

Rapport de présentation



Dossier de création ZAC Mosson Sud



Compétences développées par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine :

Architecte-urbaniste en chef / urbaniste et expert habitat / Bureau d'études techniques VRD, hydrauliques et déplacements / Paysagistes / Programmistes / Anthropologue et experte modes actifs et ville multimodale

SOMMAIRE

RAPPORT DE PRESENTATION.....	1
PARTIE 1 : OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	3
1. HISTORIQUE DU PROJET	3
1. LOCALISATION DU SITE DE PROJET	5
2. CONTEXTE LOCAL JUSTIFIANT LE PROJET GLOBAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	8
PARTIE 2 : DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	12
1. LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL	12
2. PATRIMOINE CULTUREL	22
3. SERVITUDES ET URBANISME.....	23
4. VOIRIE ET RESEAUX DIVERS	25
5. TRANSPORTS ET MOBILITES	26
6. BRUIT.....	31
7. GESTION DES DECHETS	32
8. PAYSAGE.....	33
PARTIE 3 : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT	35
1. PREAMBULE.....	35
2. LE PROJET D'ENSEMBLE POUR LE QUARTIER MOSSON	39
3. LE PROJET DE ZAC MOSSON SUD.....	47
4. LES PRINCIPES DE COMPOSITION DE LA ZAC MOSSON SUD	53
5. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	62
PARTIE 4 : PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTION	72

PARTIE 1 : OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

1. Historique du projet

Montpellier se développe et s'agrandit continuellement depuis des décennies, sa croissance démographique est l'une des plus importantes de France. Elle est l'une des rares villes de plus 100 000 habitants qui voit sa population augmenter de façon ininterrompue depuis 1945. De 1954 à 1968, la population de Montpellier augmente de 97 501 habitants à 167 211 habitants, soit une évolution de plus de 70 %. Cette croissance s'explique par l'arrivée massive des rapatriés d'Algérie en 1962-1963, mais également par l'augmentation du nombre d'étudiants ou la venue en ville de paysans en rupture avec la viticulture. S'ajoute à cette croissance démographique l'augmentation du prix des terrains à bâtir (coût du logement en hausse), entraînant un risque de ségrégation sociale. Le Conseil municipal de Montpellier prend donc la décision de créer une ZUP le 2 octobre 1961, sa localisation est motivée par l'existence du domaine agricole de la Paillade d'une surface de 225 ha (acquit en 1962).

Les travaux débutent en 1964, ce n'est qu'en mars 1967 que les premiers habitants s'installent dans la zone sud du quartier.

En avril 1967 les logements de la tranche nord-est, nommée Phobos sont également livrés, le mail imaginé par Gallix est devenu une zone de non-droit, les logements sont à la limite de l'insalubrité et le quartier glisse vers le communautarisme. Georges Frêche lance une vaste opération de « requalification urbaine » de la ZUP qui se concrétise par la démolition des tours Phobos 22 ans après leur livraison, le quartier est alors renommé les Hauts de Massanes.

À sa création, le quartier Mosson s'appelait La Paillade, il a été renommé quartier Mosson en 2000 du nom de la rivière qui le borde. Néanmoins, les habitants restent attachés et revendiquent le nom originel de La Paillade. Ce quartier est aujourd'hui composé d'un sous-quartier au Nord « Les Hauts de Massane » et d'un sous-quartier au sud « La Paillade ».

Suite à la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU) est institué et sa mise en œuvre est confiée à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Ce programme prévoit un effort national pour la transformation des quartiers les plus fragiles classés en Zone Urbaine Sensible (ZUS). Le projet de rénovation urbaine (ANRU 1) a démarré en 2004 pour une période de 10 ans jusqu'en 2014. À la Mosson, les dernières opérations financées par l'ANRU 1 ont été soldées en 2017.

Conçu à l'origine pour accueillir 9 000 logements, environ 30 000 personnes, le QPV accueille environ 6 850 logements et 21 800 personnes.

L'arrêté du 29 avril 2015 inscrit le quartier Mosson à la liste des quartiers d'intérêt national : quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Aujourd'hui, afin de répondre aux besoins liés à la croissance démographique et pour favoriser une détente globale du marché de l'immobilier, la Métropole de Montpellier conduit une politique intercommunale de l'habitat qui fixe un objectif de production à 5 000 logements par an. À ce titre, la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) au sud du quartier permet à la fois de répondre aux objectifs de création de logements neufs et aux objectifs du projet de renouvellement urbain :

- Diversifier et créer des logements neufs,
- Redynamiser l'offre commerciale,
- Favoriser des greffes urbaines avec la ville existante,
- Aménager des espaces publics qualitatifs,
- Confirmer le rôle du quartier de la Mosson dans la dynamique métropolitaine

Vue générale de la maquette de concours proposée par Gallix et l'AMAU



Source : ZUP La Paillade - Historique par Clémence Sehalas-Fricaud

Vue aérienne du quartier (années 70)



INFORMO MOSSON

Dossier de création ZAC Mosson Sud

Source : La Paillade livre blanc 1973 - Ville de Montpellier Société d'Équipement de la Région Montpellieraine

1. Localisation du site de projet

Situation géographique

Le site de la Mosson est localisé au nord-ouest de Montpellier en limite de commune avec Grabels et Juvignac. Il est situé à 5km à vol d'oiseau de l'Écusson, mesure 850m de large sur 2 800m de long pour 270 ha, à titre de comparaison l'Écusson fait 610m de large sur 900m de long pour 75ha. Bien que ce secteur de la ville ait été entièrement urbanisé, le quartier se situe est à proximité de grands espaces végétaux proches sur la commune de Grabels de part et d'autre du cours d'eau de la Mosson. Le quartier compte également un vaste parc urbain ; le parc Sophie Desmarets.

La Mosson est définie « comme un élément majeur de développement à l'échelle de la métropole » dans le SCoT, marquant l'intérêt d'intégrer le quartier à la dynamique de développement à l'échelle intercommunale.

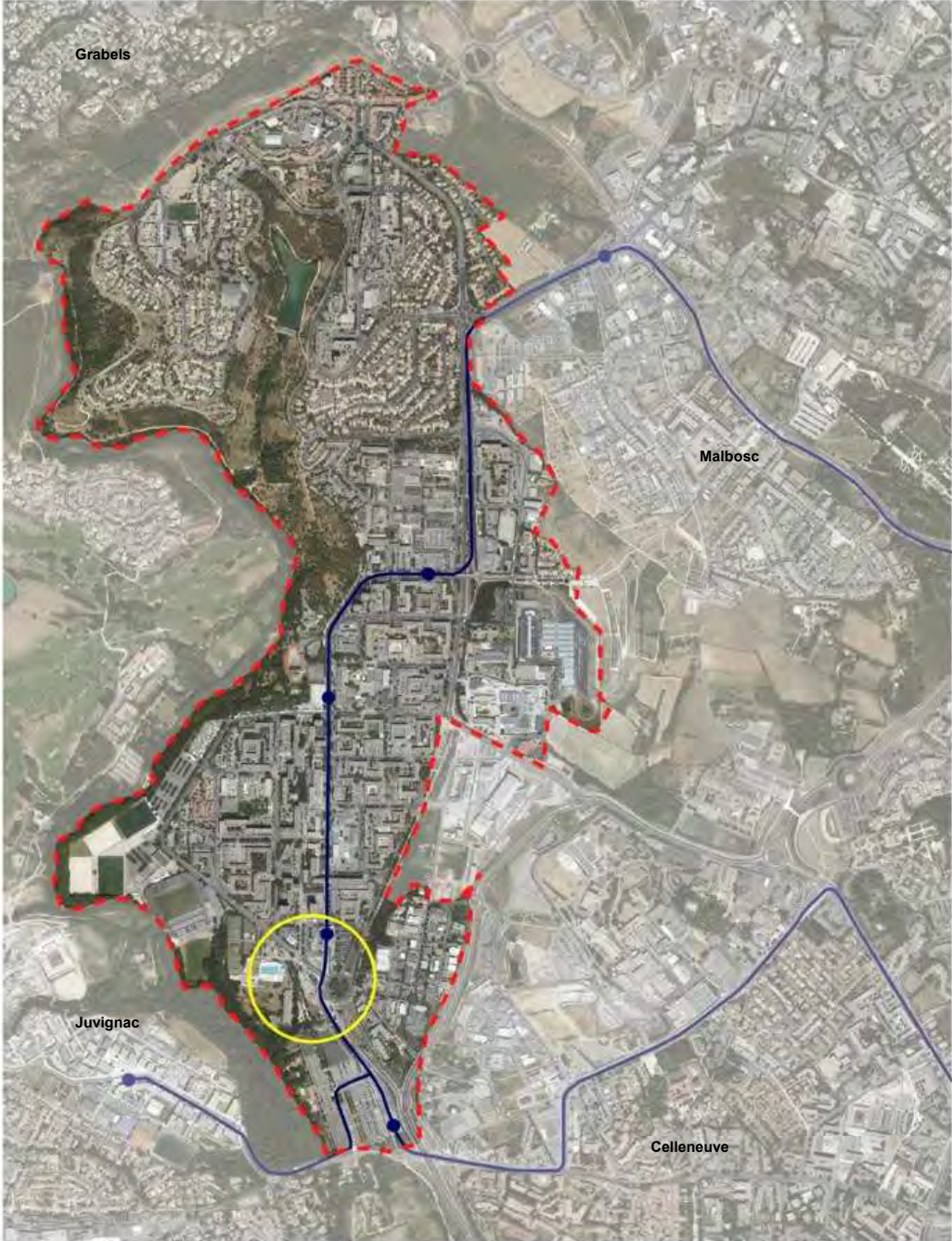
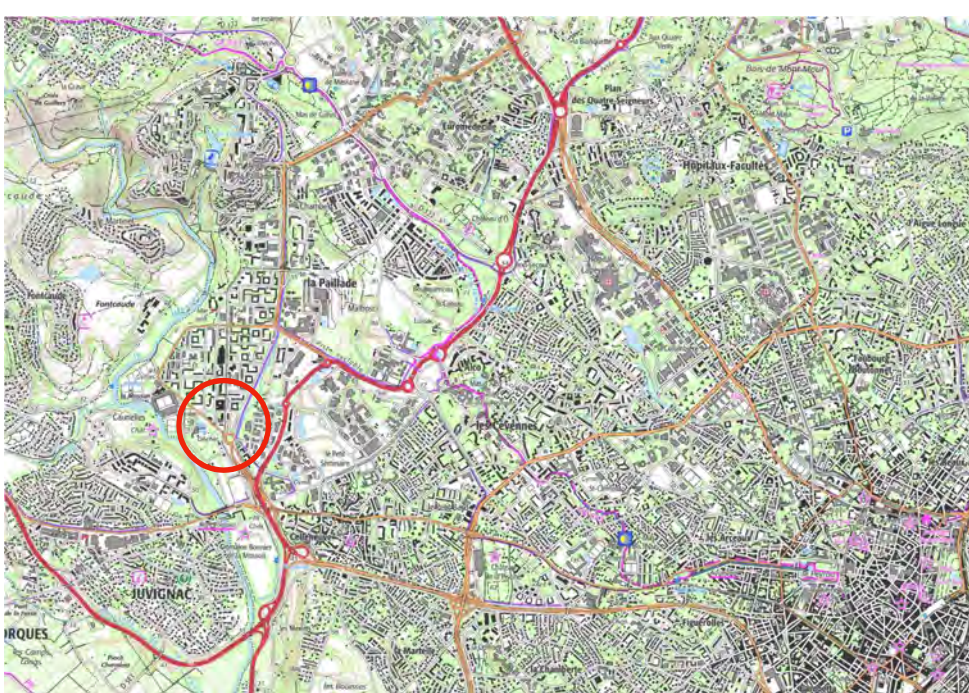
La ZAC Mosson Sud représente 12 ha environ et fait la jonction entre le reste du quartier de la Mosson et le terminus de la ligne de tramway 1 et 3 au sud.

Rapport d'échelle

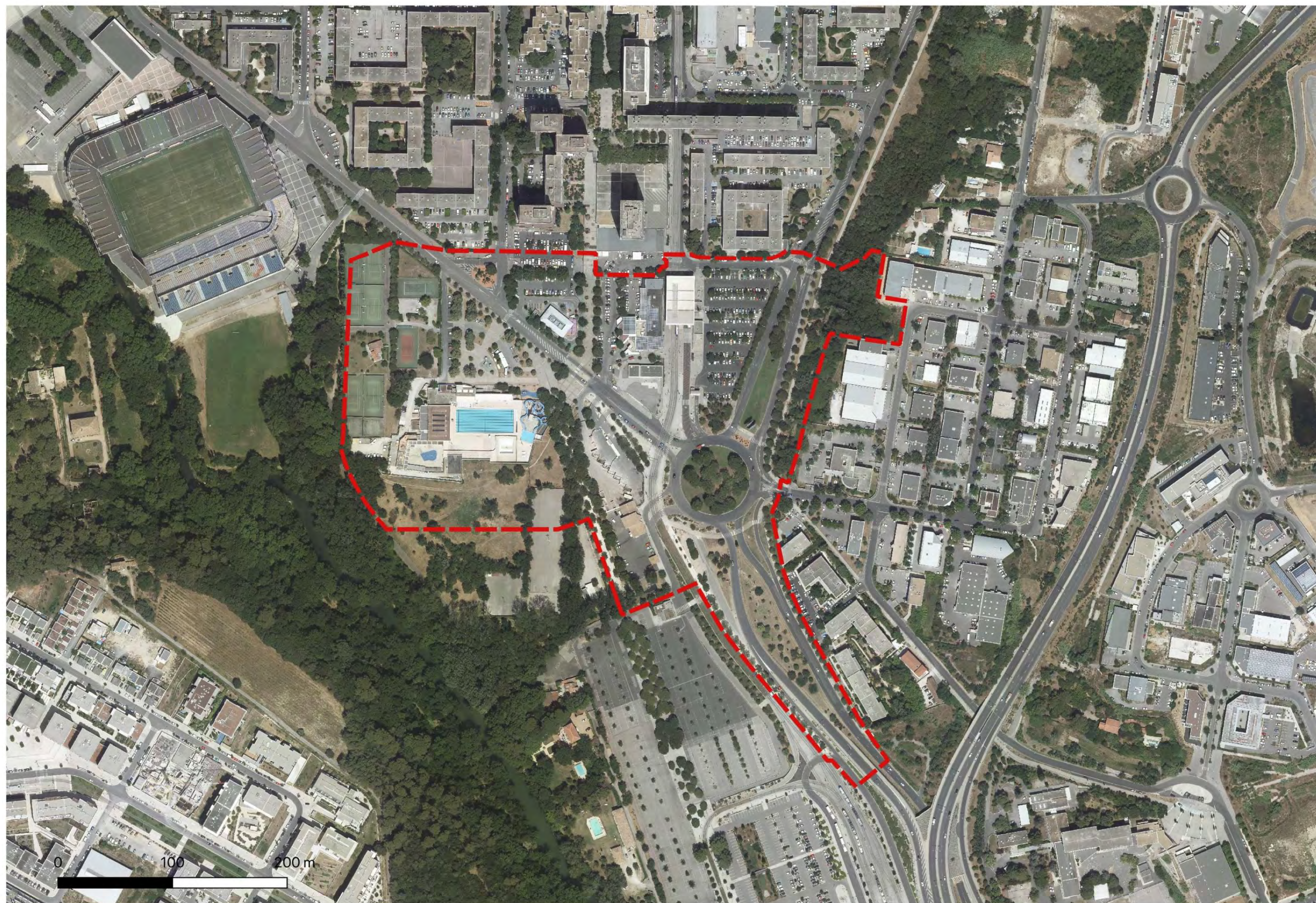


Source : groupement Passagers des Ville

Localisation de la Zac Mosson Sud



Source : IGN ; groupement Passagers des Villes



2. Contexte local justifiant le projet global de renouvellement urbain

Le quartier abrite 21 817 habitants en 2018, ce qui représente 8% de la population de Montpellier. Il concentre à la fois la population la plus précaire, la moins éduquée, la plus éloignée de l'emploi et la plus dépendante des prestations sociales à l'échelle de la Métropole.

Le quartier est essentiellement composé de bâtiments à usage de logements collectifs très denses dans la partie Sud, et de logements individuels ou de petits collectifs dans la partie Nord.

Si les 10 000 habitants des Hauts de Massane ont un profil assez diversifié malgré des « poches de pauvreté », les indicateurs socio-économiques les plus dégradés concernent essentiellement les 14 000 habitants du secteur de la Paillade (notamment, autour du Grand Mail).

Le quartier présente plusieurs spécificités : jeune et familial ; territoire d'accueil de l'immigration ; a une population adulte peu insérée dans l'économie locale, présente des niveaux d'étude faible et une grande dépendance des aides ; et ce, quel que soit le statut d'occupation des logements (public/privé).

2.1. Un quartier jeune et familial

Le quartier de la Mosson est habité par une population très jeune et familiale. On note ainsi la présence de nombreux enfants, 30% de la population du quartier a moins de 14 ans ce qui représente 15 points de plus qu'à Montpellier. Environ 6 500 enfants, dont 5 000 sont scolarisés dans les écoles maternelles et primaires (5 groupes scolaires sont situés sur les Hauts de Massane et 7 sur la Paillade). Par ailleurs, presque la moitié de la population du quartier a moins de 25 ans (44%), soit 7 points de plus que sur l'ensemble de Montpellier.

Parmi les familles percevant les allocations CAF, la proportion des couples avec enfant (34%) et des familles monoparentales (16%) est plus importante que sur la commune de Montpellier (respectivement 17% et 11%).

Le nombre moyen de personnes par ménage est de 3,1 en 2018 (1,9 à Montpellier, 2 dans l'Unité Urbaine). Ce chiffre est plus élevé que la moyenne nationale et montpelliéraine et a tendance à augmenter sur le long terme (passage de 2,9 à 3,1 personnes par logement entre 1990 et 2018). La tendance nationale du nombre de personnes par logement est à la baisse et s'explique principalement par le vieillissement de la population et la hausse du nombre de familles monoparentales ou de personnes vivant seules avec un ou plusieurs enfants. À la Mosson en revanche, cette tendance ne s'applique pas.

Cependant, le maintien d'un nombre élevé de personnes par ménage à la Mosson s'explique en partie par la grande taille des logements dans le quartier : seuls 15.1% des résidences principales sont des 1 pièce ou des 2 pièces ; et par corrélation la forte présence de familles avec enfant(s) (38 %).

Les couples avec enfants sont donc surreprésentés à l'inverse des personnes seules qui représentent seulement 26.5 % des ménages contre 52.5 % dans la commune de Montpellier. Les familles nombreuses (6 personnes et plus) sont 7 fois plus représentées à la Mosson que dans l'ensemble de la commune, entraînant des situations de suroccupation de logements fréquentes.

2.2. Fragilité de la situation socio-économique des habitants

La situation socio-économique du quartier est alarmante :

- Plus de la moitié de la population vit sous le seuil de pauvreté (61%) contre 1 personne sur 5 pour Montpellier
- Plus de 3 500 demandeurs d'emploi, un taux de chômage estimé très important à 47% (source : contrat de ville 2015-2022, avenant 2, annexe 3 : fiches n°1.16 Mobiliser les entreprises en faveur du quartier)
- Un taux d'emploi de 15-64 ans de 30,8% contre 51,1% sur l'ensemble de la ville
- Un taux d'évolution des entreprises faible de +13%
- 12% de ménages imposés contre 46% pour Montpellier, un revenu médian plus de 2,5 fois inférieur à Montpellier, 17 280€/an contre 6 480€/an pour la Mosson

Le niveau de vie de la population de la Mosson est plus faible que la ville et de l'agglomération. Il y a une inégalité de revenus notable et le taux de pauvreté est plus important que sur la commune. La part des allocataires dépendant de prestations sociales est de 30%.

Le chômage et la précarité de l'emploi restent donc majeur à la Mosson, menant à une structure des revenus disponibles très inégalitaire par rapport à l'agglomération.

- 37,2% des revenus disponibles proviennent des prestations sociales (9,8% sur Montpellier)
- 2,1% des revenus disponibles proviennent de revenus du patrimoine (9,2% sur Montpellier)
- Moins de la moitié des revenus disponibles proviennent de revenus d'activité (47,8% contre 72,5% sur Montpellier)

Plusieurs indicateurs marquent la fragilité économique des habitants de la Mosson : des difficultés d'accès à l'emploi (d'un point de vue géographique également), un niveau de vie relativement bas et une dépendance aux prestations sociales.

2.3 Une population adulte peu formée

La Mosson réunit une forte proportion d'habitants peu diplômés par rapport au reste de Montpellier. Ainsi, sur la Paillade, 53% des habitants n'ont aucun diplôme, 19% ont le baccalauréat et 9 % ont poursuivi les études après le baccalauréat et obtenu un diplôme d'études supérieures. En comparaison, les habitants des Hauts de Massane apparaissent mieux formés (31 % de la population arrive au niveau bac et 17 % est diplômée du supérieur), quoique dans une proportion inférieure à la moyenne montpelliéraine. Or, il existe une corrélation forte entre taux de chômage et niveau de diplôme : le taux de chômage des personnes sans diplôme en France atteint en moyenne 40% et la situation n'a fait que se dégrader depuis 2008. De plus en plus, l'obtention d'un diplôme est un préalable dans un contexte de marché de l'emploi tendu.

Les habitants de la Mosson ont tendance à sortir tôt du système scolaire, la part des 16-25 ans non scolarisés et sans emploi est de 37% contre 12% pour Montpellier.

Ce quartier accueille une population fragile depuis des décennies, elle est peu formée, éloignée du bassin d'emplois, rencontre des difficultés à s'insérer dans une dynamique métropolitaine et est enclavée.

Malgré ce constat, la paupérisation des habitants du quartier tend à s'accroître, cette dynamique n'est pas soutenable sur le long terme et justifie le classement de ce QPV en quartier d'intérêt national.

Au regard de ces éléments, l'intervention permettra de :

- Désenclaver la partie sud du quartier et de la connecter un peu plus avec le quartier de Celleneuve

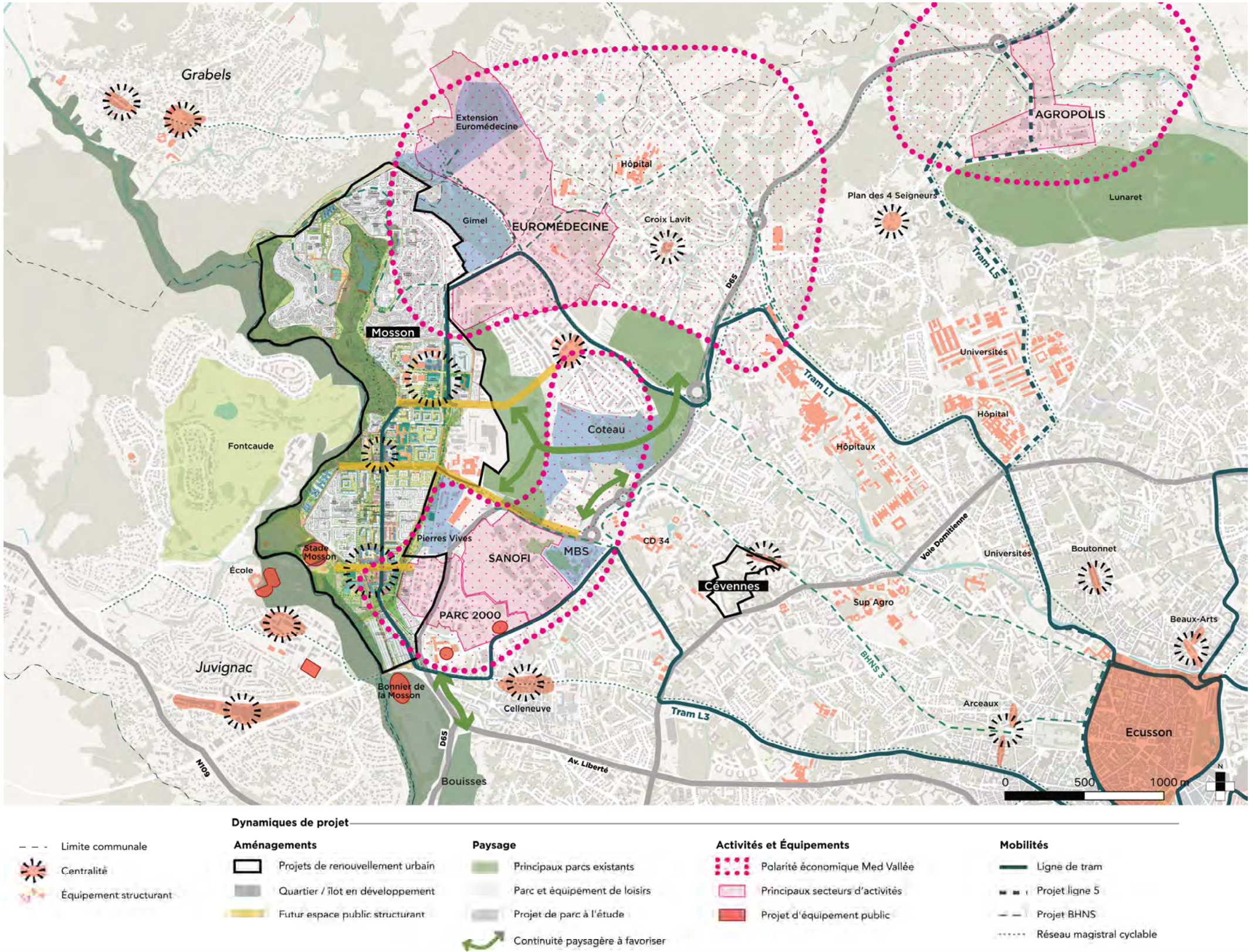
- Reconstituer l'offre de logements grâce à des opérations neuves pour combler le vieillissement du parc
- Créer de la mixité sociale en attirant une population plus aisée
- Promouvoir la mixité fonctionnelle (certains services de la Métropole de Montpellier ont déjà été délocalisés à la Mosson)

Le nord-ouest de Montpellier tend à se dynamiser avec plusieurs projets à plus ou moins grande échelle, notamment :

- Med Vallée qui ambitionne d'être un pôle mondial d'excellence en matière de santé globale, d'environnement, d'alimentation et de bien-être.
- La ZAC du Coteau à cheval entre les quartiers Hôpitaux-facultés et Mosson
- Construction d'un nouveau collège à Juvignac sur le site du stade Pénaranda

C'est dans ce contexte de redynamisation de tout le secteur nord-ouest de la ville de Montpellier que s'intègre ce projet de ZAC Mosson Sud, amarrant le quartier Mosson dans une dynamique de développement à l'échelle communale, intercommunale et nationale.

