projet propose d'imaginer plusieurs quartiers ayant chacun leur vocation : des quartiers différents et reliés entre eux, à hauteur de femmes, d'hommes, d'enfants. Des quartiers que l'on peut s'approprier, intimement connectés à leur environnement urbain et paysager.

Le projet urbain s'articule autour de 3 centralités rayonnantes desservies par le tramway : Saint-Paul, les Halles et Mosson Sud. Ces centralités auront des identités programmatiques singulières et seront également des secteurs d'intensité.

Les 3 larges cours paysagers prévus à l'horizon 2030 qui traversent le quartier d'Est en Ouest, en desservant les centralités, actent ce nouveau vécu. Chaque cours fait rentrer le Parc de la Mosson et la nature au cœur des quartiers. Chaque cours est un vrai lieu de vie. Chaque cours a son identité propre.

- **Vie quotidienne : une amélioration à 360 degrés**

Transformer la Mosson, c'est d'abord et avant tout améliorer le quotidien des habitants et habitantes. L'ambition d'un bien vivre et d'un bien être dans le(s) quartier(s) passe, dans le projet, par des actions fortes et simultanées sur l'ensemble des volets de la vie quotidienne : l'habitat, les services et les espaces publics, les commerces, les déplacements.

- **Attractivité du quartier : un rayonnement tous azimuts**

Ouvrir le quartier à de nouveaux possibles, c'est aussi faire en sorte qu'au-delà de la fréquentation ponctuelle des lieux déjà attractifs pour les non-résidents (Parc, stade, marchés, théâtre...), le désir de prolonger son escale à la Mosson s'installe...puis se transforme en désir d'y habiter, d'y investir, d'y travailler, de s'y former.

Le projet porte un double pari : "faire venir" par une offre très attractive et variée (résidentielle, économique, commerciale, sportive, culturelle,...) tout en en faisant bénéficier autant les habitants actuels et futurs que les usagers de la Métropole.

Le projet urbain ancre profondément le quartier Mosson au cœur des dynamiques économiques et résidentielles récentes et à venir du Nord-Ouest Montpelliérain (MedVallée, parc 2000, Pierres vives,...).

Quartier Saint Paul

Aujourd'hui :

Cet ensemble urbain très accessible est, d'une part, composé en majeure partie d'équipements publics ou commerciaux structurants et d'autre part occupe une position charnière à l'échelle du grand quartier Mosson voire au-delà. La question de sa requalification est donc particulièrement stratégique, pour lui permettre de jouer son rôle de « pivot » entre les sous-secteurs Paillade et Hauts de Massane, et entre le parc de la Mosson et le parc Malbosc.

Ces équipements publics et cet ensemble commercial déqualifié occupent le centre du quartier Saint-Paul et agissent comme un « verrou » en bloquant les circulations piétonnes et véhicules nord-sud.

De fait, le quartier Saint-Paul apparaît aujourd'hui comme un territoire de fractures : entre la rue de Bologne et l'avenue du Biterrois, qui ne communiquent pas l'une avec l'autre, entre Saint-Paul et le parc de la Mosson, dont les accès sont très confidentiels, et enfin entre Saint-Paul et le quartier de l'Agathois, du fait de la coupure provoquée par l'avenue de l'Europe.

A cette complexité du tissu urbain s'ajoute une spécificité programmatique : le cœur du quartier Saint-Paul est exclusivement composé d'équipements, les bâtiments de logements étant localisés sur les franges. Cette

spécialisation a pour conséquence une dichotomie entre la vie diurne et la vie nocturne du quartier, beaucoup plus pauvre et insécurisante pour cette dernière.

Il est à noter, enfin, l'absence de véritable espace public sur le quartier. Si le centre commercial attire une population importante de toute la Mosson et génère des rassemblements et interactions spontanées, ils se font sur les parkings, espaces pauvres et peu qualitatifs.