Dynamiques récentes du secteur Nord-Ouest de Montpellier



Source : groupement Passagers des Villes - La Strada

PARTIE 2 : DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique et naturel

Topographie

Le territoire de Montpellier constitue une zone de contact entre les premiers contreforts des garrigues, formés d'un ensemble de plateaux peu élevés puis de petites collines au nord, et la plaine littorale languedocienne caractérisée par sa régulière planéité au sud. Cette structuration générale du relief confère à l'ensemble du territoire communal une déclivité orientée du nord-ouest vers le sud-est et émaillée de quelques accidents collinaires qui affectent localement la régularité de la pente.

Le relief du territoire est également marqué par les différents cours d'eau qui entaillent le relief. Les axes d'écoulement majeurs que sont le Lez et la Mosson modèlent le relief par leur tracé nord/sud perpendiculaire à la déclivité générale.

La commune de Montpellier est située entre ces deux cours d'eau : le Lez à l'Est et la Mosson à l'Ouest. Son paysage est surtout marqué par le pic Saint-Loup situé à 25 kilomètres au Nord de la ville et qui s'élève à 658 m.

Le site de la Mosson s'étend au Nord-Ouest de la ville de Montpellier. La topographie légèrement en pente du site le long du cours d'eau de la Mosson permet des vues partielles vers les points plus hauts alentours (zone tertiaire à l'Est, secteur Fontcaude à l'Ouest). Néanmoins, la présence d'immeubles de grande taille et cette topographie limitée ne permettent pas de vues dégagées et panoramiques sur l'ensemble du site. La partie amont du secteur d'étude des Hauts de Massane bénéficie de vues plus dégagées du fait de sa position plus haute.

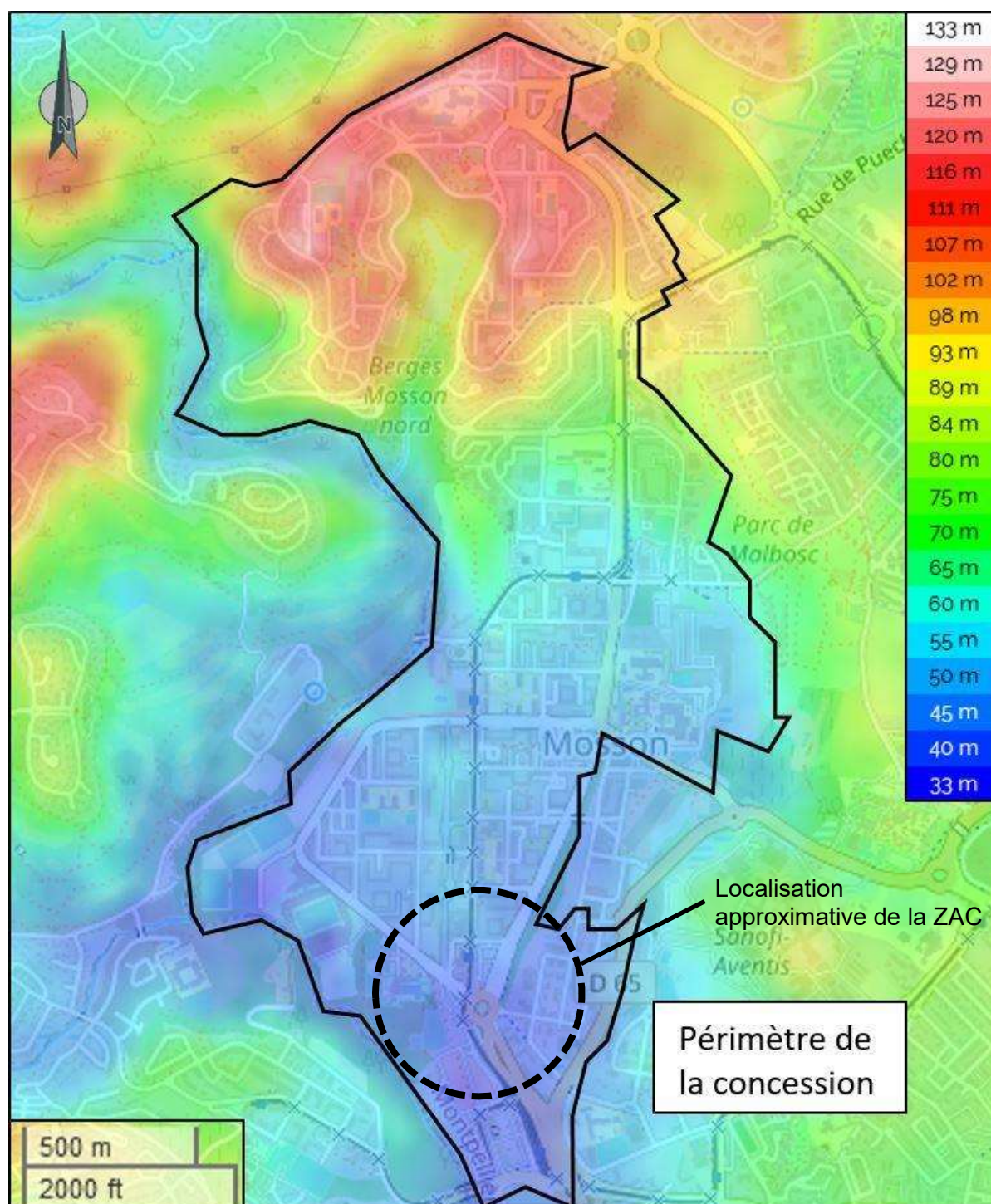
D'une manière générale, le secteur de la Mosson est un paysage fermé en lien avec l'artificialisation du site. À l'inverse, la situation légèrement surplombante des secteurs environnants permet des vues partielles sur le site. Le caractère urbain dense du quartier ne permet que peu de vues dégagées sur les secteurs alentours excepté pour les étages élevés des immeubles.

La topographie générale du quartier Mosson est marquée par :

- Un point haut en partie Nord, dans le quartier des Hauts de Massane, surplombant de près de 100 m la partie Sud du périmètre de la concession ;
- Une limite Ouest surcreusée par le passage de la Mosson ;
- Sur la moitié Sud du site, une pente moyenne de 3% orientée du nord-est vers le sud-ouest.

La carte ci-dessous permet d'apprécier le relief global du périmètre de la concession.

Topographie du secteur d'étude



Source : Étude d'impact - Aménagement du quartier Mosson Sud - SETIS

Climatologie

Le périmètre de la concession affiche actuellement une forte sensibilité à la surchauffe estivale et au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Le projet de renouvellement urbain de la Mosson constitue une opportunité importante de rénovation thermique d'un parc immobilier vieillissant, via la reconstruction ou la réhabilitation. Ces améliorations thermiques, le raccordement privilégié au

réseau de chaleur urbain qui permet de limiter le recours aux énergies fossiles, ainsi que l'incitation au développement des énergies renouvelables (solaire photovoltaïque) sur les nouveaux bâtiments, s'inscrivent pleinement dans les enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre portés par la Stratégie Nationale Bas Carbone.

Le secteur de projet est actuellement très minéralisé avec une répartition inégale de la végétation arborée, créant une sensibilité importante du quartier aux vagues de chaleur. Le parc Mosson constitue le principal îlot de fraîcheur du secteur. La réduction de l'imperméabilisation des sols et le développement des arbres constituent donc des enjeux forts du projet.

Le projet prévoit ainsi un important développement des plantations en accompagnement de la requalification des espaces publics. La requalification des îlots privés favorisera également le développement de la trame végétale via les prescriptions imposées par le PLU, le futur PLUi et les CPAUPE des lots.

En complément de la désimperméabilisation, les mesures de gestion pluviale accompagnant le projet de renouvellement urbain apportent une réponse résiliente face à l'intensification des phénomènes extrêmes résultants du changement climatique.

Géologie

La commune de Montpellier constitue une zone de transition avec :

- Au nord, les premiers contreforts des garrigues composés par les plateaux calcaires,
- Au sud, la plaine littorale recouverte dans sa plus grande partie de matériaux détritiques et d'alluvions.

Le territoire communal de Montpellier fait ainsi apparaître plusieurs affleurements géologiques d'âges et de natures différents, répartis de manière inégale sur la commune.

Les terrains les plus anciens appartiennent à la série Jurassique-Crétacé. Ils occupent une large partie au Nord de la commune tel que le secteur d'implantation du projet. De nature calcaire en dominante, ces terrains sont recouverts par endroit de sédiments tertiaires. Vient ensuite la série d'âge tertiaire dominée par les terrains du Pliocène et du Miocène qui couvrent l'essentiel du territoire. Ces formations présentent une dominante marneuse à argileuse. Des terrains quaternaires de type dépôts alluvionnaires sont rencontrés au niveau des deux axes d'écoulement principaux de la commune, le Lez et la Mosson.

D'après la carte géologique de la France au 1/50 000e (feuille de Montpellier, BRGM), le substratum local du secteur de projet est constitué :

- Sur la moitié Nord du périmètre, par les formations calcaires du jurassique, présentes à faible profondeur sous une couverture argileuse plus ou moins sableuses pouvant atteindre quelques mètres d'épaisseur.
- Sur la moitié Sud du périmètre, par les marnes argileuses de Fontcaude (d'âge Miocène Inférieur), surmontées par des alluvions de la Mosson.

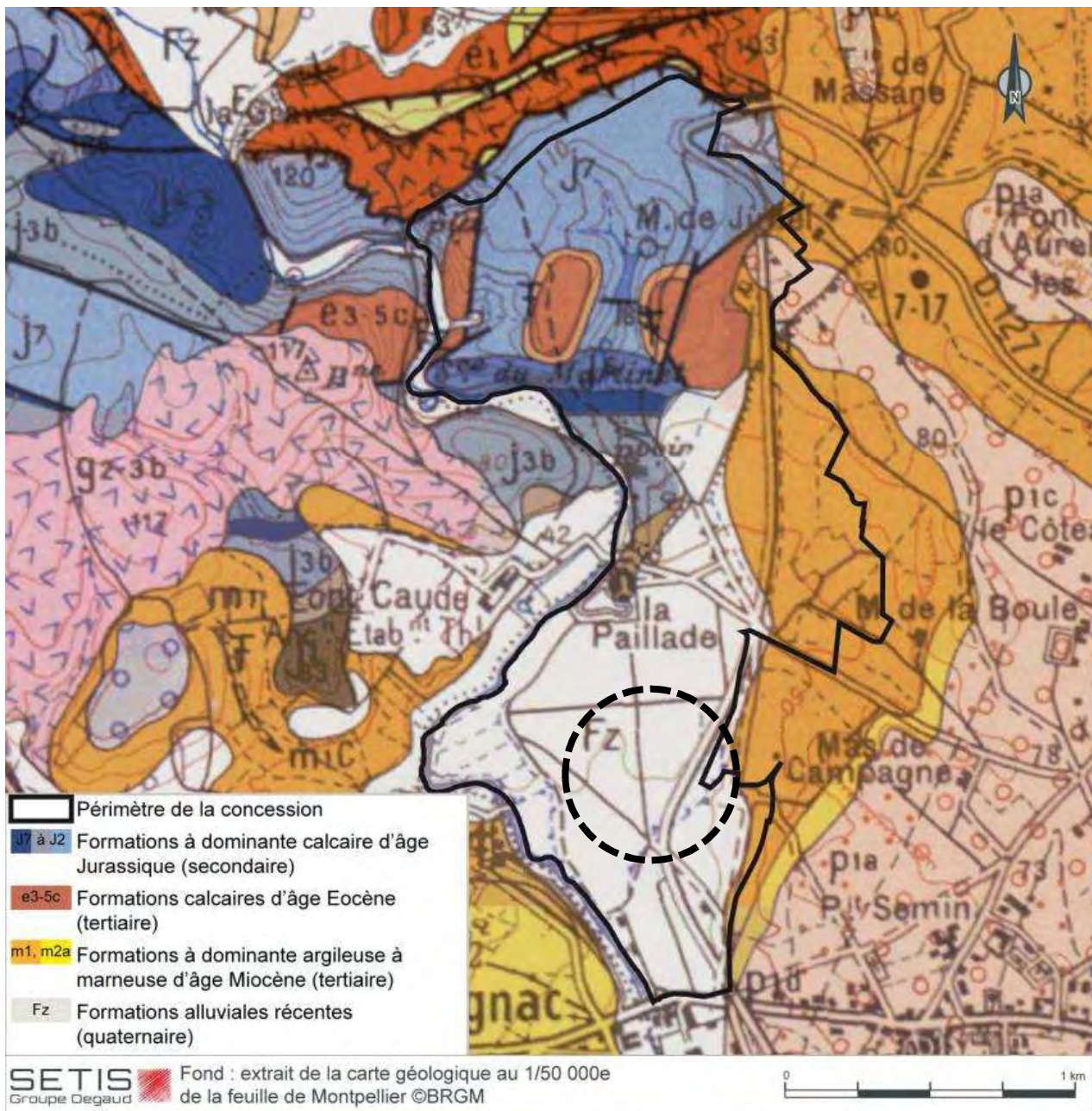
Des remblais liés à l'aménagement du secteur d'étude, sont à attendre en couverture sur des épaisseurs pouvant être potentiellement très variables.

Les différentes investigations réalisées dans l'emprise du secteur d'étude mettent en avant une forte disparité dans la constitution des sols. Des argiles présentes dans des proportions plus ou moins importantes sont observées dans la grande majorité des sondages. Les horizons calcaires s'observent dans les sols à faible profondeur en remontant vers la partie Nord du secteur d'étude.

Les résultats des essais d'infiltration de type Lefranc indiquent des perméabilités faibles à très faibles. Ces perméabilités sont caractéristiques des sols limoneux fins à argileux rencontrés dans la majorité des sondages. Les sols en présence dans l'emprise du secteur d'étude présentent une aptitude limitée à l'infiltration des eaux pluviales sur les secteurs investigués. Compte tenu du

caractère hétérogène des formations alluviales, la présence de passées plus sableuses à graveleuses, potentiellement plus favorable à l'infiltration, ne peut être exclue localement.

Extrait de la carte géologique au 1/50 000^e



Feuille de Montpellier BRGM

Eaux souterraines

Les terrassements qui seront réalisés durant la phase des travaux intéresseront majoritairement la zone non saturée du sol. Le décapage des sols et les décaissements nécessaires à l'implantation des bâtiments et des niveaux souterrains réduiront temporairement l'épaisseur de la zone non saturée et sont susceptibles d'intercepter des circulations souterraines présentes localement à faible profondeur.

Néanmoins, la faible perméabilité des matériaux de couverture ainsi que le caractère ponctuel des circulations souterraines induisent une vulnérabilité temporaire modérée de la ressource souterraine lors des travaux.

Eaux superficielles

Les travaux envisagés dans le cadre du projet ne concernent pas directement le réseau hydrographique. En effet, la création d'un franchissement sur le Rieutord en prolongement de la rue de Cos, afin de rallier Mosson Sud à Parc 2000, est encore en phase d'étude. Si cet aménagement devait être réalisé, il nécessiterait au préalable, la réalisation d'une procédure au titre de la Loi sur l'Eau visant à évaluer les incidences de cet aménagement et à proposer les mesures ERC nécessaires à la préservation des milieux. Le projet ne présente pas d'incidence directe sur le réseau hydrographique.

Le réseau pluvial local a pour exutoire le réseau hydrographique. Aussi, dans le cas où des eaux souillées ou chargées en matières en suspension, en provenance des zones de travaux, seraient interceptées par le réseau pluvial, ces dernières pourraient alors rejoindre la Mosson ou le Rieutord. Le projet présente un risque temporaire et indirect de dégradation de la qualité des eaux superficielles.

Qualité de l'air

Les principales sources de pollution sont constituées par le trafic automobile (CO₂, NO_x, Particules, hydrocarbures, plomb), les chauffages collectifs et individuels (CO₂, CO, SO₂, NO_x, Particules) et les industries présentes sur l'agglomération montpelliéraine.

Le constat de pollution réalisé par l'observatoire de surveillance de la qualité de l'air ATMO Occitanie met en évidence une qualité de l'air moyenne avec des concentrations pour les polluants caractéristiques en dessous des seuils des valeurs limites réglementaires. Exception faite pour le dioxyde d'azote (NO₂) pour lequel la valeur limite réglementaire n'est pas respectée au droit et à proximité immédiate des axes les plus circulés.

La disposition actuelle des bâtiments sous la forme de carré ou de « L » ne permet pas une très bonne dispersion des masses d'air et favorise l'accumulation des polluants, ceux-ci sont piégés le long des façades exposées ou dans les cours intérieures.

Bien que les seuils réglementaires soient respectés sur le territoire pour la majorité des principaux polluants, sauf pour le NO₂ à proximité des voiries les plus circulées, le secteur d'étude présente une sensibilité du point de vue de la qualité de l'air et l'exposition aux nuisances du trafic routier avec un dépassement des seuils de référence de l'OMS sur l'ensemble du territoire.

L'enjeu principal sur le périmètre est à minima de maintenir la qualité de l'air actuellement observée sur le secteur d'étude, en évitant de créer des zones d'expositions pour les populations et usagers du secteur, notamment sur les secteurs les plus proches de l'Avenue de l'Europe.

Les résultats de la modélisation des émissions du trafic routier montrent une baisse globale des émissions à l'échelle du périmètre projet. Plus localement, la hausse ponctuelle de trafic générée par le projet est compensée par l'amélioration attendue du parc automobile français (baisse des émissions par véhicules) et par la diminution du trafic sur d'autres axes (avenue de l'Europe notamment), mais également l'amélioration de l'offre de transport en commun avec le bus-tram.

Le projet n'est pas de nature à dégrader la qualité de l'air du secteur d'étude. En situation future (état projet), la qualité de l'air du périmètre d'étude devrait être similaire à la situation actuelle.

Bien qu'une baisse globale des émissions de polluants atmosphériques soit attendue, l'exposition des populations devrait rester similaire à la situation existante.

Le projet ne nécessite pas la mise en œuvre de mesures spécifiques relatives à la qualité de l'air. La mise en valeur de l'offre multimodale sur le territoire permet de limiter le recours à la voiture et ainsi limiter les consommations énergétiques et les émissions associées aux déplacements.

Risques naturels

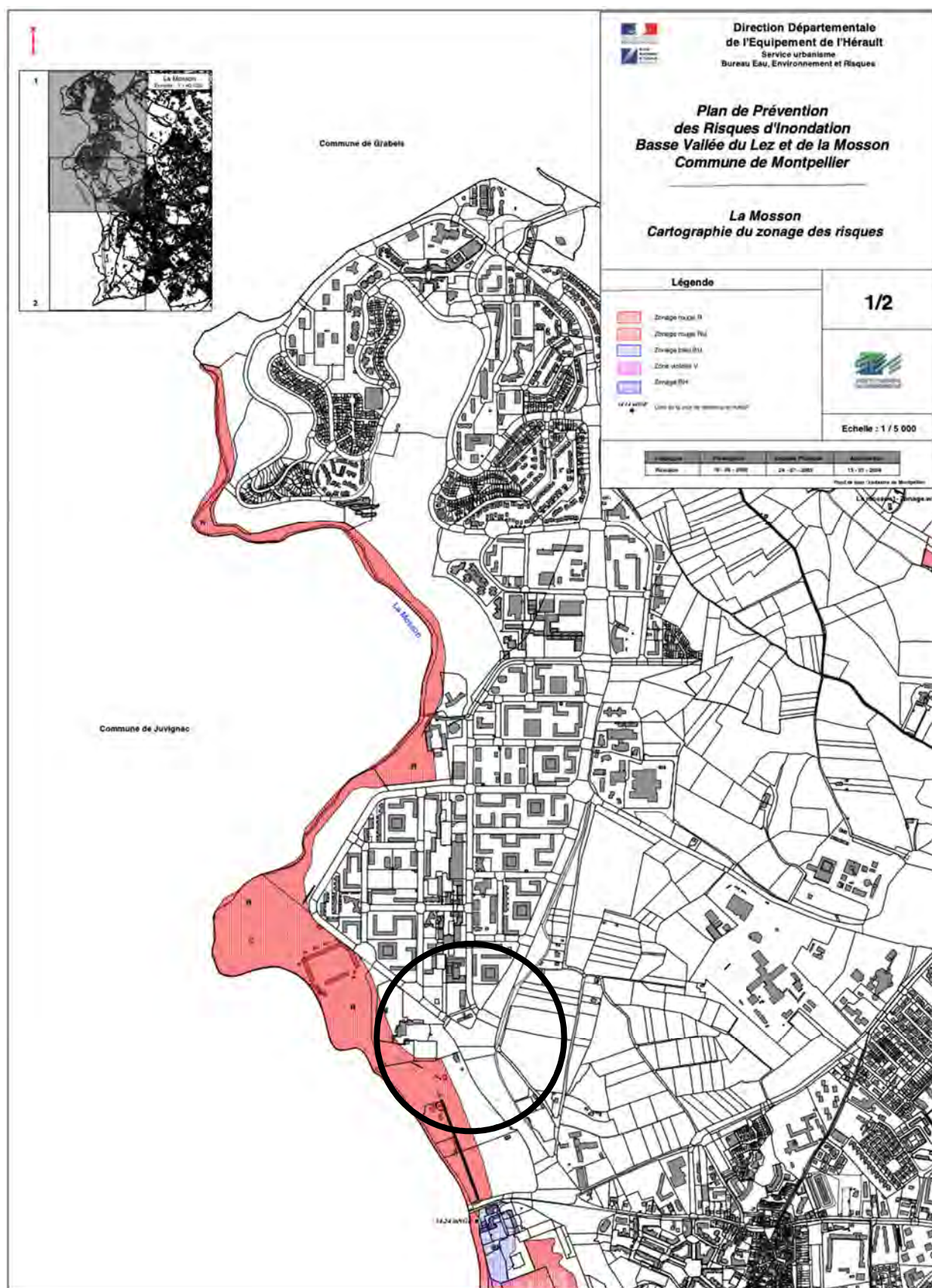
La commune de Montpellier est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Le PPRI, approuvé le 13/01/2004, comporte un zonage réglementaire ainsi que des prescriptions d'aménagement et des normes constructives rassemblées dans son règlement.

La bordure Ouest du périmètre de la concession où s'écoule la Mosson, est concernée par un zonage du risque d'inondation R (zone rouge). Cet aléa est présent sur le lit mineur et ses abords immédiats. Les quartiers d'aménagement projetés ne sont pas concernés par les zones d'aléas identifiées dans le PPRI.

Le règlement du PPRI indique que le zonage correspond à des zones inondables naturelles, peu ou non urbanisées, d'aléa indifférencié.

Les crues modélisées dans le cadre du PPRI Basse vallée du Lez et de la Mosson, à hauteur du secteur d'étude concerne uniquement les écoulements de la Mosson. Les écoulements et débordements des ruisseaux affluents (Rieutord et Combes du Renard) ne sont pas modélisés. La révision du PPRI Basse vallée du Lez et de la Mosson lancée en 2022 et prendra en compte les écoulements et inondations liées au ruisseau du Rieutord.

Zonage du risque inondation à la Mosson



Source : Plan Local d'Urbanisme de Montpellier - 2022

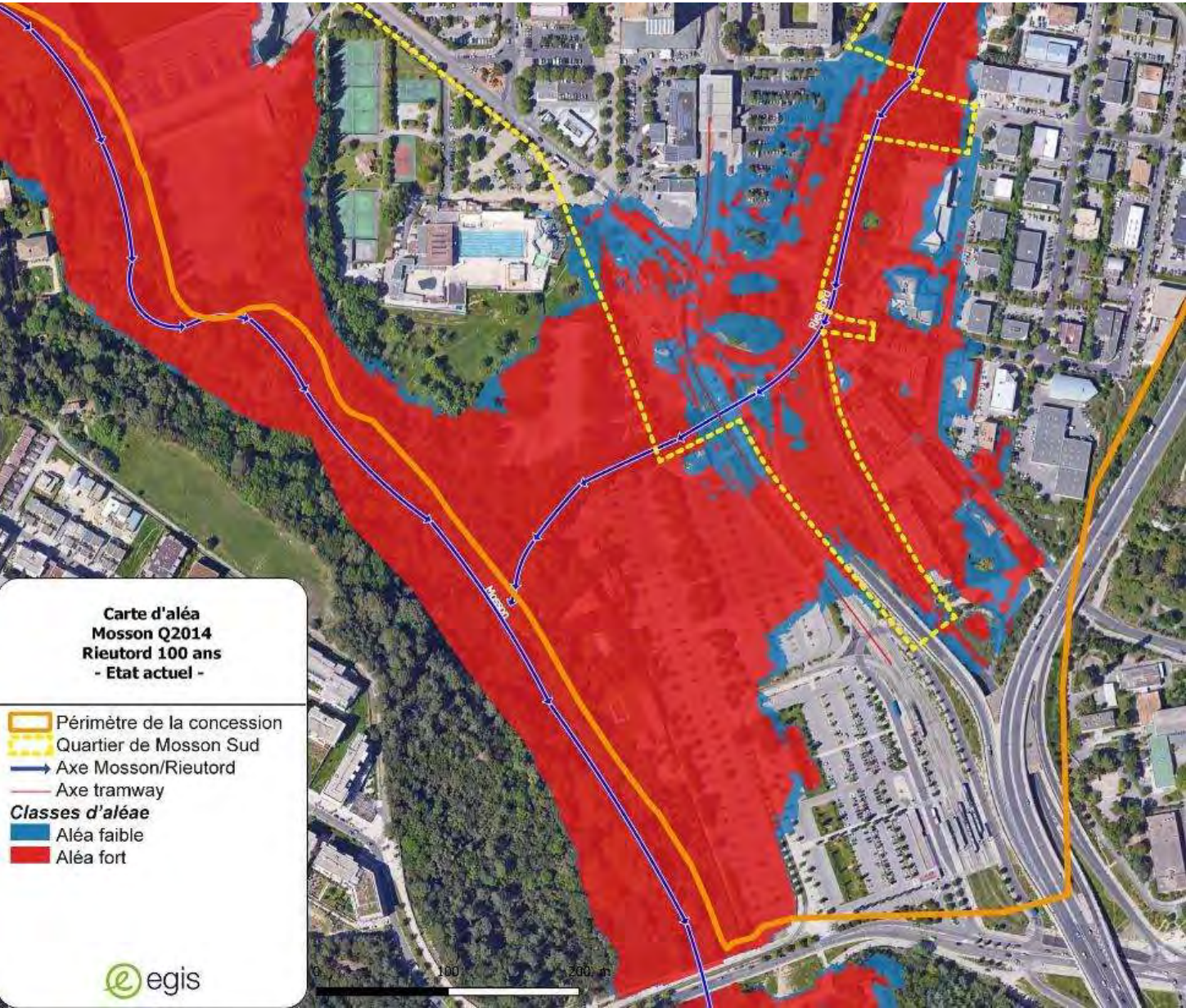
Une étude hydraulique a été réalisée par Egis dans le cadre du projet de renouvellement urbain à la confluence de la Mosson et du Rieutord. Cette étude comprend différents scénarios destinés à définir une solution de gestion des risques optimale du point de vue hydraulique pour le projet.

En concertation avec Montpellier Méditerranée Métropole et la DDTM34 il a été décidé de retenir comme événement de référence la crue potentielle du futur PPRI, à savoir la crue de 2014 pour la Mosson et la crue centennale pour le Rieutord.

Les inondations concernent la limite Sud du quartier Mosson Sud, dans le secteur du giratoire entre les Avenues de L'Europe, Heidelberg et de la Liberté. Plusieurs secteurs sont concernés par un aléa fort. Dans une moindre mesure, plusieurs secteurs sont également concernés par des aléas faibles

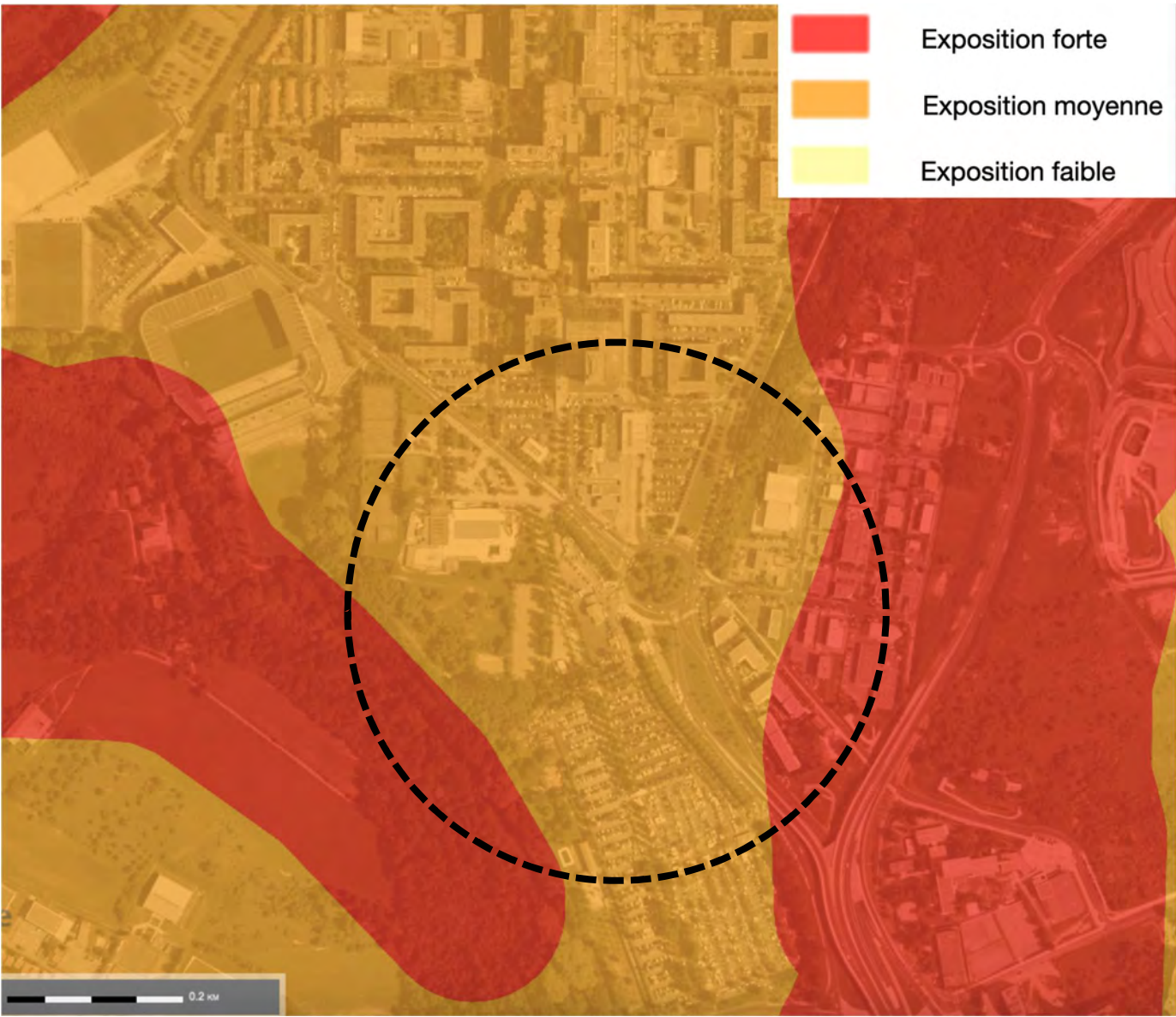
Le secteur du projet est classé en aléa moyen vis-à-vis du phénomène de retrait/gonflement des argiles, susceptible de provoquer des tassements différentiels. Même s'il n'interdit pas l'urbanisation, ce risque peut imposer certaines règles en matière de construction pour les fondations, structures, drainages, stabilité des talus, etc.

Carte des aléas inondation – Crue de type 2014 Mosson et Crue 100 ans Rieutord



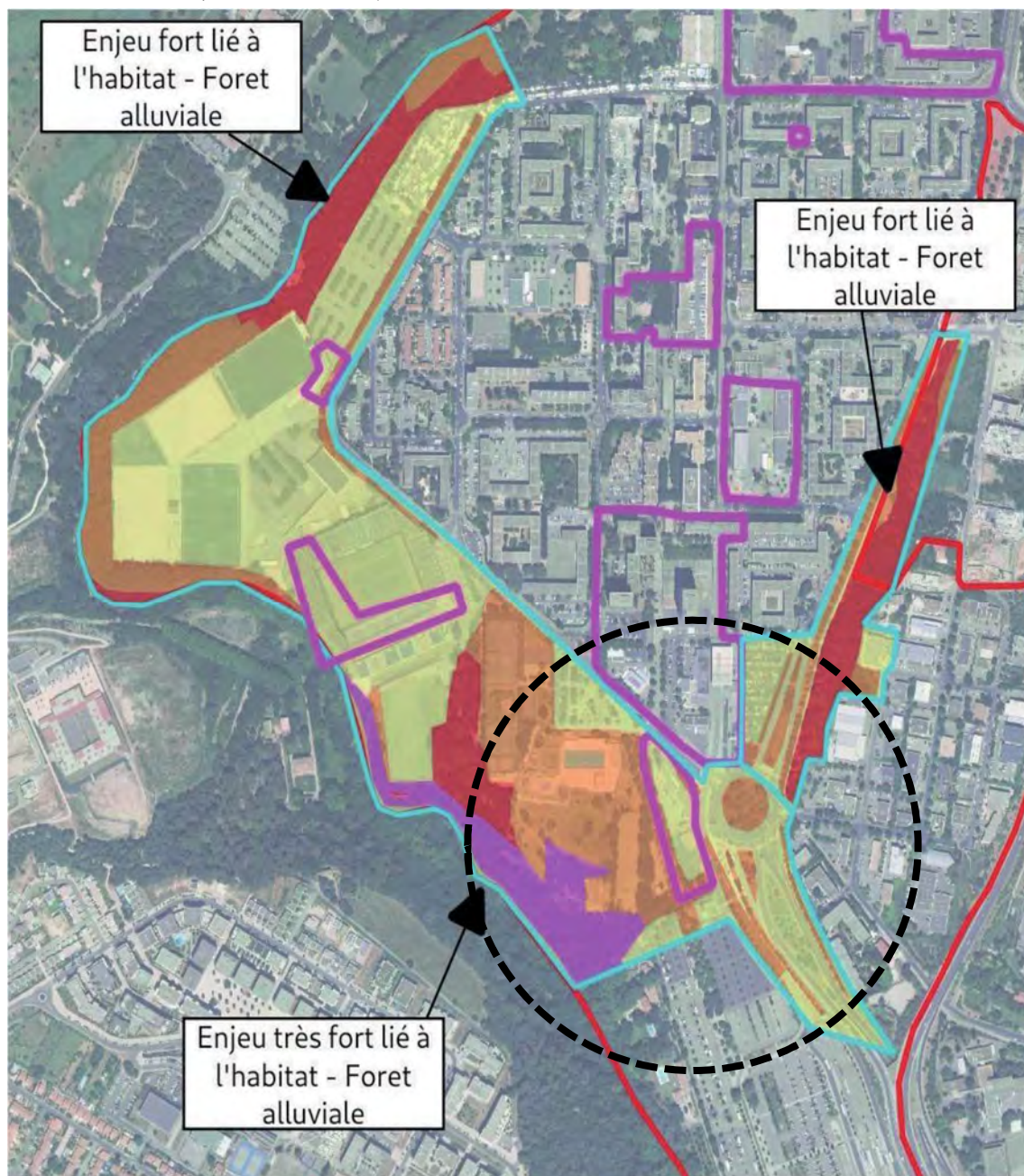
Extrait rapport référence URNF116RIV_V2, Egis, Juin 2021

Exposition retrait/gonflement des argiles



Infoterre© BRGM

Synthèse des enjeux des espaces naturels remarquables



SYNTHÈSE DES ENJEUX-Secteur Sud

Zone d'étude

- Périmètre de concession
- Périmètre à aménager
- Périmètre de démolition envisagé

Synthèse des enjeux

- Enjeux faibles
- Enjeux modérés
- Enjeux forts
- Enjeux très forts

Source : Étude d'impact - Aménagement du quartier Mosson Sud - SETIS

Le périmètre de ZAC est concerné par plusieurs enjeux sur les espaces naturels remarquables, les espaces protégés et de conservation.

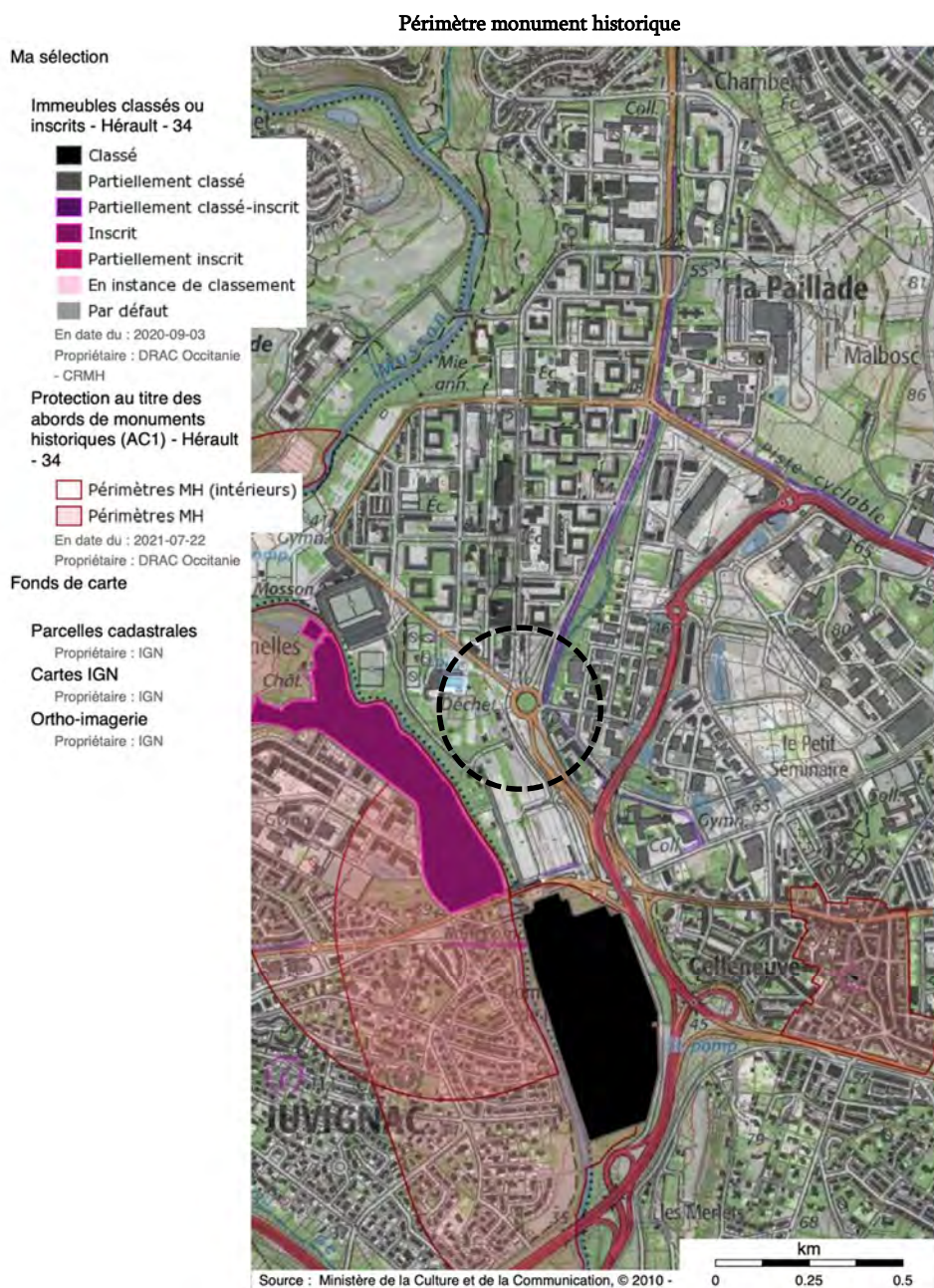
2. Patrimoine culturel

Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique.

Le statut de « monument historique » est une reconnaissance par la Nation de la valeur patrimoniale d'un bien. Cette protection implique une responsabilité partagée entre les propriétaires et la collectivité nationale au regard de sa conservation et de sa transmission aux générations à venir.

De nombreux monuments historiques et sites classés sont recensés sur la commune de Montpellier, 37 classés et 79 inscrits.

La partie Sud-Ouest du périmètre d'étude est proche du site inscrit du domaine de Caunelles situé en rive droite de la Mosson mais il est situé en dehors du périmètre des Monuments historiques depuis le périmètre délimité des abords (PDA) proposé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et approuvé à l'unanimité en Conseil de Métropole du 02 Août 2022.



Source : ministère de la Culture et de la Communication

3. Servitudes et urbanisme

L'ensemble du quartier de la Mosson est soumis à un droit de préemption urbain renforcé (DPUR), lui permettant de passer outre les exceptions protégeant les copropriétés de plus de 10 ans, les immeubles de moins de 4 ans et les cessions de parts de SCI.

Le périmètre de ZAC Mosson Sud est concerné par :

- Un périmètre desservi par une station de tramway, imposant 0,5 place de parking pour les logements locatifs sociaux (LLS) et 1 place par logement pour tout autre type d'habitation.
- Un emplacement réservé (C39) pour la création d'un cheminement piéton le long de la Mosson
- Servitudes :
 - Une zone secondaire de dégagement
 - Une zone de transmission radioélectrique contre les obstacles

L'urbanisation sur la zone de projet, classée en zone 2U1-23w principalement, est possible si elle respecte les règles suivantes :

- Respect des dispositions de rétention des eaux pluviales 100 l par m² de surface imperméabilisée - article 4
- Les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques - article 6
- Façades latérales - L'implantation mitoyenne sur les limites séparatives possible de façon à créer un ordre urbain continu. - article 7
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - distance d'au moins 4 m peut être imposées entre 2 bâtiments non contigus
- Emprise au sol non réglementée - Article 9
- Hauteur max. 27 mètres - Article 10
- Stationnement - 1 place / 50m² de SdP soit 1 place par logement max. et 1 place pour 100 m² de SdP pour les commerces et bureaux - article 12
- Espaces libres et plantés - 20% de l'unité foncière - Article 13

Prescriptions concernant la servitude Logements en Accession Abordable (LAA)

A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable (LAA) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

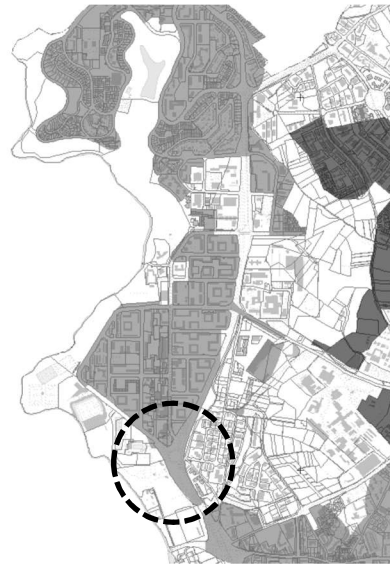
L'élaboration du PLUi Climat en cours, réinterrogera la servitude LLA de manière à permettre la programmation de logements envisagés dans le cadre de la diversification du parc de logements.

Périmètre desservi par le tramway



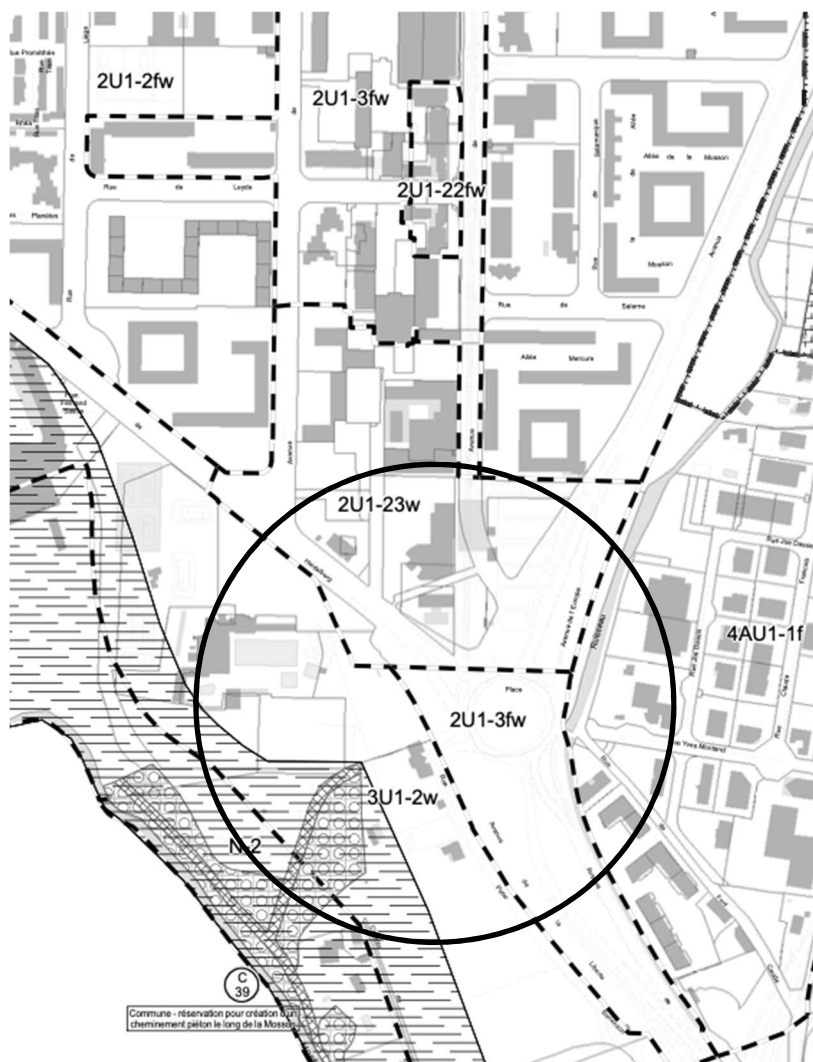
Source : Plan Local d'Urbanisme de Montpellier - 2022

Prescription concernant les LAA



Source : Plan Local d'Urbanisme de Montpellier - 2022

Extrait du zonage PLU



Source : Plan Local d'Urbanisme de Montpellier - 2022

4. Voirie et réseaux divers

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est une compétence assurée par Montpellier Méditerranée Métropole.