Les principaux objectifs poursuivis par le projet urbain du quartier Saint Paul :

La vocation servicielle et commerciale rayonnante de ce quartier est affirmée : les fonctions actuelles sont très ancrées dans les représentations et il s'agit de les conserver et de les consolider. Par ailleurs, le secteur a le potentiel de participer au renversement d'image du grand quartier Mosson. La poursuite de ces objectifs passera par :

- Le maintien de tout ou partie des équipements publics en place, que ce soit via leur maintien dans les locaux existants ou la réinstallation à proximité dans des ouvrages neufs,
- La programmation d'un ou plusieurs espaces publics vastes, ouverts, « invitants »,
- La restructuration et la redynamisation de l'appareil commercial,
- Une offre diversifiée de logements.

Cette opération d'aménagement dont le programme est mixte, doit permettre de satisfaire les besoins en foncier

pour accueillir ou repositionner des équipements, des services, des nouveaux programmes de logements, de restructurer et redynamiser la polarité commerciale. L'objectif étant de conforter le quartier dans la dynamique métropolitaine.

L'opération d'aménagement permettra de procéder au remembrement foncier, à la reprise des réseaux, à la modification de la trame viaire, nécessaires à l'ambition de transformation urbaine du secteur.

Le programme global prévisionnel de construction est de 28 000 m² environ de surface de plancher à développer au titre de la ZAC, et il est prévu la démolition de 2 500 m² de surface au sol.

Sur une emprise de ZAC d'environ 26 Ha, il est prévu d'aménager environ 7.5 Ha d'espaces publics.

2. LES ETUDES PREALABLES

Le projet de ZAC Saint Paul doit permettre la création d'un ensemble mixte mêlant logement, commerces, programmes immobiliers à vocation économique, dans un objectif :

- D'attractivité retrouvée, à la fois pour les populations qui y résident, pour les populations nouvelles, les actifs, les entrepreneurs,
- D'intensification de la polarité autour de la station de tramway « Saint Paul » de la ligne 1,
- De reconfiguration de la trame viaire pour améliorer l'accessibilité tous modes,
- De connexion avec les quartiers environnants et les espaces naturels (Parc Mosson, Malbosc).

L'ensemble des études techniques et environnementales permettront de définir précisément, et **en partenariat avec l'ensemble des acteurs du projet** (collectivités locales, services de l'Etat, porteurs de projets...) les conditions de réalisation du projet d'aménagement.

A ce titre, plusieurs études ont été engagées ou sont à engager, afin de déterminer les conditions d'intégration urbanistique et fonctionnelle de cette future opération d'aménagement à partir des éléments suivants :

- périmètre du projet ANRU,
- analyse du site : topographie, paysage, végétation, hydraulique,
- état initial Faune/flore et habitats
- étude trafic,
- études VRD,
- étude paysagère et urbaine,
- étude Energies renouvelables,
- études et analyses faites dans le cadre du protocole de préfiguration (ANRU), notamment des études de cadrage relatives au potentiel économique et programmation économique et commerciale, à la définition d'une stratégie en faveur de l'attractivité résidentielle et de développement d'un habitat diversifié.
- équipements existants et des besoins identifiés sur la zone d'étude,
- étude de marché (étude quantitative et qualitative de la demande, offre future et existante, possibilités de commercialisation),
- analyse foncière,
- sondages géotechniques.

3. LE CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

A l'issue de la présente concertation réalisée conformément aux dispositions de l'article L103-2 du code de l'urbanisme un bilan sera arrêté par délibération du Conseil de Métropole.

L'étude d'impact du projet sera alors soumise à avis de l'Autorité environnementale et une participation du public sera organisée conformément aux dispositions de l'article L123-19 du code de l'environnement. A l'issue de cette participation du public un bilan sera arrêté par délibération du Conseil de Métropole avant approbation des dossiers de création/réalisation de la ZAC et du programme d'équipement public par le Conseil de Métropole.

Le planning prévisionnel s'établit à ce jour ainsi :

- Études préalables, concertation et participation du public en 2022/2023
- Approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC Saint Paul, ainsi que du programme d'équipement public en 2023
- Premiers travaux et commercialisation à partir de 2024/ 2025