Selon le règlement du PLU de Montpellier :

- En cas de reconstruction ou transformation de bâtiments existants, le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé à celui existant (avant reconstruction ou transformation) s'il est supérieur à 40%.
- Le PLU impose une gestion des eaux pluviales par rétention et rejet au réseau à débit régulé, basé sur le débit du terrain naturel avant aménagements.

Le futur PLUi Climat préconise :

- Pour la gestion des pluies faibles :
 - Une rétention à la source de 40 L/m², sans rejet vers le réseau ;
 - Une infiltration en moins de 12h ;
- Pour la gestion des pluies fortes :
 - Une rétention globale dimensionnée sur la base de 120 L/m² imperméabilisé. La surface imperméabilisée correspond aux nouvelles surfaces imperméables et aux surfaces imperméables actuelles et modifiées dans le cadre d'un projet de réaménagement. Elle ne prend pas en compte les surfaces imperméables actuellement non modifiées, les surfaces perméables revêtues ou végétalisées.
 - Un rejet régulé vers le réseau calibré sur le débit de période de retour 2 ans avant aménagement + infiltration des premiers 40 L/m² (pluies faibles). Une modulation d'application de la règle est possible selon les secteurs et la typologie des projets.
- Pour la prise en compte des inondations liées à des épisodes pluvieux extrêmes :
 - Surélévation des seuils, libérer les zones d'accumulation, etc.

Les éléments précisés ci-dessous sont extraits du projet de définition des objectifs de gestion des eaux pluviales sur le secteur de projet réalisé par Egis, rapport référence B03, avril 2021.

Sur le périmètre de la concession, la collecte des eaux pluviales est assurée par un système traditionnel de grilles/avaloirs et de canalisations enterrées. Le réseau, de type séparatif eaux pluviales, se déverse dans 7 exutoires reliés aux cours d'eau périphériques : la Mosson et le Rieutord.

Eaux usées

Le secteur d'étude est parcouru par environ 22.6 km linéaires de canalisations d'eaux usées. Étant donné la déclivité du site, l'exutoire principal du réseau d'eaux usées est le collecteur structurant situé sous l'Avenue de la Liberté. La section des collecteurs principaux est majoritairement 150mm. L'exutoire est dimensionné en conduite de 630mm depuis la rue de Cos.

Une conduite semble exister traversant l'Avenue de l'Europe, au niveau de la rue Barri. Les réseaux d'eaux usées du secteur récupèrent donc probablement des effluents des quartiers alentours.

Eau potable

Le secteur de projet est desservi par un réseau d'eau potable bien développé environ 20 km de canalisations. Un réseau est présent sous chacune des rues du secteur, permettant de desservir les différents bâtiments.

5. Transports et mobilités

Réseau routier

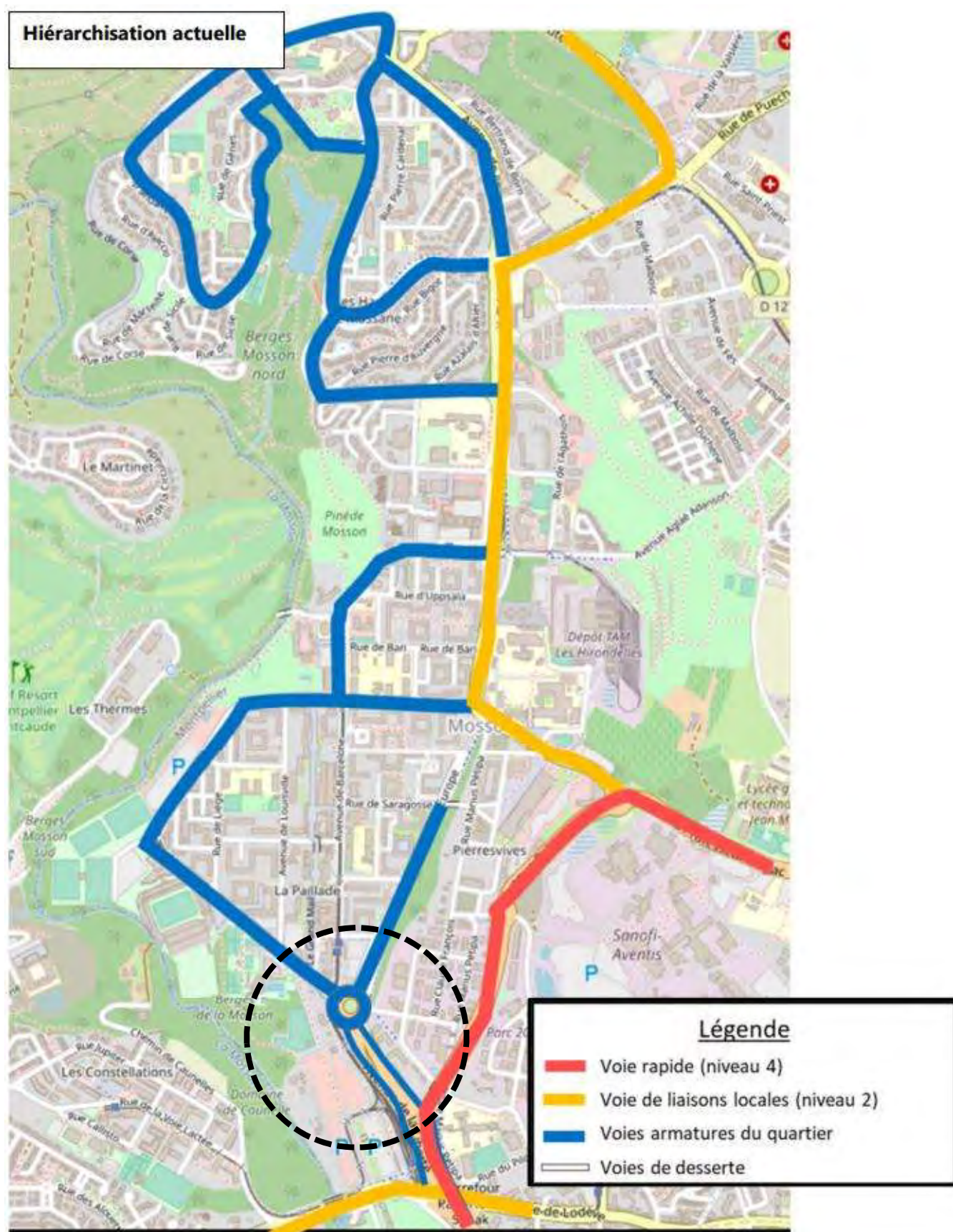
L'accès ouest et sud au quartier s'effectue par l'avenue Pablo Neruda qui est une voie rapide à 2x2 voies qui joue le rôle d'axe superstructurant. Sa desserte est assurée par la rue Peter Benenson au Sud, la rue du Professeur Blayac au centre et l'Avenue de l'Europe au Nord qui sont des voies de liaisons locales assurant le transit interne vers la Mosson. Les liaisons intra quartier sont assurées par l'Avenue d'Heidelberg, la rue de Bologne, l'avenue de Barcelone ou encore l'avenue Guilhem de Poitiers.

La gestion des carrefours se fait majoritairement au travers de carrefours à feux, notamment en lien avec la présence du tram.

Le fonctionnement actuel du réseau routier est globalement satisfaisant. Cependant, des remontées de file assez importantes sont constatées en heures de pointe sur l'entrée sud au niveau de la future ZAC Mosson Sud. Le giratoire René Char qui permet de relier le centre du secteur d'étude via la rue du Professeur Blayac connaît des saturations en heures de pointe. C'est également le cas du carrefour entre la route de Lodève et l'Avenue Pablo Neruda dans la partie Sud. Les niveaux de trafics y sont élevés et ces carrefours sont très chargés en heures de pointe (plus de 1 500 véhicules en HP sur la route de Lodève).

La circulation est fluide dans les pénétrantes internes du secteur d'étude même si l'entrée sud via l'avenue de la Liberté supporte un trafic soutenu

Hiérarchisation du réseau viaire actuel



Stationnement

L'ensemble du stationnement au sein du quartier de la Mosson est gratuit. La majorité des voiries disposent de stationnements sur leurs côtés. Sur l'ensemble de la Mosson se trouvent environ 1500 places de stationnement sur des parkings publics, auxquels s'ajoutent les nombreuses places en voirie. Une étude menée par Horizon Conseil sur le sud du secteur (de la rue d'Oxford au giratoire Robert Schuman) montre que le nombre de places de stationnement public en voirie et sur parking sont proches (652 en voirie, 713 sur parking). Il est possible de supposer qu'il en est de même sur l'ensemble du secteur Mosson, voire avec un nombre supérieur de stationnements en voirie sur la partie qui possède très peu de parkings mais donc presque toutes les voiries sont ouvertes au stationnement. Avec cette estimation, le secteur de la Mosson compterait au minimum 3000 places de stationnement public. Similairement aux commerces et activités, ces places se concentrent en grande partie sur les deux tiers sud.

La demande en stationnement est souvent plus forte que l'offre, menant à un phénomène de stationnement illicite très présent à la Mosson. L'étude d'Horizon Conseil sur le secteur sud a montré que pour 1 365 places disponibles, la demande s'élevait de 1 539 à 1 631 places selon le moment de la journée.

Cela implique un stationnement illicite assez important, en particulier le soir où la demande est la plus importante. Un véhicule sur quatre est en stationnement illicite, voir un sur deux sur certaines voies du quartier. Le stationnement illicite s'accroît au fil de la journée sur les voiries dans les parties résidentielles.

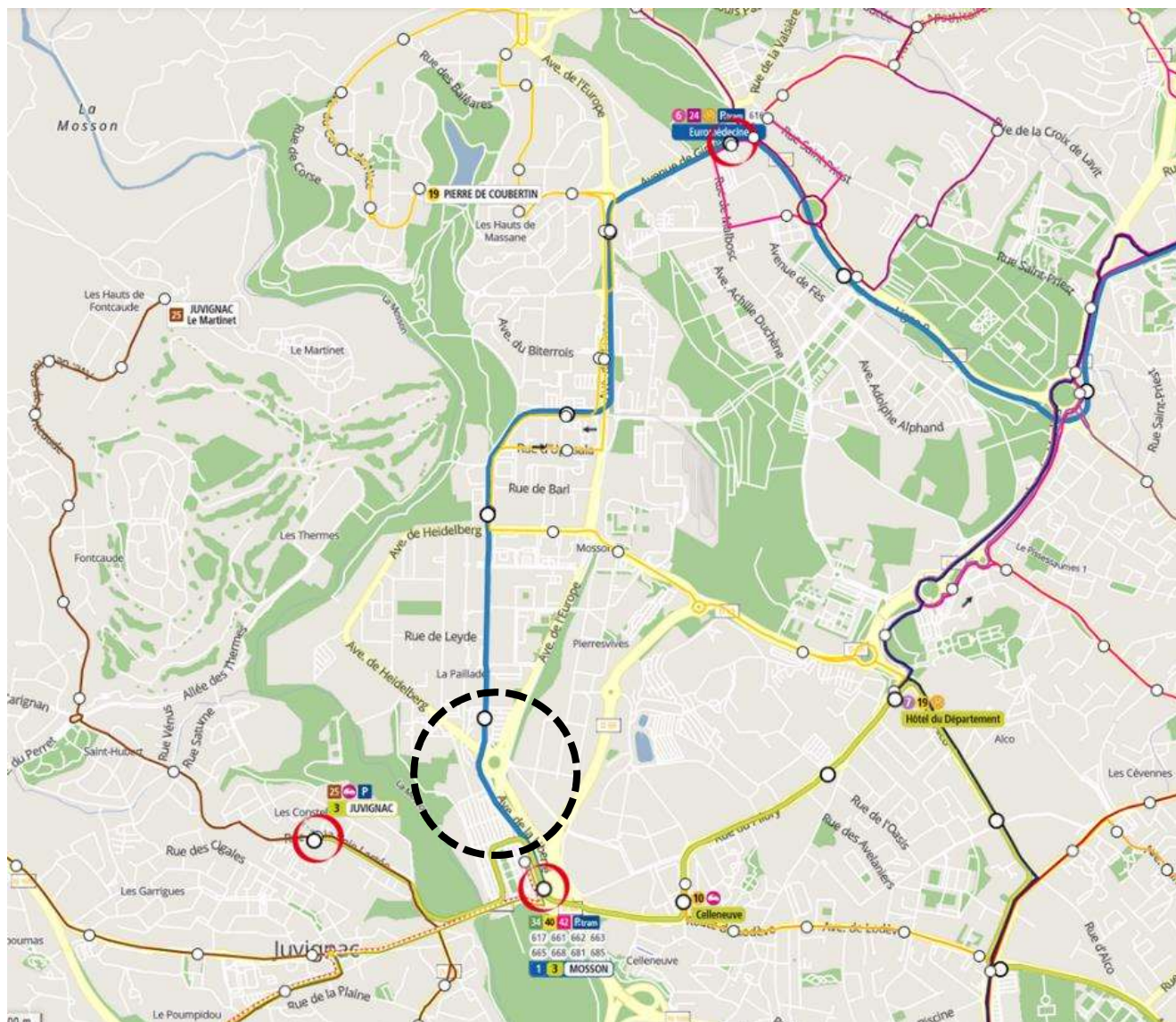
Transport en commun

Le secteur Mosson est traversé par deux lignes de transport en commun : la ligne de tramway 1 et la ligne de bus 19. La fréquence de passage de ces lignes aux heures de pointe est de 6 bus et 15 tram/heure et par sens les jours ouvrés. Ainsi, environ 190 tramways quotidiens desservent le quartier de la Mosson via la ligne 1.

Le quartier est également desservi par la ligne de tramway 3, grâce au pôle d'échange multimodal de la Mosson se situant en limite Sud à proximité de la ZAC Mosson Sud. Il permet ainsi de connecter les lignes de tramway 1 et 3 et dispose d'un vaste parking-relais, d'un véloparc et de la connexion avec trois lignes de transports urbains et 8 interurbains.

Le quartier Mosson sera également desservi par le futur réseau de Bus à haut niveau de service (BHNS), il s'agira de la ligne B3 dont le terminus sera le Palais des Sports Pierre-de-Coubertin. Cette ligne ne desservira pas la ZAC Mosson Sud.

Réseau de transport en commune desservant la Mosson



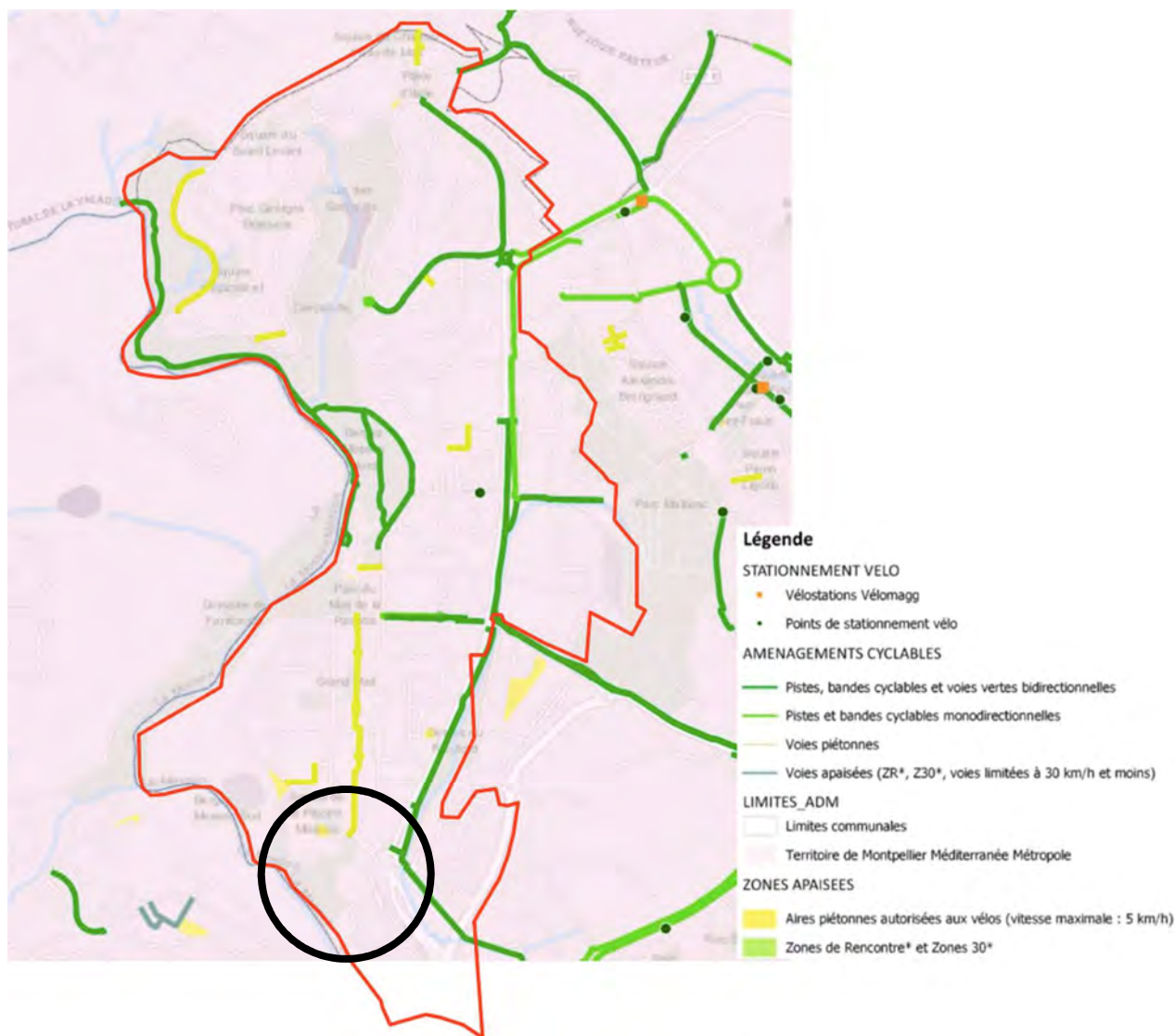
Source : Transport de l'Agglomération de Montpellier

La desserte du quartier Mosson peut être qualifiée de bonne malgré son éloignement avec le centre-ville distant de plus de 5km à vol d'oiseau et de 30 mn en transport en commun.

Déplacement à vélo

Le quartier de la Mosson est faiblement doté en aménagements cyclables avec des itinéraires souvent discontinus. Seule la voie verte parallèle à l'Avenue de l'Europe constitue un itinéraire cyclable sécurisé.

Extrait de la carte de localisation des aménagements cyclables à Montpellier



Source : Montpellier Méditerranée Métropole

Déplacement piéton

La trame orthogonale du réseau viaire varie de 250 à 100 mètres de côté (par comparaison la trame de Cerda à Barcelone est de 60 mètres) donnant une échelle assez peu accueillante pour le piéton qui peut difficilement franchir ou traverser ces îlots opaques.

Même si les trottoirs sont confortables (4 mètres), ce paysage urbain peu perméable est hors d'échelle pour le piéton. Il est de plus marqué par le caractère très routier des voies encadrées par les grilles des stationnements résidentiels doublés des stationnements sur chaussée.

D'une certaine manière, la circulation piétonne souffre de l'inadéquation entre l'échelle des îlots d'origine et leur récente résidentialisation, privant le piéton d'accès interstitiels aux pieds d'immeubles, venelles et cours intérieures. Des verrous urbains (impasses, locaux inoccupés et anxiogènes) limitent les déplacements piétons, poussant ponctuellement les usagers à faire des détours.

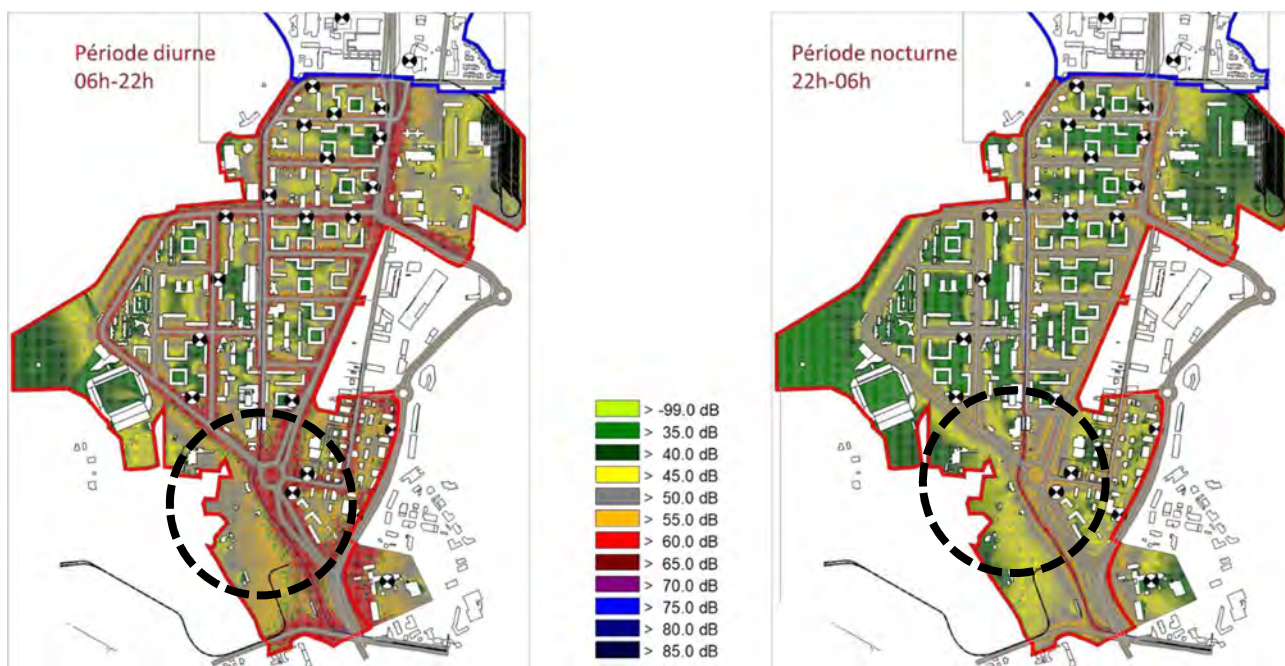
Le stationnement illicite, notamment sur les trottoirs rend aussi les déplacements piétons difficiles à certains endroits

6. Bruit

L'ambiance sonore de jour est inférieure à 65 dB(A) sur la majorité de la partie Sud du quartier, exception faite au droit et à proximité des voies les plus circulées (Avenue de l'Europe et Avenue Pablo Neruda) pour lesquelles les niveaux sonores sont comprise entre 65 et 70 dB(A).

De la même manière, de nuit, les niveaux sonores sont inférieurs à 55 dB(A) sur la majorité de la partie Sud du quartier, à l'exception des secteurs à proximité de l'avenue de l'Europe et de l'Avenue Pablo Neruda.

Cartes des isophones à 2m de hauteur



Étude acoustique, Bet PIALOT-ESCANDE, Septembre 2022

En journée, il a été relevé des niveaux sonores supérieurs à 65 dB(A) au niveau des points à proximité de l'avenue Pablo Neruda et de l'avenue de l'Europe. En ces points, l'ambiance sonore peut être qualifiée de non modérée de jour. Après aménagement et en cas de modification significative de voie, il sera nécessaire de ramener l'environnement sonore inférieur à 65 dB(A) sur cette période.

7. Gestion des déchets

La gestion des déchets est assurée par la Métropole de Montpellier au travers de la Direction de la Propreté et de la Valorisation des Déchets (DPVD) qui détient la compétence collecte des déchets ménagers et assimilés (DMA) sur l'ensemble des communes membres de la Métropole.

La compétence collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés se traduit par les équipements suivants sur le territoire :

- La collecte des ordures ménagères en porte à porte, en points de regroupement et en colonnes enterrées,
- L'exploitation et la gestion de l'Unité de Valorisation Énergétique (UVE) Ocreal à Lunel-Viel,
- L'exploitation et la gestion d'une ISDND (Installation de Stockage de déchets non Dangereux) à Castries,
- La collecte sélective multi-matériaux en porte à porte et en points d'apport volontaire,
- L'exploitation et la gestion d'un centre de tri des déchets ménagers recyclables,
- La collecte du verre en points d'apport volontaire,
- La collecte des déchets professionnels assimilés à des déchets ménagers (restaurants, commerçants, artisans),
- L'exploitation et la gestion des déchetteries,
- La gestion d'un centre de compostage de déchets verts et de traitement des bois de déchetteries et d'un centre de valorisation des déchets verts,
- La gestion d'un centre de tri papiers VEOLIA.

Le projet de requalification de la Mosson pourrait amener de nombreux points de dépôts sauvages à disparaître. En effet, la démolition de la Tour d'Assas, la création d'espaces publics en lieu et place de marchés sauvages et la construction de nouveaux locaux commerciaux amèneront les dépôts de déchets résultant du marché illégal à disparaître en grande partie.

De même, les changements d'usages qui s'opéreront sur le Grand Mail permettront de réduire, voire faire disparaître sur le long terme, ces mésusages.

Cependant, la démolition de la déchetterie située Avenue de Heidelberg représente un risque pour ces dépôts sauvages qui pourraient augmenter en l'absence d'un point de collecte de proximité.

Concernant les constructions, l'apport de nouveaux habitants génèrera des productions supplémentaires de déchets. En 2020, 521kg/an/habitant de Déchets Ménagers et Assimilés (DMA) étaient produits selon le rapport annuel 2020 sur le prix et la qualité du service public de prévention et de gestion des déchets édité par Montpellier Méditerranée Métropole. Cette quantité affiche une nette baisse de 14% depuis 2016. En considérant que cette diminution se poursuit, il est possible d'estimer qu'en 2024 un habitant produira 448kg/an de DMA. Ainsi, pour 3510 potentiels habitants supplémentaires liés aux nouvelles constructions, la production de déchets augmenterait de 1572 tonnes/an environ.

L'augmentation de la population est intégrée à l'évolution démographique prévue pour la ville de Montpellier et fait partie des objectifs territoriaux. La production de volumes supplémentaires de déchets est intégrée aux politiques locales concernant le traitement des déchets produits sont intégrées à cette perspective démographique.

8. Paysage

Le site Mosson s'insère dans l'ensemble urbain de la ville de Montpellier. Il est localisé au Nord-Ouest de l'agglomération montpelliéraine. Le tissu urbain actuel est dense mais avec une dominante de logements collectifs dont certains sont de grande hauteur à l'image de la tour d'Assas composée de plus de 20 étages. Il mêle les espaces dédiés aux commerces, aux infrastructures de transports, aux grands équipements comme le stade de la Mosson mais aussi aux espaces verts à l'image du parc Sophie Desmarets et du cours d'eau de la Mosson. Construit à partir de la fin des années 1960, le secteur a connu une évolution rapide pour atteindre sa forme actuelle dès le début des années 1980. La faible connexion du quartier au centre-ville de Montpellier dès sa construction va engendrer une dépendance et une omniprésence de la voiture dans le quartier. Cela se constate encore aujourd'hui avec de larges espaces accordés à la voiture : voiries, stationnement (parking, parfois sur les trottoirs). Les parcs et espaces verts sont souvent repoussés en périphérie de quartier.

Le site d'étude se décompose en quatre secteurs paysagers différents :

- Secteur Sud : zone très urbaine de part et d'autre de l'Avenue de Barcelone avec des immeubles de grandes hauteurs et la ligne de tramway,
- Secteur Central entre la rue de Bologne et l'avenue du Biterrois composé d'équipements publics et d'un centre commercial,
- Secteur Nord : secteur moins dense avec davantage de logements individuels mitoyens même si des immeubles de grande hauteur existent également,
- Secteur Ouest en bordure de la Mosson : concentre les espaces verts du quartier (parc, berges du cours d'eau, lac des Garrigues). Ce secteur est privilégié pour les promenades et activités de loisirs avec également des activités sportives de part et d'autres du stade de la Mosson.

Le quartier de la Mosson offre des paysages singuliers et une grande diversité de formes urbaines et d'espaces naturels, notamment du fait de son milieu physique si particulier (voir chapitre Milieu Physique). En effet, l'occupation du sol et le type d'habitat, ainsi que la définition des divers quartiers, ont souvent été dictés par la morphologie du paysage et donc, la manière dont l'urbanisation pouvait s'y implanter (de manière plus ou moins qualitative).

La configuration topographique en pied de coteaux et en bordure du cours d'eau de la Mosson ne permet pas des vues dégagées sur le quartier dans sa globalité. Des vues partielles sont possibles vers les secteurs alentours en direction du coteau de Fontcaude à l'Ouest mais aussi vers les points hauts plus à l'Est. Ces points de vues restent limités lorsque l'on se trouve sur l'espace public en raison de la végétation, des immeubles et de la hauteur limitée de ces coteaux.

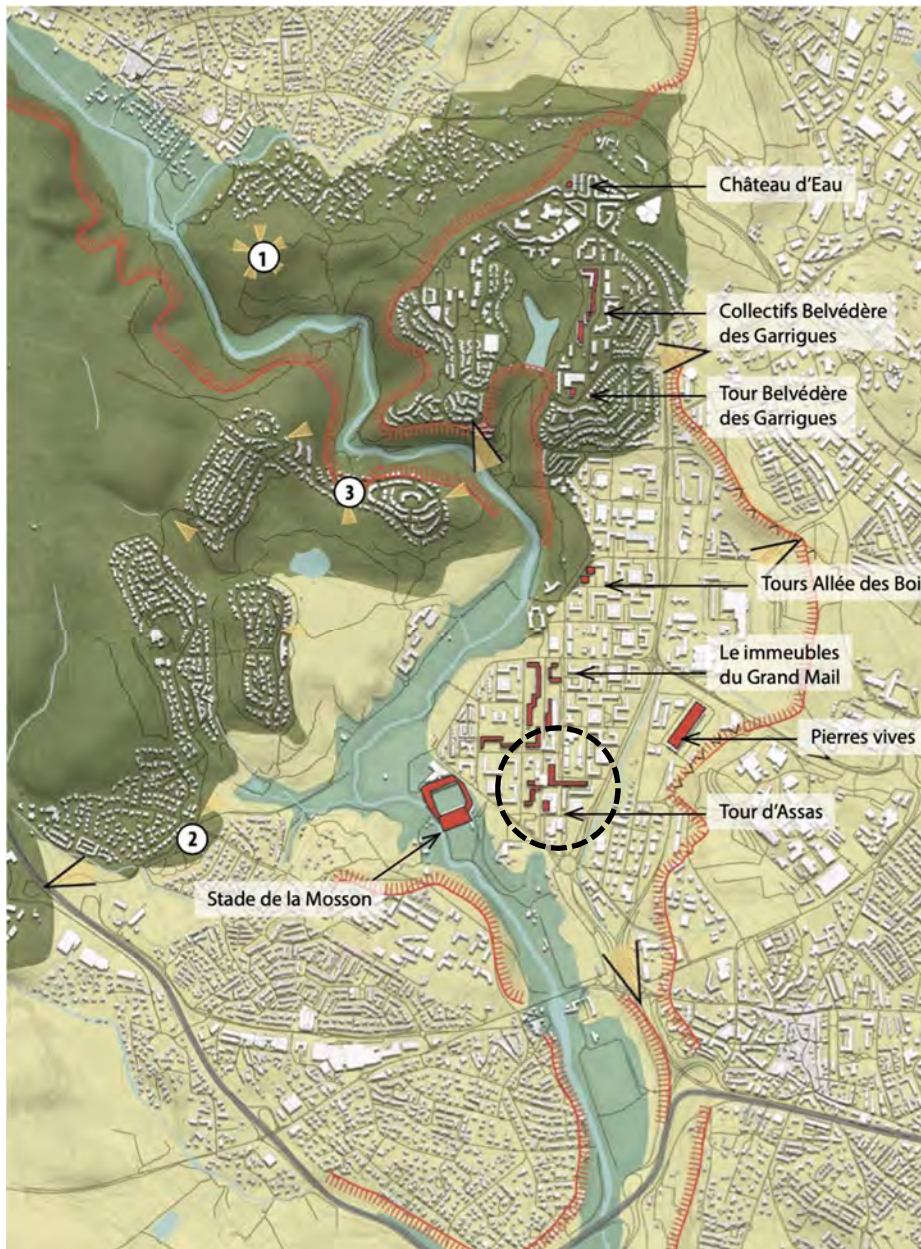
La qualité de la silhouette urbaine dans le grand paysage est étroitement liée à l'équilibre entre modelé du relief et échelle des édifices.

Les hauts bâtiments bordant le grand mail en partie basse ont une dimension proportionnée correspondant sensiblement à la hauteur de la ripisylve.

Les tours de la Paillade, mis à part celle d'Assas, ne dépassent pas les reliefs environnants (puech de Massane, garrigues de Fontcaude). L'échelle des bâtiments collectifs est appropriée au paysage marqué par de larges horizons.

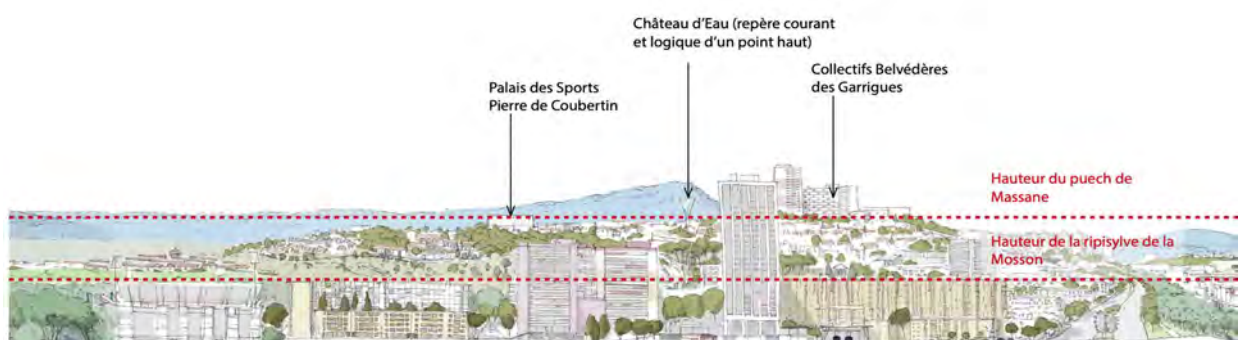
Les logements de belvédères des garrigues occupent une position plus discutable. En point haut du paysage et près du lac des garrigues, les édifices sont très imposants et écrasants.

Étude paysagère - Mosson phase diagnostic



Source : ESKIS

Morphologie du Paysage et échelle des édifices



Source : ESKIS

PARTIE 3 : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

1. Préambule

L'articulation entre le projet d'ensemble de renouvellement urbain et la ZAC Mosson Sud

Le projet de ZAC Mosson Sud, d'un périmètre de 12 ha s'intègre dans le projet d'ensemble de renouvellement urbain du quartier Mosson qui se réalisera sur une durée de 20 ans environ et atteindra son terme à l'horizon 2040. La ZAC Mosson Sud constitue l'une des premières phases opérationnelles pour le changement d'ampleur du quartier dit de la Paillade.

Le projet d'ensemble sur le grand territoire de 270 ha du quartier Mosson

Situé dans le quart nord-ouest montpelliérain, le quartier Mosson doit son nom à la rivière la Mosson. Dynamique naturelle du territoire à l'échelle du bassin versant, la rivière ancre le quartier dans un cœur de nature.

Deux réalités se tournent le dos :

- l'entité urbaine de 23 500 habitants s'étendant sur 270 ha plus long du Nord au Sud que large et,
- l'entité naturelle, sauvage de la rivière de la Mosson, ses berges et ses zones inondables s'étendant sur 3,6 km le long du quartier,

En réponse à la topographie du site, l'ensemble urbain hérite d'îlots de maisons individuelles peu accessibles sur les Hauts de Massane au nord, et de grands ensembles peu attrayants de la Paillade au sud. L'ensemble est entouré par une frontière routière l'éloignant des quartiers environnants.

Aujourd'hui, une perception urbaine d'éloignement et d'espaces publics pauvres en mixité s'est ancrée dans les esprits. Et dans son cœur, on observe de grands tènements principalement résidentiels, des écoles et des équipements vétustes, des lieux commerçants et des cheminements peu lisibles, des lieux de rencontres désœuvrés.

Mise à mal par son éloignement et sa grande échelle, **la perception du quartier d'ensemble changera avec une vision à long terme du projet de renouvellement urbain dite vision à 2040.**

Le site de la ZAC Mosson Sud depuis la Tour d'Assas



La ZAC Mosson Sud

Située au sud du quartier Mosson, la ZAC Mosson Sud s'étend sur un périmètre de 12 ha situé principalement au sud de l'actuelle Tour d'Assas, de la résidence Mercure et au nord du rond-point Schuman avec ses infrastructures routières d'accès au quartier Mosson. Le périmètre de la ZAC Mosson Sud est également délimité - à l'Est par le lit de la rivière Mosson du stade jusqu'aux parkings accueillant le marché aux puces et aux plants - à l'Ouest c'est le quartier d'activités économiques de Parc 2000 et le Rieutord qui limitent la ZAC.

Les objectifs proposés dans le cadre de la ZAC Mosson Sud s'inscrivent pleinement dans les objectifs généraux du projet de renouvellement urbain aux horizons 2024 pour l'engagement et 2040 pour la complétude des opérations, ils les précisent dans cette phase d'aménagement.

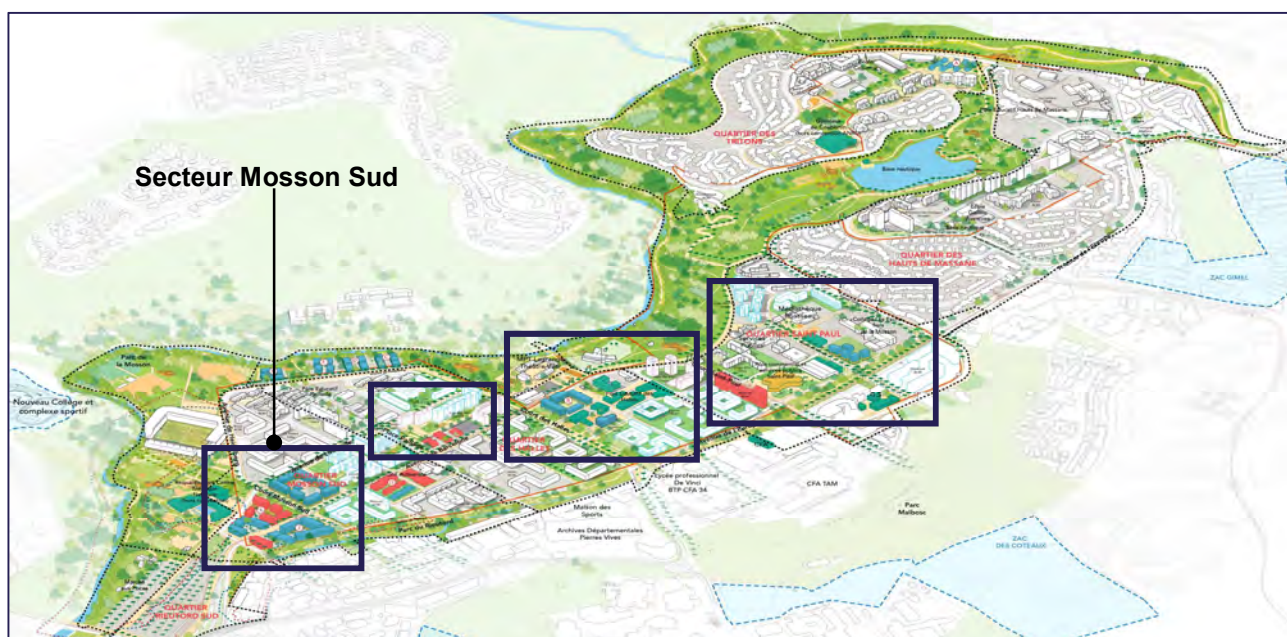
Le projet de ZAC MOSSON SUD doit permettre la création d'un ensemble mixte mêlant logements, commerces, programmes immobiliers à vocation économique, dans un objectif :

- 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 « Stade de la Mosson » de la ligne 1,
- De reconfiguration de la trame viaire pour améliorer l'accessibilité tous modes,
- De connexion avec les quartiers environnants et la commune de Juvignac.

La ZAC Mosson Sud est composée de 3 secteurs s'inscrivant dans le parti général de réinvestissement du quartier Mosson en matière d'ouverture via les cours paysagers, d'activation de l'économie, d'amélioration de la qualité de vie des habitants et de connexion à la ville :

- Deux îlots intenses et mixtes qui recomposent les espaces publics.
- Un secteur ouest composé des équipements sportifs
- Un secteur sud simplifié et renaturé

Situés en rive sud du Cours paysagers Mosson Sud, les deux îlots à bâtir regroupent une nouvelle offre de logements, d'activités économiques et commerciales d'échelle métropolitaine. Ces îlots composent la façade sud du Cours paysagers Mosson Sud et réoriente une nouvelle entrée de quartier depuis l'est et l'avenue Pablo Neruda. Ils sont desservis par la ligne 1 de tramway (station Stade Mosson).



Le secteur ouest de la ZAC Mosson Sud est composé des équipements sportifs existants et renouvelé : le complexe nautique Neptune et le club de tennis de la Paillade faisant le lien avec le système stade à l'ouest.

La pointe sud de la ZAC Mosson Sud, concerne le système routier issue de l'échangeur dont les voies d'accès sont simplifiées au niveau du rond-point Schuman et renaturé au droit de la rue Yves Montand et de la déchetterie.

La ZAC Mosson Sud représente 12 ha dont 1,4 ha d'urbanisation nouvelle.

Le programme prévisionnel de constructions représente : **38 500 m² SDP**

- 18 700 m² SDP prévisionnelle de logements
- 3 800 m² SDP prévisionnelle de socles actifs commerciaux notamment
- 16 000 m² SDP prévisionnelle d'activités tertiaires

Sur une emprise de ZAC d'environ 12 ha, il est prévu 10,6 ha d'équipements et espaces publics.

2. Le projet d'ensemble pour le quartier Mosson

Les chapitres ci-après décrivent les enjeux du projet sur le périmètre d'ensemble du projet urbain Mosson puis leur déclinaison à l'échelle de la ZAC Mosson Sud.

Le projet consiste à conduire le renouvellement urbain du quartier de la Mosson, situé au Nord-Ouest de Montpellier sur le périmètre de la Concession de Renouvellement Urbain « NPNRU Mosson » d'une superficie d'environ 280 ha. Convention signée entre la Métropole et la SA3M.

Ce projet d'ampleur porté par la Métropole et mis en œuvre par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) dans le cadre de la concession d'aménagement, a pour objectif d'agir à la fois sur la réhabilitation des logements existants, la déconstruction de copropriétés ou de certains immeubles de logements sociaux, la construction de nouveaux logements, la reconstruction d'équipements publics renouvelés au rayonnement élargi, le développement d'une activité tertiaire, la transformation des commerces et services de proximité, et également la requalification de l'ensemble des espaces publics.

A l'échelle de la Ville de Montpellier, la requalification de ce quartier participe également à rééquilibrer l'ouest montpellierain, dont le développement a été freiné par l'expansion en direction de la mer.

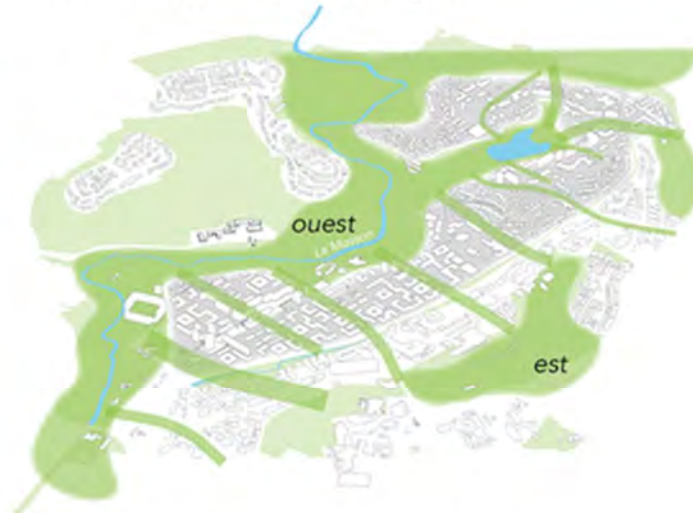
Existant

Proposition

Le Quartier Mosson et le Parc séparés par une limite routière



OUVRIER le quartier et l'espace public



Des attracteurs sportifs, culturels, commerciaux et économique dispersés



ACTIVER l'économie et l'offre de loisirs



Existant

Proposition

Des tènements et un système viaire hors d'échelle



AMELIORER la qualité de vie des habitants



Différences d'accessibilité en fonction de la topographie et des formes urbaines



CONNECTER le quartier à la ville



La vision du projet d'ensemble du quartier Mosson à 2040 s'articule autour des 4 objectifs suivants :

OUVRIR le quartier et l'espace public

En créant 6 cours paysagers d'est en ouest, leviers stratégiques du renouvellement urbain : lieux de vie et lien avec le grand paysage de la rivière et du Parc Mosson, à la ville et autres communes environnantes. Ils réaffirment la place de la nature dans le quartier, structure la base du renouvellement de l'habitat dans leur accessibilité par l'adressage et leur typologie dans les réhabilitations. Les cours affirment les polarités existantes sportives, culturelles, naturelles, commerciales en les rendant plus attractives, accessibles, visibles et complémentaires.

ACTIVER l'économie et l'offre de loisirs

En affirmant 4 polarités d'activités économiques, commerciales, culturelles et sportives qui s'appuient sur le potentiel des équipements existants et la création de nouvelles structures (comme le Centre des Affaires du Quartiers et les cités artisanales, les commerces au Sud, à Saint Paul, les Halles commerçantes, la reconversion du stade de la Mosson, les réhabilitations du centre Nautique Neptune, du Palais des sports Coubertin et le centre Nautique du Lac des Garrigues). Ces polarités s'inscrivent dans un contexte de mixité fonctionnelle pour assurer la durabilité de leur ancrage aussi bien dans le territoire qu'à l'échelle du quartier. Elles confortent l'offre des équipements publics et même les renforcent comme le développement de pôle éducatif avec l'appellation possible de cité éducative, comme la recherche d'une continuité dans le parcours de formation et leur possible diversité en lien avec le territoire du Centre de Formation. Basé sur les tissus économiques, sociaux et éducatifs, le renouvellement urbain construit, avec les opportunités aussi bien montpelliéraine que du quartier, un territoire économique engagé, attractif et innovant.

AMELIORER la qualité de vie des habitants au quotidien

En adressant l'habitat existant au niveau des rues, en plantant des arbres et en végétalisant les espaces de stationnements publics et résidentiels, en maillant les espaces résidentiels par de nouvelles voies publiques, en facilitant les cheminements piétons, en transformant les écoles en pôles éducatifs, en requalifiant le patrimoine bâti. Les restructurations, les réhabilitations des logements et des parties communes, la programmation de services dans l'habitat pour les habitants améliorent le parc social aussi bien que le parc privé dans lequel des interventions massives sont prévus. Améliorer l'état structurel de l'habitat c'est rendre possible et favoriser les parcours résidentiels. Améliorer le service du quotidien par la présence des équipements publics, leur programmation adéquate et juste, rendre lisible et accessible ses parcours, c'est redonner envie de fréquenter le quartier.

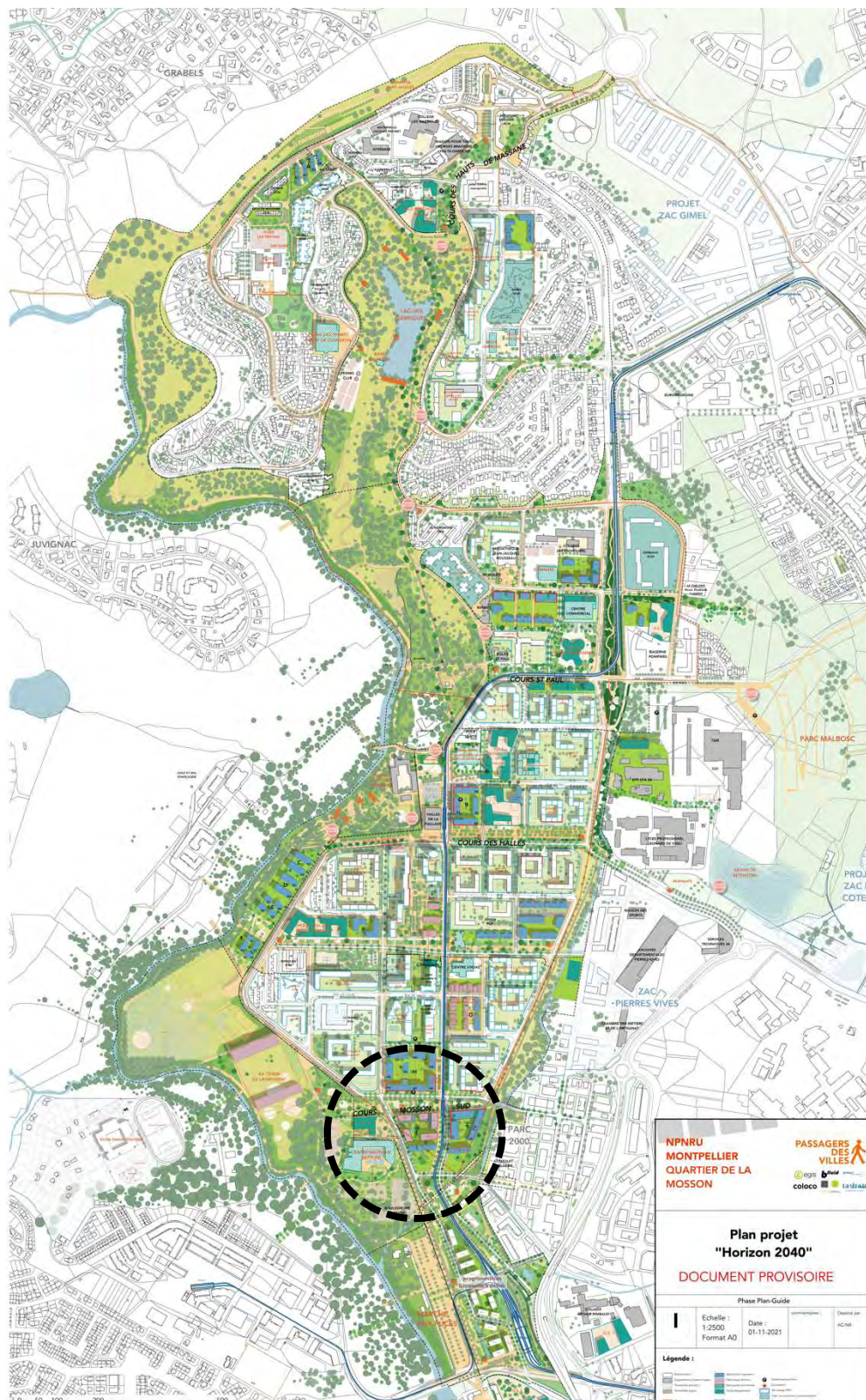
CONNECTER le quartier à la ville et au monde

En complétant le réseau des mobilités, en regroupant les services et associations des volets administratifs et sociaux, en inscrivant le quartier dans une dynamique d'innovation. Un maillage de proximité plus perméable pour les circulations piétonnes et cycles, intégrées systématiquement dans le schéma viaire, reconfigure le quartier dans son ensemble. Celui-ci est complété par un maillage des axes structurant Est-Ouest puis Sud Nord qui favorise la greffe urbaine au sud du quartier ainsi que la visibilité du quartier depuis les entrées Est et Nord.

Ces objectifs sont ensuite à décliner sur tous les leviers de nature à transformer le quartier :

- L'éducation, et le confort éducatif
- La mixité sociale
- La stratégie habitat : transformation et diversification
- La sécurité et la prévention de la délinquance
- Le sport et la culture
- Le développement économique, le commerce, l'emploi et l'insertion
- La transition écologique
- L'ouverture du quartier
- Les équipements et services publics.

Plan guide du projet de renouvellement urbain à l'horizon 2040



Au-delà du projet partenarial de renouvellement urbain, la vision 2040 trouve son cadre directeur à travers le plan guide présenté ci-dessus.

La stratégie de renouvellement urbain du quartier Mosson et le rééquilibrage de la ville au Nord-Ouest

Les 3 axes fondateurs du projet Mosson

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

Le projet propose d'imaginer DES Mosson(s) : 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 des Mosson(s) : 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 les quartiers Mosson au cœur des dynamiques économiques et résidentielles récentes et à venir du Nord-Ouest Montpellierain (MedVallée, parc 2000, Pierres vives,...).

Les objectifs programmatiques du projet d'ensemble du quartier Mosson sont :

- Diversifier l'habitat avec des démolitions significatives, de nouvelles constructions et une palette de niveaux de réhabilitations,
- Irriguer le quartier de flux de mobilités diverses et structurer le quartier par les espaces publics dont les cours paysagers
- Offrir des équipements publics répondants aux besoins des habitants avec les pôles éducatifs intégrés, les équipements sportifs et d'autres équipements de proximité
- Clarifier les domanialités avec des limites simples entre le public et le privé pour une optimiser la gestion (propreté et sécurité) des espaces résidentiels

Les leviers stratégiques de la transformation du quartier Mosson

> Les cours paysagers

La vision 2040 restructure le quartier avec la création de 4 cours paysagers, moteurs des transformations aussi bien sociales, économiques que paysagères. En 2040, 4 nouveaux cours structurent le paysage urbain d'est en ouest s'appuyant sur la rive de la Mosson à l'ouest et se raccrochant aux axes de mobilité à l'est. Chaque cours ouvre le quartier en son cœur, concentre les activités économiques et sociales, intensifie les lieux d'usages et de rencontres, offre de nouvelles façons d'habiter, de travailler, de se déplacer dans un environnement urbain de qualité. Leurs largeurs de 50 à 70 m, abondamment plantées et végétalisées, permettent d'intégrer des espaces de gestions des eaux pluviales, des sols perméables sans entraver les mobilités. Entrées résidentielles, parvis d'écoles, terrasses de café sont autant de lieux d'usages et de vies donnant sur le cours : habitants et passagers s'y croisent, s'y arrêtent quelques minutes ou quelques heures.

Les cours se distinguent par leur rayonnement, leur fonction, leur densité de flux, leurs formes urbaines et leurs relations aux autres quartiers et à la ville de Montpellier.

3 entrées du quartier sont requalifiées : le cours Mosson Sud, le cours des Halles, le cours des Hauts de Massane. Le cours Saint-Paul créé des liaisons inter quartiers avec le quartier Malbosc et son parc.

> La régénération du Parc Mosson

La Vallée de la Mosson est une richesse naturelle singulière à Montpellier, son échelle et la qualité de ses paysages représentent une opportunité unique de transformer le quartier avec une relation au Parc retrouvée.

Aujourd'hui, la vallée offre un contexte paysager d'échelle territoriale, avec des échelles à articuler de la proximité jusqu'au potentiel métropolitain au terme du projet. Elle possède divers écosystèmes en constante amélioration depuis quelques années. Les pratiques existantes d'usages du parc intègrent des populations aussi bien du quartier que de la Métropole, de toutes générations avec une diversité de genre faible à développer. Les ambiances du parc sont affirmées avec une gestion extensive bien conduite, avec des fonctions peu diversifiées et un manque d'équipements de proximité.

Les enjeux du parc de la Mosson sont d'augmenter son rayonnement en direction des quartiers et de leur environnement urbain limitrophe en intégrant les contraintes naturelles et les potentiels d'usage.

L'objectif des aménagements du parc de la Mosson est de faire exister un Parc dans un milieu naturel peu utilisé à ce jour, en proposant une programmation qui permette de l'assurer et l'ancrer sur son site et dans ses pratiques sur le long terme.

> La transformation et la diversification du parc de logement

À l'échelle du quartier et du plan-guide 2040, les orientations du projet poursuivent les objectifs :

- De dédensifier et diversifier le parc immobilier, conformément aux objectifs politiques de la ville,
- De réaliser un travail de fond sur l'existant (réhabilitation, rénovation thermique, retournement des entrées...) afin de développer un nouveau confort au quotidien et de redresser les copropriétés,
- De réintroduire une mixité sociale par l'habitat, développer l'attractivité résidentielle,
- De poursuivre la stratégie d'intervention durable déjà engagée sur les copropriétés dégradées, en luttant contre le mal logement, l'habitat indigne et les marchands de sommeil
- De mener une action forte sur le logement très social à travers les démolitions, reconstructions

et différenciation de la destination de clientèle, de développer de nouveaux choix d'habiter : typologies, formes urbaines, modes de vies.

> L'intervention sur les équipements publics et notamment sur les thématiques de l'éducation, du sport et de la culture

Au-delà des interventions sur les espaces publics et la diversification de l'offre de logements, l'un des leviers essentiels de la transformation du quartier est de mettre au premier plan la réussite éducative des enfants par la restructuration d'équipements scolaires, la création de nouveaux équipements qui permettent d'engager une refonte de la carte scolaire et une plus grande mixité. Les équipements sportifs et culturels existants du quartier sont également concernés par une requalification ou réhabilitation en capitalisant sur les acteurs culturels et sportifs présents sur le quartier.

> Le développement économique et commercial du quartier

L'activité commerciale du quartier sera réorganisée autour de trois polarités commerciales rayonnantes, lisibles et accessibles en regroupant le commerce diffus. L'offre commerciale sera ainsi diversifiée. En matière de développement économique, le développement des TPE et de l'entrepreneuriat individuel sera catalysé à travers la création d'une cité artisanale ou encore d'un « Hub de l'entrepreneuriat ». L'objectif majeur étant de garantir une offre de locaux d'activités adaptés aux besoins endogènes et extérieurs au quartier. Une nouvelle offre de « bureau » pour permettre les parcours d'entreprises au coeur du quartier et non limité à l'offre de Parc 2000.

La mise en œuvre du projet

Le quartier de la Mosson a bénéficié du premier PNRU (Programme National de Renouvellement Urbain) sur la période comprise entre 2007 et 2013.

La poursuite des transformations du quartier s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) dont la convention a été signée en date du 23 juillet 2021, et qui fait actuellement l'objet d'un projet d'avenant afin d'amplifier les interventions prévues au titre des projets contractualisés.

La SA3M (Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole) est concessionnaire du projet de requalification du quartier de la Mosson et la 3M (Montpellier Méditerranée Métropole) en est le concédant. La maîtrise d'ouvrage est confiée à la SA3M.

L'aménagement global porte sur l'intégralité du périmètre de la concession, et est conduit par différentes procédures dont le calendrier dépend de l'avancement des projets et études. Le projet du NPNRU comporte ainsi des opérations d'ingénierie, de développement économique, d'aménagement- résidentialisation, de recyclage et de portage des copropriétés à engager jusqu'à 2030 pour faire émerger 4 sous-quartiers :

- Le Quartier des Hauts de Massane dont fait partie le secteur des Tritons ;
- Le quartier Saint-Paul, qui fera l'objet d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) et d'une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) valant mise en compatibilité du PLU ;
- Le Quartier des Halles, dans lequel s'inscrit le secteur du Grand Mail qui fera l'objet de la première DUP ;
- Le Quartier Mosson Sud qui fait l'objet du présent dossier de création de ZAC et d'une DUP. Une DUP réserve foncière dont l'arrêté a été délivré en 2020 a par ailleurs été conduite sur la Tour d'Assas afin d'anticiper sa démolition.

3. Le projet de ZAC Mosson Sud

Les objectifs du projet de ZAC Mosson Sud

Les enjeux poursuivis dans le cadre de la création de la ZAC MOSSON SUD s'inscrivent pleinement dans les principes énoncés lors de la signature de la convention signée le 23 juillet 2021, en cohérence avec les mécaniques de transferts d'activités et de relogements nécessaires pour ce type d'intervention.

Plus spécifiquement, le projet de renouvellement urbain doit affirmer en partie sud, une nouvelle centralité métropolitaine et répondre notamment aux enjeux :

- ✓ **De mixité sociale** en introduisant une diversification de l'habitat par des programmes de logements neufs,
- ✓ **De mixité fonctionnelle** en proposant une offre d'équipements et d'espaces publics qualitatifs et une redynamisation du tissu économique,
- ✓ **De réorganisation des fonctions** (commerces, stationnements, ...),
- ✓ **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.

Plus spécifiquement, les objectifs poursuivis pour ce projet de ZAC Mosson Sud sont les suivants :

- ✓ **Diversifier l'offre de logements par la construction de programmes neufs de logements privés,**
- ✓ **Redynamiser l'activité commerciale dont l'offre sera attractive à la fois pour la population du quartier, les actifs du secteur et la population extérieure,**
- ✓ **Confirmer le rôle du quartier de la Mosson dans la dynamique métropolitaine en proposant une nouvelle offre tertiaire et des locaux pour les artisans,**
- ✓ **Aménager des espaces publics qualitatifs, sécurisés et attractifs, vecteurs d'une nouvelle urbanité,**
- ✓ **Favoriser les greffes urbaines avec la ville existante.**

Enjeux et fondements du projet urbain pour le secteur Mosson Sud

Mosson Sud, aujourd'hui

C'est une entrée au sud du quartier Mosson « autoroutière », marquée par les enclaves des parkings, difficile d'accès pour les modes actifs et qui agit comme une coupure entre le reste de la ville et le quartier de la Mosson : une accumulation de voies routières sépare les espaces résidentiels de la Paillade des activités du Parc 2000.

C'est un secteur qui concentre de nombreuses difficultés, deux copropriétés parmi les plus dégradées du quartier, la gestion complexe et coûteuse de la Tour d'Assas (IGH), le débouché de la dalle du Grand Mail où se déroulent des mésusages, les abords du rond-point Schuman aux allures de friches avec l'ancienne station-service, la déchèterie, le marché sauvage...

Mosson Sud est un secteur hautement symbolique, les 2 principaux symboles du quartier de la Paillade sont situés dans le secteur : la Tour d'Assas et le Stade de la Mosson.

Si la Tour d'Assas signale tout autant le quartier qu'elle le stigmatise, le stade de la Mosson est emblématique bien au-delà du quartier et fait la fierté des pailladins. Ces deux marqueurs de l'identité du quartier sont voués à disparaître à court ou moyen terme, l'un des enjeux est bien de créer une nouvelle symbolique métropolitaine pour Mosson Sud.





Difficulté de gestion des déchets



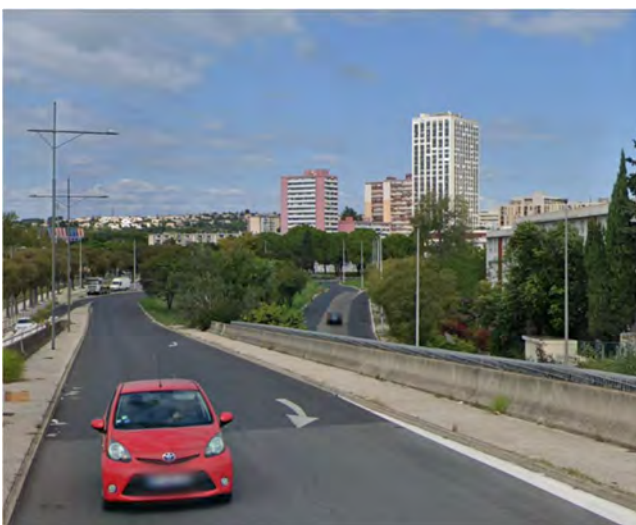
Déchetterie en entrée de quartier



Omniprésence de la voiture



Pôle commercial de Mosson Sud, une polarité nécessaire afin de répondre aux besoins des habitants du quartier

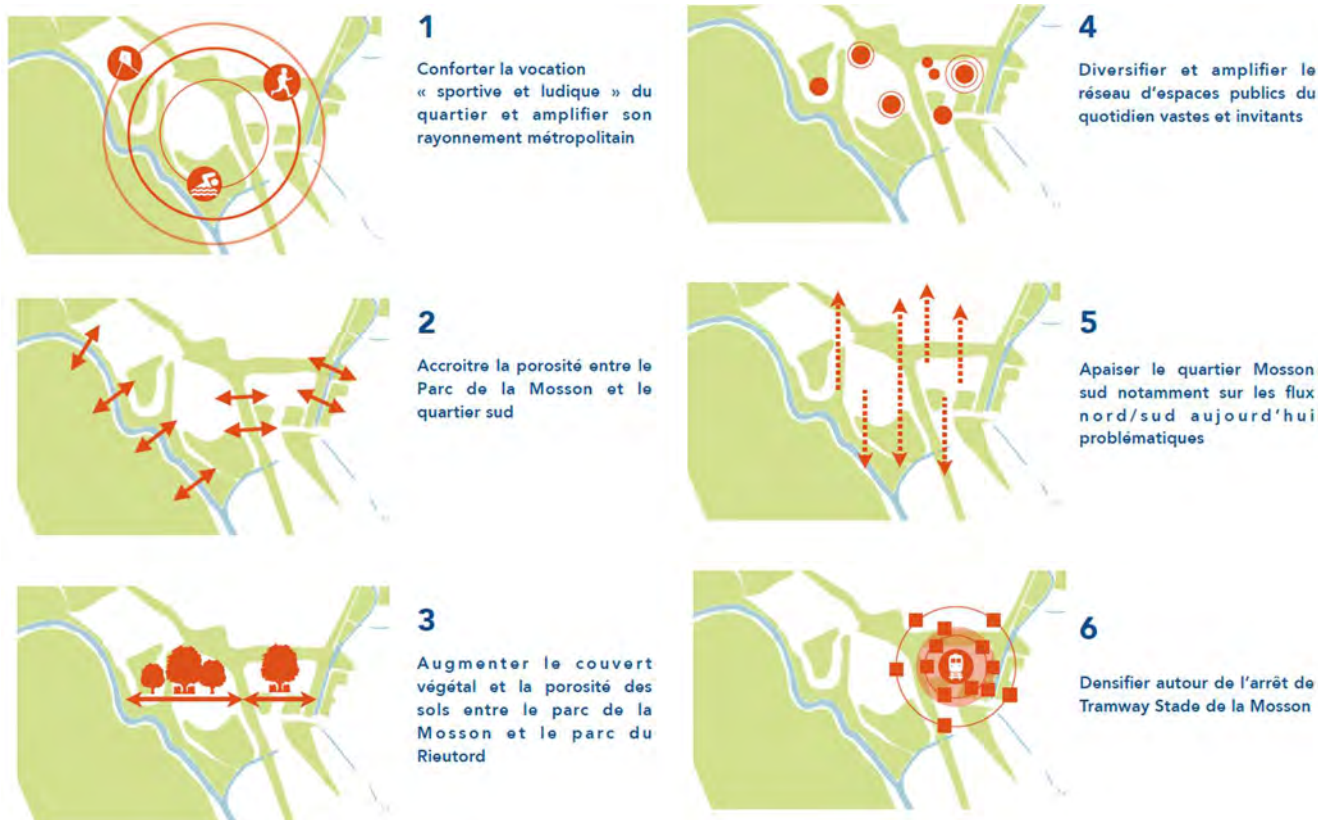


Entrée Sud du quartier au caractère routier

Mosson Sud, demain

La ZAC Mosson Sud, c'est un nouveau lieu d'intensité urbaine aux équipements ambitieux pour faire rayonner la Mosson à l'échelle de la métropole. C'est donc une centralité métropolitaine.

Le projet de ZAC Mosson Sud répond aux 6 invariants programmatiques et urbains suivants :



Source : Groupement Passagers des villes

Les fondements du projet urbain pour Mosson Sud sont :

Favoriser le rayonnement métropolitain et créer les nouveaux symboles du XXIème siècle

- L'emblème du stade de la Mosson réinventé avec une programmation à la hauteur du symbole qui s'ouvre sur le quartier 7/7j et profite autant à la vocation sportive qu'économique. Le complexe nautique Neptune réhabilité et mis en scène par le cours paysager, accompagne cette dynamique.
- Une nouvelle entrée métropolitaine via le cours paysager Mosson Sud qui change la carte mentale des habitants et l'image stigmatisante du quartier.

Retrouver une confluence paysagère

- Une confluence paysagère des parcs entre la Mosson et le Rieutord qui relie et participe à la résilience du secteur face aux inondations en renaturant des sols artificialisés.
- Une confluence qui révèle la richesse des berges de la Mosson et ses structures végétales.

Assurer la mixité programmatique : activités, commerces, logements, équipements

- Une nouvelle offre commerciale complète et intégrée aux socles des nouveaux immeubles.

- Plusieurs programmes d'ampleur concernant l'économie productive ou tertiaire sont implantés au cœur de la ZAC Mosson Sud.
- 3 nouveaux îlots accueillant plusieurs centaines de logements qui représentent un effet levier en matière de diversification de l'offre de logements

Apaiser et réorganiser la trame viaire

- Un cours paysager qui donne un nouvel accès à l'Est, structure la trame viaire et participe à l'ouverture du quartier sur la ville. Il allie l'échelle métropolitaine et celle du piéton en donnant de la lisibilité aux parcours et en symbolisant les nouvelles entrées au Parc Mosson.
- Les 2 avenues de Louisville et de Barcelone requalifiées desservent un nouvel îlot au cœur paysagé - en lieu et place de la dalle du Grand Mail.
- Une station de tramway au cœur du cours paysager Mosson Sud qui dessert une nouvelle centralité



Vue piétonne existante de la Tour d'Assas



Vue du futur cours paysager et de l'îlot d'habitation en lieu et place de la Tour d'Assas

La ZAC Mosson Sud, un nouveau lieu d'intensité aux équipements ambitieux pour faire rayonner la Mosson à l'échelle de la métropole.

En réorientant l'entrée du quartier depuis le parc 2000 à l'Est, le cours Mosson Sud donne une dimension plus urbaine à cette entrée.

Il devient le moteur de création d'une véritable centralité urbaine permettant l'ouverture sur le quartier. Distributeur de flux, il forme un tissu urbain mixte à forte intensité d'usage dialoguant avec des espaces publics largement végétalisés. Il adresse le long d'un même espace des espaces économiques, commerciaux, résidentiels et de services.

Son envergure métropolitaine est par ailleurs affirmée par la présence d'un Centre Neptune rayonnant et réhabilité, et par la création d'un ambitieux écosystème économique et sportif autour du stade reconverti. Ce « système stade » sera intimement connecté au cours Sud, en termes urbain (mise en scène de l'entrée, plateforme redistributrice des flux...) et programmatique (complémentarités et synergies d'usages sportifs, économiques et commerciaux dans un parcours cohérent).

4. Les principes de composition de la ZAC Mosson Sud

Les composantes urbaines et paysagères du projet

Le projet urbain porté dans le cadre de la ZAC Mosson Sud cherche à installer une relation entre le site et son rapport à la ville, entre les composantes paysagères et les éléments programmatiques à intégrer. Il fonde sa cohérence dans les nouveaux liens entre le tissu existant de copropriétés réhabilitées et une greffe urbaine singulière en vue de répondre aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Cette greffe s'opère grâce à un nouvel espace public majeur : le cours paysager Mosson Sud.

La confluence des parcs Mosson et Rieutord

Aujourd'hui, une confluence illisible - 2 parcs enclavés par des équipements sportifs, séparés par un réseau routier et de nombreux stationnements.



Demain, un système de parc réunis par une confluence paysagère et hydraulique.



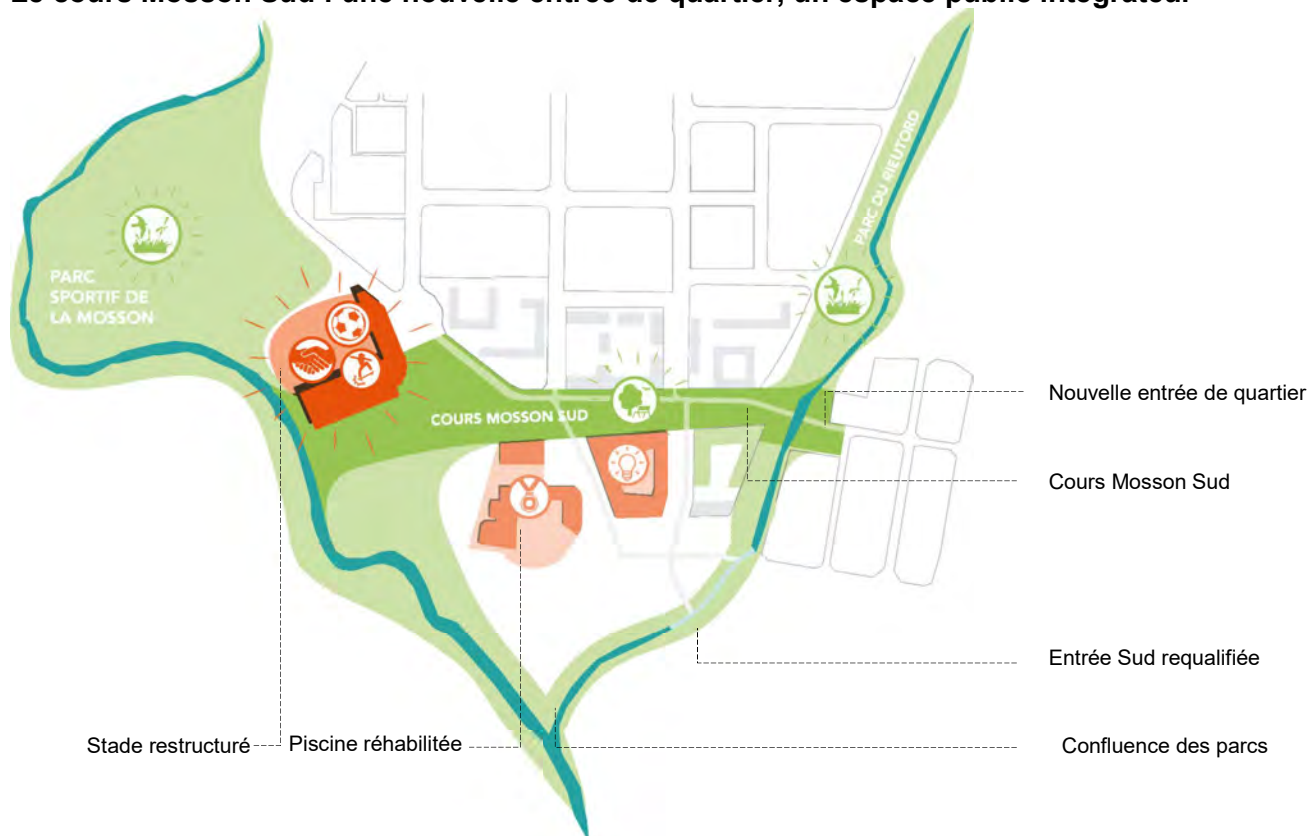
Une nouvelle trame paysagère qui s'appuie sur la pièce principale à créer : le cours Mosson Sud.

Le cours relie le parc de la Mosson dans son secteur sportif et renature au parc du Rieutord. Il permet d'offrir une nouvelle entrée au parc de la Mosson et un nouvel accès principal au quartier. Il modifie ainsi complètement les perceptions et la lisibilité de la moitié sud du quartier de la Paillade avec une nouvelle orientation Est-Ouest.

C'est un cours intégrateur par lequel la greffe des nouvelles constructions sont intégrées et adressées sur le cours au même titre que les constructions existantes réhabilitées.

Une deuxième pièce paysagère participe à la confluence au sud du Cours, il s'agit d'une trame verte secondaire qui longe le tracé aérien ou en ouvrage du Rieutord jusqu'à son exutoire dans la Mosson

Le cours Mosson Sud : une nouvelle entrée de quartier, un espace public intégrateur



Demain, le Cours paysager Mosson Sud, c'est une des trois pièces paysagères majeures du quartier Mosson, mais c'est aussi :

- Une nouvelle entrée principale du quartier qui s'ouvre à l'Est via une connexion à l'avenue Pablo Neruda, c'est la dimension urbaine et paysagère de cet espace public.
- Une nouvelle symbolique métropolitaine par l'ouverture et l'adressage de programmes aux rayonnements métropolitains comme le stade de la Mosson réhabilité à la programmation enrichie, la réhabilitation du complexe nautique Neptune, et d'une programmation économique ambitieuse en rive sud du Cours (îlot I). C'est l'envergure métropolitaine d'une nouvelle centralité.
- Un espace public dont la largeur varie de 40 à 60 m en s'évasant à mesure qu'il se rapproche du parc. Son profil asymétrique permet le développement de nombreux usages liés aux modes actifs pour un quartier intense, vivant et propice à l'utilisation raisonnée de la voiture, tout en connectant les rues et avenues perpendiculaires au Cours.
- Un espace public pensé pour favoriser la perméabilité des sols, l'ombrage sous une canopée d'arbres de haute tige. Le cours permettra d'assurer une fonction hydraulique de récupération et de conduite des eaux pluviales. C'est la haute valeur environnementale de l'espace public.

Une organisation viaire apaisée et simplifiée

Aujourd'hui, une entrée sud du quartier articulée comme un système autoroutier à partir d'un échangeur, d'un ouvrage d'art et du giratoire Schuman : giratoire imposant de 80 m de diamètre qui répartit les flux entre la RD 65 et l'avenue Heidelberg notamment. Ce système agit comme une coupure infranchissable entre la ville et le quartier Mosson.

Cette trame viaire est héritée de l'axe Nord-Sud conçu par Edouard Galix architecte-urbaniste du quartier dans les années 60 dans une logique fonctionnaliste avec un axe principal de contournement du quartier constitué par l'avenue de l'Europe. La partie sud de l'avenue de l'Europe étant déconnectée de la moitié nord afin de limiter le trafic de transit dans le quartier, les flux automobiles de l'entrée sud actuelle du quartier s'orientent presque exclusivement vers l'avenue Heidelberg.



Demain, une organisation viaire simplifiée, un fonctionnement apaisé



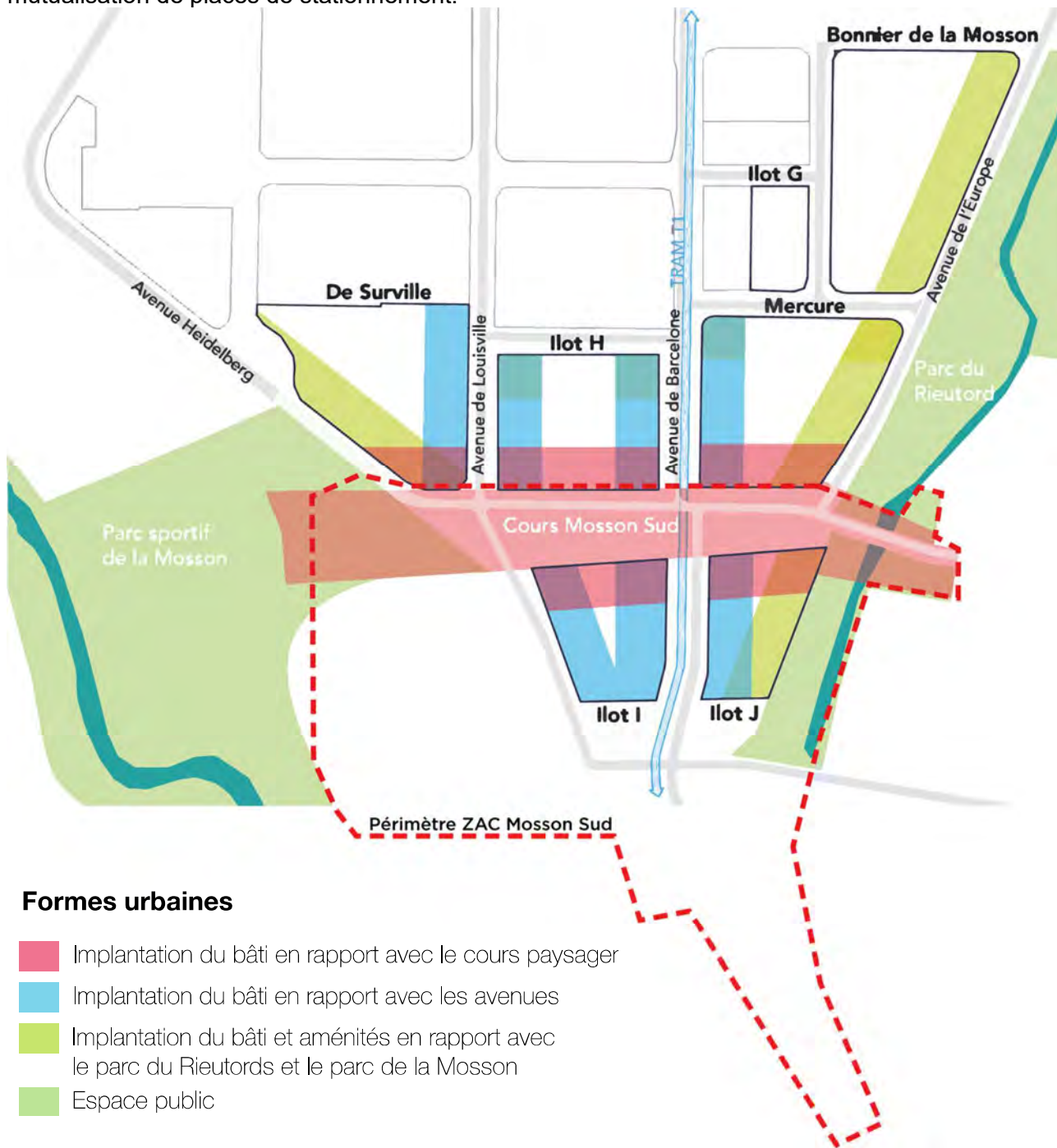
Le schéma ci-dessus présente la nouvelle organisation viaire :

- Un axe primaire « connecteur », le cours paysager créé un nouvel axe est-ouest de circulation qui dessert le tiers sud du quartier de la Mosson depuis l'avenue Pablo Neruda. Il agit comme une nouvelle entrée de quartier complémentaire qui rééquilibre les flux automobiles concentrés au sud initialement. Son rôle est donc de diviser et mieux répartir les flux.
- Un axe secondaire existant recalibré selon un axe nord-sud qui est allégé en termes de circulation, recalibré en matière de profil de voies avec un déport et regroupement des chaussées à l'ouest. Cette voie apaisée longe le tramway dans l'axe de l'avenue de Barcelone jusqu'au Cours Mosson Sud.
- Des nouvelles voies de circulation de desserte intra-quartier sont créées et dessinent les contours des nouveaux îlots : une voie dans l'axe de la rue Yves Montand et une voie en direction de l'avenue de Louisville qui dessert également l'avenue Heidelberg. Ces voies à double sens agissent comme des prolongations des avenues de Louisville et de Barcelone, elles sont apaisées au même titre que l'avenue de l'Europe. Elles réinterprètent les avenues en milieu urbain bordées de bâtiments aux socles actifs.
- Cette organisation viaire est complétée de nombreuses traverses et allées piétonnes qui parcourent le cours paysager et le système de parc pour former un ensemble d'espaces partagés et permettent de connecter de manière directes les différentes entités du quartier. Ces liaisons douces permettent également une ville à hauteur d'enfants en facilitant et en sécurisant leurs déplacements quotidiens entre les lieux d'habitation, les écoles ou le collège Arthur Rimbaud.

Demain, 3 qualités d'habiter offertes dans le cadre de la ZAC Mosson Sud

Une grande mixité programmatique est souhaitée afin d'assurer urbanité et qualité de vie du quartier Mosson Sud. Les identités de quartier proposées ci-après sont une illustration de ce que pourraient être le futur quartier. Elles illustrent un quartier singulièrement rayonnant, accueillant différents programmes et gabarits qui, ensemble, définissent des îlots identifiés et lisibles.

Ce futur quartier Mosson Sud permettra d'accueillir un large panel d'entreprises et sociétés. La forte densité et compacité de ses îlots confère à ce quartier une identité spécifique et identifiable : des îlots denses, poreux et composites. Certains immeubles de bureaux seront également intégrés dans des lots mixtes où seront proposées les fonctions logement, commerce et service. Cette mixité à l'échelle de l'îlot permet de trouver une pertinence en termes d'économie d'énergie et de mutualisation de places de stationnement.

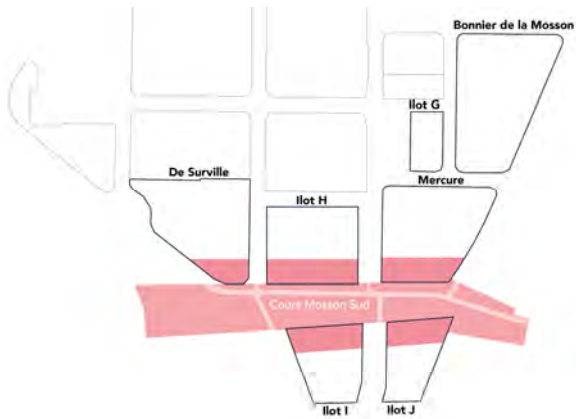


Formes urbaines

- Implantation du bâti en rapport avec le cours paysager
- Implantation du bâti en rapport avec les avenues
- Implantation du bâti et aménités en rapport avec le parc du Rieutord et le parc de la Mosson
- Espace public

Entre 200 et 250 logements seront construits dans le cadre de la ZAC Mosson Sud ce qui représente un véritable effet levier pour la diversification de l'ensemble du quartier. Cette diversification s'opère via la construction de logements privés.

Demain, un habitat renouvelé - avec des réhabilitations - et diversifié par la création d'une offre de logements selon des situations variées :



Habiter le Cours

C'est une situation urbaine exceptionnelle qui repose sur des façades urbaines en vis-à-vis de l'espace public généreux. Les hauteurs des bâtiments varient de R+4 à R+6. L'ensemble des rez-de-chaussée sur le cours sont actifs grâce à une offre commerciale renforcée et de belles hauteurs.

Habiter le Cours, c'est une offre de logements variés et diversifiés, c'est également une programmation tertiaire, des activités économiques adressées sur le cours qui se donnent à voir depuis la ligne 1 de tramway.



Habiter les avenues

C'est une situation urbaine moins intense et plus résidentielle qui repose sur la transition douce le long des avenues existantes prolongées : avenues de Barcelone et de Louisville. Les hauteurs des bâtiments varient de R+4 à R+6. Certains rez-de-chaussée sont actifs à proximité du cours. Habiter les avenues, c'est une offre de logements variés et diversifiés. Les cœurs d'îlots sont constitués d'espaces pleine terre et plantés.

Habiter les parcs



C'est un nouveau rapport aux parcs et une situation au contact avec la nature. Les logements de ces îlots possèdent des espaces extérieurs en relation avec les parcs qui les bordent. En tampon entre l'intensité urbaine et les structures paysagères nord/sud, ces îlots résidentiels seront le lieu idéal pour accueillir, en milieu urbain, des logements collectifs et intermédiaires denses. Les hauteurs des bâtiments varient de R+4 à R+6. Les rez-de-chaussée sont traités majoritairement sous la forme de logements en rapport avec les parcs du Rieutord ou de la Mosson. Le développement de la trame viaire est minimisé pour desservir ces îlots, les cheminements doux y sont favorisés.

Ces trois qualités d'habiter le futur quartier Mosson Sud seront complétées par une **programmation d'envergure métropolitaine** notamment au travers des équipements et activités économiques prévus dans et à proximité immédiate de la ZAC Mosson Sud :

- Le stade de la Mosson, un emblème réhabilité, une programmation enrichie autour du sport, de l'économie et de la culture. Un lieu ouvert 7/7j qui profite au plus grand nombre d'habitants du quartier et qui rayonne sur l'ensemble de la métropole.
- L'îlot I, un nouvel attracteur économique mixant logements et activités tertiaires voire économie productive.
- La réhabilitation ambitieuse du complexe nautique Neptune, des terrains de tennis formeront une polarité sportive d'excellence au cœur de la future ZAC Mosson Sud. Une réflexion sur la relocalisation éventuelle du gymnase de GRS (pôle France) sera menée, il est actuellement situé en zone inondable en contrebas du stade de la Mosson.

Les premières étapes de la mise en œuvre de la ZAC Mosson Sud :

La ZAC Mosson Sud s'intègre dans le grand secteur de projet urbain dit de la Paillade. En effet, la limite de la ZAC Mosson Sud est la rive Nord du Cours paysager mais le secteur de projet urbain concerne également l'îlot H qui borde le cours, Îlot H qui nécessite la démolition de plusieurs copropriétés, de commerces et la Tour d'Assas.

Afin de faciliter la compréhension du projet urbain global, les premières étapes du projet décrite ci-après identifieront les opérations ou aménagements situés en dehors de la ZAC Mosson Sud : « Hors Zac Mosson Sud ».

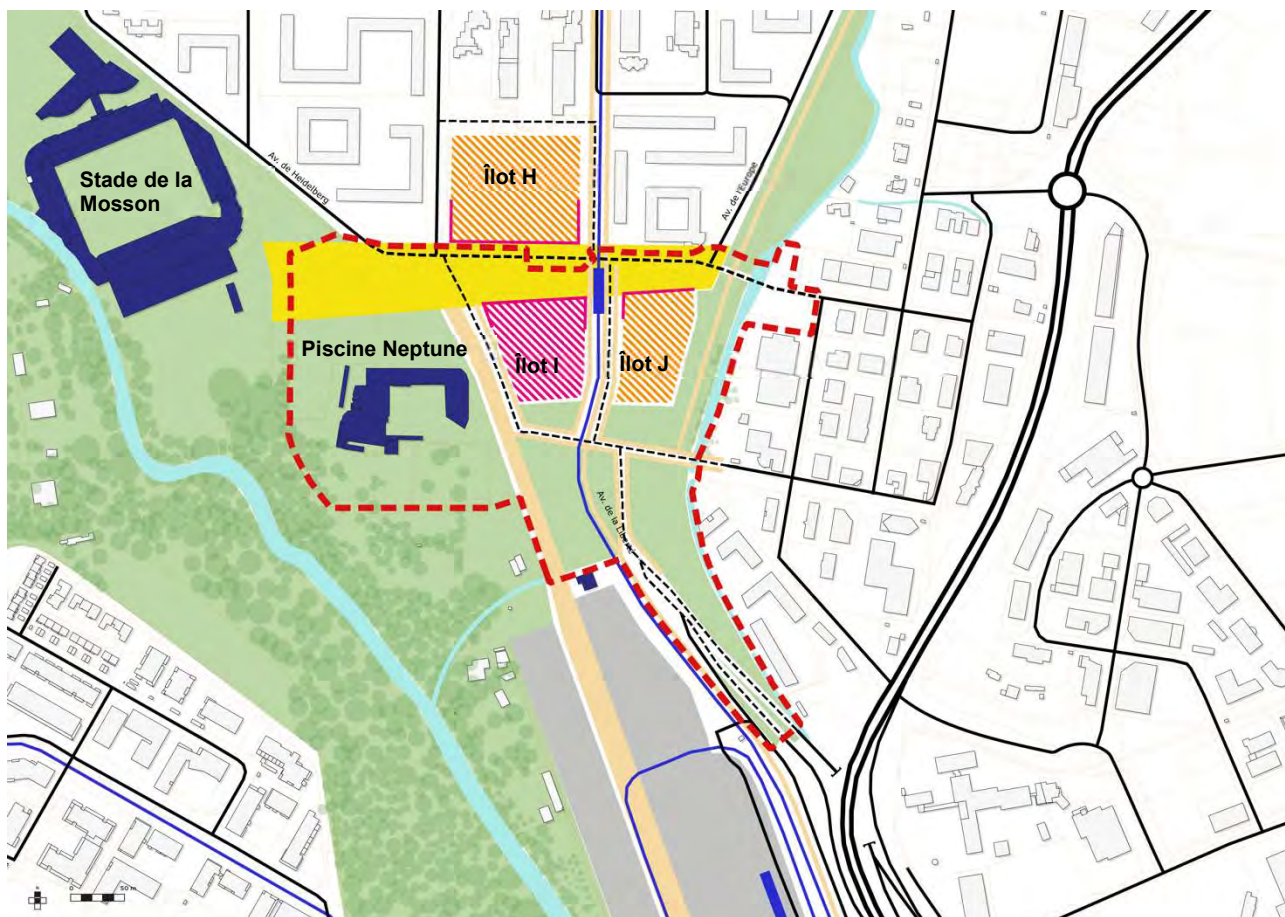
En premier lieu, un bâtiment de logements jeunes actifs et multigénérationnels (H3) de l'îlot H « Mosson Sud » s'élève à l'Ouest de la rampe du Mail et permet de relocaliser plusieurs commerces existants (hors ZAC Mosson Sud). L'ouvrage au-dessus du Rieutord connectant le sud de la Paillade aux activités du Parc 2000 est réalisé ensuite pour créer la nouvelle entrée directement dans l'axe du cours Mosson Sud. L'îlot J se construit sur un foncier, occupé actuellement par un parking, offrant d'autres surfaces commerciales permettant de relocaliser les commerces de la tour d'Assas. Les démolitions du centre commercial Louisville, de la Tour d'Assas et la Mosquée, s'exécutent pas à pas pour libérer l'espace à l'Ouest de la station de tramway « Stade de la Mosson » (Hors Zac Mosson Sud).

Les emprises et parcelles à construire sont libérées étape par étape. La construction des îlots s'accompagne de celle des espaces publics. Au nord du cours Mosson Sud, les copropriétés Pic Saint-Loup et Espérou, la Tour d'Assas et la partie de la résidence Mercure enjambant l'avenue de Barcelone, sont démolies : 427 logements (Hors Zac Mosson Sud). Ces démolitions phasées dans le temps permettent la construction pas à pas d'un nouvel îlot mixte (H) dans sa programmation en lieu et place de la partie sud de la dalle public du Grand Mail (Hors Zac Mosson Sud).

La désactivation du Grand Mail commence.

Dans son ensemble, les façades du cours sont animées par des rez-de-chaussée actifs : commerces, terrasses, activités économiques et servicielles.

Le long du cours, l'épannelage des nouvelles constructions montent jusqu'à R+6 avec de nouveaux logements, cadrant la largeur des espaces publics. Dans une ambiance boisée, l'espace public central propose des jeux dans un léger dénivelé pour gérer les eaux pluviales reliant ainsi les équipements sportifs remis à neuf au pied du stade : tennis, stade de foot, pétanque, et les parcours de street workout du Parc du Rieutord avec ceux du parc de la Mosson.



Projet de ZAC

EXISTANT

- Foncier existant
- Bâti existant
- Maillage viaire existant
- Tramway
- Rivière de la Mosson et du Rieutord
- Parking aérien existant

INTENTIONS URBAINES

- Espace public structurant (Cours paysager)
- Parc Mosson / Rieutord (vocation ludique et sportive)
- Programmation à dominante résidentielle
- Programmation mixte (logement / équipement / activités)
- Linéaire commercial
- Maillage viaire prévisionnel
- Continuité piétonne et cyclable
- Equipement public à restructurer / réhabiliter

5. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

Le choix du projet retenu

Le projet de renouvellement urbain du quartier Mosson est issu d'une démarche lancée par la Métropole de Montpellier et la SA3M, dès le 16 décembre 2016 par un protocole de préfiguration qui ont défini une concession d'aménagement couvrant l'intégralité du quartier Mosson et englobant le périmètre du quartier prioritaire au sens de la politique de la ville (QPV). Les objectifs et enjeux de ce projet définis précédemment en font l'un des éléments majeurs du rééquilibrage du Nord-Ouest montpelliérain et de la métropole.

Les objectifs principaux pour le quartier de la Mosson exprimés dès 2016 sont les suivants :

- Diversifier l'habitat grâce à une palette de niveaux de réhabilitations, des démolitions ciblées et des nouvelles constructions
- Ouvrir le quartier et le structurer par les espaces publics notamment les cours paysagers
- Développer l'offre d'équipements publics réhabilités ou nouveaux, notamment des groupes scolaires, des équipements sportifs et de proximité
- Améliorer la gestion quotidienne du quartier par une clarification des limites publiques / privées en matière de propreté et de sécurité.

Le choix de l'urbaniste, réalisé sous forme d'un dialogue compétitif courant 2018, s'est porté sur le projet qui répondait le mieux aux critères et attentes du maître d'ouvrage, à savoir :

- Structuration paysagère du quartier avec la révélation d'un système de parcs et la création de 3 cours paysagers intégrateurs
- Conception d'une variété d'intensités urbaines en lien avec les cours paysagers et les polarités existantes du quartier : Mosson Sud /Halles et Saint-Paul
- Prise en compte de l'environnement avec une bonne intégration paysagère et la préservation de nombreux espaces verts
- Refonte des infrastructures routières d'entrée et d'accès au quartier
- Renforcement de l'armature de transport efficace avec la desserte du quartier et notamment des Hauts de Massane par un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)

La désignation de l'urbaniste en charge de l'établissement des études de stratégies urbaines, du plan guide et des schémas de secteurs détaillés s'est effectuée après un dialogue compétitif où 3 équipes ont été amenées à concourir pendant 6 mois (durant l'année 2018) :

- Passagers des Villes / EGIS / Bfluid / Attitudes Urbaines / La Strada
- Garcia-Diaz / Tekne / Menighetti / Fors
- Richez Associés + Interland + Wagon Landscaping + Filigrane Programmation + a.i.d. + Franck Boutté Consultants + Setec International + l'Adéus + Cronos Conseil + Transitec

En effet, compte tenu de l'ampleur et de la complexité du projet de renouvellement urbain, ainsi que des nombreuses incertitudes concernant sa nature exacte, la Métropole a décidé, conformément à l'article 38 du code des marchés publics, de mettre en place une phase préalable de dialogue compétitif. Cette phase a permis de faire travailler concomitamment 3 équipes d'urbanistes afin de l'aider à définir un programme d'études détaillé et une méthode de travail adaptée aux besoins spécifiques du site et du projet. Ce faisant, cette phase a permis à la maîtrise d'ouvrage, SA3M, de préciser les termes de l'accord-cadre qu'elle a passé avec l'équipe retenue à l'issue du dialogue.

Les équipes ayant participé à ce dialogue compétitif ont pu s'appuyer sur l'état initial en matière de données sociodémographiques, sociales, paysagères, hydrauliques, diversification de l'habitat qui avaient été réalisées.

Le choix du lauréat (équipe Passagers des Villes) a eu lieu en novembre 2018 par la maîtrise d'ouvrage.

Si le projet Passagers des Villes a été retenu, c'est en premier lieu parce qu'il s'inscrit pleinement dans les objectifs du protocole de préfiguration de 2016 dont les principes intégrateurs des quartiers prioritaires dont celui de la Mosson sont : une métropole inclusive / une métropole citoyenne / des quartiers attractifs / une métropole innovante. L'équipe a par ailleurs décliné plusieurs principes fondateurs du projet urbain spécifique au quartier Mosson :

- Ouvrir le quartier et ses espaces publics
- Activer l'économie et l'offre de loisirs
- Améliorer le quotidien des habitants
- Connecter le quartier à la ville

Une fois sélectionné, le projet de l'équipe Passagers des Villes a évolué suite aux phases d'élaboration du plan guide et de concertation entre décembre 2018 et 2022 avec plusieurs réunions publiques de présentation de la création des ZAC Mosson Sud et Saint Paul ainsi que l'ouverture de la maison du projet dans l'espace Gisèle Halimi.

Les secteurs Mosson Sud et Saint-Paul sont des secteurs complexes pour lesquels une diversification importante de l'offre de logements est attendue - sous la forme d'un choc de l'offre - de plusieurs centaines de nouveaux logements. Il s'agit des secteurs concentrant le plus grand nombre de démolitions.

Le plan guide a également évolué pour porter un niveau d'ambition plus élevé sur le quartier Saint-Paul, la création de la place Paillade, la démolition de 2 copropriétés dégradées et la reconfiguration du grand Mail en 3 podiums.

Le dossier de création de la ZAC Mosson Sud permet ensuite d'affiner la définition des orientations et du programme d'aménagement sur le périmètre de la ZAC, en s'appuyant sur les grands principes de composition urbaine et paysagère ainsi que sur les enjeux environnementaux.

Par la suite un dossier de réalisation viendra préciser et stabiliser le programme des équipements publics, le programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement.

La concertation

Au regard de l'importance du projet, de sa complexité (renouvellement urbain d'un quartier d'environ 24 000 habitants), et des enjeux présentés par le territoire, une concertation importante a été mise en place par la Métropole depuis le 12 décembre 2018.

Le quartier de la Mosson fait l'objet d'un grand projet de renouvellement urbain contractualisé avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et ses partenaires. Ce projet est au cœur de l'action de Montpellier Méditerranée Métropole et de la Ville de Montpellier, avec comme ambition d'améliorer le cadre de vie des habitants, de rééquilibrer la ville et retrouver de l'attractivité pour ce territoire. Rendre les habitants et les acteurs du territoire partie prenante de la transformation de leur quartier est un objectif majeur.

La Ville de Montpellier et Montpellier Méditerranée Métropole ont signé le 23 juillet 2021, la convention de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), l'État et l'ensemble des partenaires locaux et nationaux.

Pour rappel, le projet de renouvellement urbain du quartier Mosson doit affirmer en partie sud, une nouvelle centralité métropolitaine pour répondre aux enjeux :

- De mixité sociale en introduisant une diversification de l'habitat par des programmes de logements neufs ;
- De mixité fonctionnelle en proposant une offre d'équipements et espaces publics qualitatifs et une redynamisation du tissu économique ;
- De réorganisation des fonctions (commerces, stationnements, ...) ;
- 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.

Pour mettre en œuvre le projet urbain du sud Mosson, la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été retenue. Conformément aux articles L.103-2, L.103-3 et L.103-4 du Code de l'urbanisme, le Conseil de Métropole du 28 septembre 2021 a arrêté les objectifs et les modalités d'association du public, pour organiser la concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC.

Concertation publique

La concertation publique dédiée à la ZAC Mosson Sud a été menée à compter de l'année 2022, afin de présenter le projet d'ensemble - de renouvellement urbain et plus particulièrement la future ZAC Mosson Sud – au public et de recueillir son avis.

Les modalités de cette concertation ont été définies par délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole.

Par délibération n° M2022-278 du 26 juillet 2022 le conseil de Métropole a arrêté le bilan de la concertation préalable au projet de création d'une ZAC au sud du quartier Mosson, qui s'est déroulée du 5 avril au 2 mai.

Ainsi, conformément à cette délibération, plusieurs moyens de concertation ont été mis en œuvre selon les modalités suivantes :

La parution d'un avis dans la presse et l'affichage annonçant l'ouverture et les modalités de la concertation,

- La diffusion d'informations sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole,
- Une réunion publique de concertation le 15 avril 2022,
- Un dossier relatif au projet de ZAC a été mis à disposition du public à l'Hôtel de métropole et en mairie de proximité du quartier aux jours et heures habituels d'ouverture. Ce dossier comprenait :
 - La délibération du 28 septembre 2021
 - 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

La **réunion publique du 15 avril 2022** a permis de mobiliser environ 12 personnes, elle a fait l'objet de 7 interventions.

Lors des échanges avec le public, plusieurs sujets ont été abordés :

- Des sujets liés au projet urbain au sud du quartier et objet de la ZAC :
 - Le projet de ZAC et son périmètre,
 - L'impact du projet au sud du quartier sur le devenir du lieu de culte,
 - Le risque inondation.
- Des sujets transversaux :
 - L'investissement global du projet urbain Mosson,
 - La communication et l'information.

Maison du projet

Une Maison du Projet est ouverte dans le quartier et constitue le lieu d'information et de concertation pour les habitants. Elle est aussi un lieu de travail, de rendez-vous et de rencontres pour tous les acteurs du projet : habitants, conseils citoyens, conseil de quartier, comités de quartier, associations, bailleurs sociaux, entreprises, commerçants, partenaires institutionnels, acteurs de l'insertion et de l'emploi, conseils syndicaux, propriétaires, etc.

Registre

Le registre papier de la Métropole a fait l'objet d'une observation (aucune sur celui de la mairie de proximité)

Site internet

Le site internet a reçu 9 remarques, sur l'ensemble de ces remarques, 6 étaient recevables car en lien direct avec le projet de ZAC Mosson Sud et son projet urbain.

La Métropole a apporté des réponses à ces 6 remarques, elles sont consignées dans le bilan de la concertation.

<https://participer.montpellier.fr/renouvellement-urbain-du-quartier-mosson/>

Justification au regard des disposition d'urbanisme en vigueur

**PROJET DE
RENOUVELLEMENT
URBAIN DU QUARTIER
DE LA MOSSON**

MAISON DU PROJET

**Horaires d'ouverture au public
à compter du 28 mars 2022**

- › **Lundi 9h-12h et 14h-17h30**
Accompagnement social et acquisitions foncières
- › **Mercredi 9h-12h**
Accompagnement relogement
- › **Mercredi 14h-17h30**
Accompagnement des copropriétés
- › **Vendredi 9h-12h et 14h-17h30**
Projet urbain et accompagnement social

Pour toute information
 E-mail : contact.renovationmosson@s3m.fr
 Courrier : Maison du Projet, Espace Gisèle Halimi,
 35 rue de la Haye, 34070 Montpellier
 Tél : 04 67 13 63 10

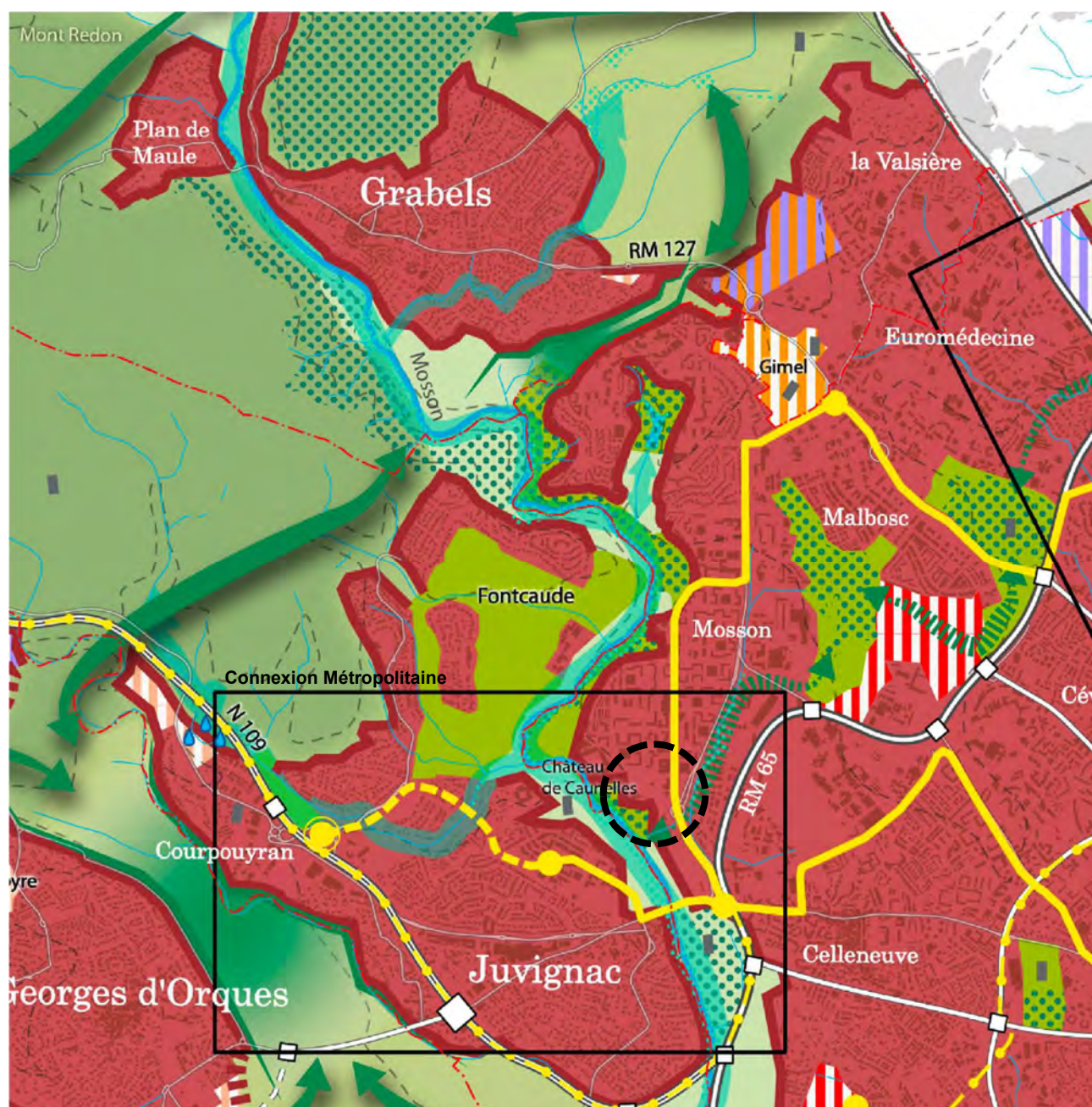
- **SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole**

Le Schéma de Cohérence Territoriale révisé de Montpellier Méditerranée Métropole a été approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 18 novembre 2019.

Document de planification, le Schéma de Cohérence Territoriale définit, à l'horizon 2040, les grandes orientations d'aménagement du territoire métropolitain. Il fixe les limites entre, d'une part, les espaces urbains ou voués à l'urbanisation et, d'autre part, les espaces naturels et agricoles.

Les 4 objectifs de la révision du SCoT sont :

- Préserver et reconquérir l'exceptionnelle richesse environnementale pour mieux la valoriser
- Adapter le territoire au changement climatique et en atténuer ses effets
- Se préparer aux évolutions démographiques prévisibles et aux besoins qu'elles génèrent
- Accompagner le développement économique pour qu'il soit créateur de richesses et d'emplois



Le SCOT identifie plusieurs enjeux concernant le quartier Mosson et le territoire plus vaste dans lequel il s'inscrit :

- La liaison écologique entre le parc Malbosc et le parc de la Mosson via le Rieutord ;
- La trame verte et bleue de la vallée de la Mosson et du plateau des Hauts de Massane à préserver ;
- La connexion métropolitaine à développer au sud du quartier Mosson et en lien avec Juvignac
- L'amélioration des conditions d'habitabilité dans le parc public ou privé

Le SCOT précise « S'agissant d'une approche plus territoriale, l'ambition est également de porter une politique de rénovation urbaine déjà traduite dans le PRU1 et poursuivie dans le NPRU pour les quartiers prioritaires politique de la ville. A ce titre, il s'agit de confirmer la vocation du quartier de la Mosson comme un élément majeur de développement à l'échelle de la Métropole et d'élaborer un projet croisant, au-delà des seules questions de l'habitat, les approches en termes d'aménagement urbain, de développement économique et commercial et de politique de la ville, afin de réduire les effets de concentration des populations les plus fragiles à long terme et de réintégrer le quartier au reste de la ville.

Replacer les quartiers de la politique de la ville dans les dynamiques de développement de la Métropole montpelliéraine et déployer les potentiels d'amélioration de l'image et de l'attractivité des quartiers auprès des habitants de la Métropole constituent bien un enjeu du projet de territoire. »

Le projet a été retenu car il prévoit une intégration de la ZAC Mosson Sud telle une greffe urbaine au sud de des résidences Mercure et De Surville, avec une échelle d'un nouveau lieu d'intensité métropolitaine tout en retrouvant des morphologies plus « humaines » et dialoguant avec l'existant. La simplification du système routier permettra également d'accrocher le Sud Mosson à la ville et à Juvignac.

Le cours paysager Mosson Sud est pensé comme une confluence paysagère et écologique entre le Rieutord et la Mosson.

- PDU (Plan de Déplacements Urbains) de la Métropole Montpellier Méditerranée

Le document cadre qui permet de planifier, programmer et coordonner les actions dans le temps est le Plan de Mobilité. Il « détermine les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité » (extrait de l'article L.1214-1 du Code des transports).

Antérieurement appelé Plan de Déplacements Urbains (PDU), la Loi d'Orientation des Mobilités promulguée le 24 décembre 2019, a renommé et enrichi cet outil afin qu'il prenne en compte la diversité des territoires, la pluralité des besoins de la population et l'évolution des modes de déplacement. Il est conçu en intégrant plus largement les enjeux environnementaux.

L'évolution du contexte réglementaire avec la Loi d'Orientation sur les Mobilités, du contexte sociétal et environnemental, ainsi que les premiers enseignements de la crise sanitaire traversée, conduisent à relancer la procédure de révision du PDU, par l'élaboration du nouveau Plan de Mobilité afin d'une part d'actualiser les objectifs poursuivis et d'autre part pour définir les modalités de concertation.

Le futur Plan de Mobilité poursuivra deux caps, pour offrir tout à la fois :

- un cadre de vie apaisé et respirable,
- des alternatives à l'autosolisme.

Pour répondre aux 11 objectifs fixés par le Code des Transports (L.1214-2), le Plan de Mobilité de la Métropole proposera une stratégie basée sur les principes suivants :

- Concevoir le territoire afin de pouvoir se déplacer de manière plus économe ;
- Concevoir des espaces publics apaisés et des itinéraires ;
- Concevoir une chaîne de déplacement multimodale
- Concevoir une chaîne de distribution de marchandises

Le projet de ZAC Mosson Sud s'inscrit parfaitement dans les grands principes du futur Plan des Mobilités par :

- L'amélioration de la desserte et une station de tramway requalifiée au cœur de la ZAC
- La requalification et l'optimisation des voies existantes du quartier Mosson mais également la création d'un nouvel ouvrage permettant de faciliter les accès au quartier et à la zone d'emplois de Parc 2000.
- Le développement d'axes propres aux modes actifs vers l'ensemble du quartier et des communes limitrophes comme Juvignac.

PLU, Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montpellier

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD du PLU de Montpellier s'oriente vers 3 thématiques majeures :

- **Mener une politique de l'habitat pour répondre aux besoins en logement dans le respect de la mixité sociale et urbaine.** De manière globale, le projet de renouvellement urbain Mosson répond à la première thématique en requalifiant et renouvelant le parc de logements locatifs sociaux mais également en soutenant les copropriétés dégradées du quartier Mosson. Du point de vue plus spécifique de la ZAC Mosson Sud, il faudra proposer des réponses aux besoins de logements tout en prônant une forte mixité urbaine et sociale lors des futures opérations, une production très diversifiée de logements neufs et l'identification des catégories de logements qui ne satisfont pas les mécanismes du marché. Aucun nouveau logement locatif social ne sera produit dans le périmètre du quartier prioritaire (QPV) qui couvre la majeure partie de la ZAC Mosson Sud.
- **Maîtriser les déplacements.** Le projet de ZAC Mosson Sud appuie sa stratégie de déplacement sur deux éléments forts : le tramway qui dessert le cœur du quartier et la simplification du système viaire. La simplification permettra un nouveau partage des espaces publics en faveur des modes actifs, les capacités de stationnement seront également envisagées de manière globale. L'intensité urbaine que représente la ZAC Mosson Sud composée autour d'un cours paysager permettra le développement de la ville des courtes distances grâce à l'offre d'équipements publics et à la nouvelle offre d'activités économiques.
- **Prendre en compte l'environnement.** Le projet de ZAC Mosson Sud s'inscrit pleinement dans la prise en compte de l'environnement en réduisant le risque inondable, en favorisant les sols perméables infiltrant les eaux de pluies. C'est également la capacité de concevoir de nouveaux espaces publics plus résilients et pensés comme des îlots de fraîcheurs ombragés.

La ZAC Mosson Sud s'inscrit donc dans la logique des orientations fixées par le PADD du PLU de Montpellier, elle anticipe autant que faire se peut les ambitions du PLUi Climat grâce à un travail étroit avec les services de la métropole.

Le secteur et le règlement du PLU actuel



Le périmètre de la ZAC Mosson Sud en rouge sur la carte ci-contre est concerné par les zones suivantes du PLU actuel (2022) :

- 2U1-23w
- 2U1-3fw
- 4AU1-1f
- 3U1-2w
- N-2

Les futurs programmes à développer sont tous compris dans le secteur 2U1-23w issu de la modification du PLU (2021) afin d'intégrer les ambitions et enjeux urbains portés par le plan guide Mosson. Des programmes d'équipements publics pourront être développés en zone 3U1-2w.

Aucun emplacement réservé ne concerne le périmètre de la ZAC Mosson Sud. La ZAC est concernée à la frange ouest par zone inondable du PPRI sans qu'aucun bâtiment y soit prévu.

Le PLUi est en cours d'élaboration, mais le PADD a d'ores et déjà été débattu en conseil de Métropole du 19 juillet 2018.

La portée planificatrice du PLUi se fonde sur les défis et orientations portés par le SCoT. Trois orientations font écho au projet de renouvellement du quartier de la Mosson.

☐ Défi A : Une métropole acclimatée

- Anticiper les évolutions environnementales et climatiques et construire des modèles d'acclimatation et de résilience environnementales : réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain au travers de la bonne prise en compte de l'eau pluviale.

☐ Défi B : Une métropole équilibrée et efficace

- Organiser les espaces urbains efficacement et équitablement. Le PADD précise, pour le cœur de métropole, ville-centre et communes desservies par le réseau armature de transport en commun dont fait partie la Mosson, de privilégier la densification et le réinvestissement des tissus déjà urbanisés. Les opérations d'extension ou de renouvellement urbain devront se faire sous la forme de projets d'aménagement intégrant la mixité fonctionnelle et sociale. L'enjeu est de favoriser ici le développement de la ville des courtes distances et la réparation des ruptures socio-spatiales avec une prise en compte significative du confort urbain et du végétal au sein des opérations urbaines privilégiées. Avec un objectif global du PLUi de tendre vers 60% des besoins accueillis en tissu mixte au sein des tissus urbains existants et en cours d'aménagement, la Métropole affiche son ambition d'enrayer le phénomène d'étalement urbain au profit de l'optimisation des espaces déjà agglomérés.

☐ Défi C : Une métropole dynamique et attractive

- Accentuer l'attractivité et le rayonnement métropolitain. La PADD affiche un objectif régulier de production de 4 750 à 5 100 logements par an avec au moins 80% de la création de logements sur le cœur de métropole, et des objectifs de mixité sociale généralisés à toutes les communes et quartier de la métropole avec des nuances propres à chaque situation (mixité sociale à rechercher sur les localisations proches des transports en commun et des services).

Le PADD fixe également cinq orientations thématiques et quatre objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Le projet de renouvellement urbain

s'inscrit pleinement dans les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, et s'inscrit dans deux des orientations thématiques du PLUi :

- Résilience environnementale et sobriété énergétique : le projet prévoit le recours à des énergies renouvelables pour les nouveaux bâtiments, et prévoit la réhabilitation énergétique des logements rénovés.
- Habitat : poursuivre l'effort de production en faveur d'une offre accessible et diversifiée et promouvoir un habitat qualifié et intégré.

Le projet est donc cohérent avec le PADD du futur PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole.

- **PLH, Programme Local de l'Habitat**

Depuis de nombreuses années, la Métropole mène une politique volontariste pour développer des logements pour tous. Avec le nouveau Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH), il s'agit de répondre à l'ensemble des besoins tout en se conformant aux exigences de la loi.

Le nouveau Programme Local de l'Habitat – PLH 2019-2024 – est un document stratégique qui définit la politique de l'habitat. La Métropole et ses partenaires prévoient notamment la construction de 5 000 à 5 400 logements par an.

Le projet de renouvellement urbain Mosson est concerné par l'ensemble des objectifs de productions fixés par le PLH et plus particulièrement par l'action 8 : Améliorer la qualité du parc locatif social existant et valoriser les quartiers prioritaires.

- Réhabiliter les logements vieillissants et nécessitant des travaux pour améliorer leur confort

Avant même la signature d'une convention avec l'ANRU du NPNRU Mosson, les bailleurs sociaux investissent lourdement sur leur parc existant au travers de réhabilitations « BBC rénovation ».

- Renouveler et diversifier l'offre de logements dans les quartiers de la politique de la ville (QPV)

Cet objectif de diversification de l'habitat occupe une place centrale dans le cadre de la mise en œuvre du NPNRU du quartier Mosson. Outre le recours à la démolition-reconstruction, au développement d'une offre neuve d'habitat, la transformation du parc existant est un levier prépondérant pour l'atteinte de cet objectif.

La Métropole et ses partenaires se sont engagés depuis de nombreuses années dans la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain pour démolir le parc le plus obsolète et reconstruire une offre plus adaptée et diversifiée. Parallèlement à ces actions lourdes, les bailleurs se sont engagés dans des opérations de réhabilitation importante, visant notamment depuis quelques années à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Ces actions, qui visent à améliorer le cadre de vie des locataires, permettent également de rendre plus attractif les quartiers les plus fragiles et plus globalement l'offre existante et de contribuer à faciliter le rééquilibrage du territoire.

Justification au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain

Le projet de renouvellement urbain de Mosson peut être considéré comme une véritable reconquête du site, une réelle opportunité d'amélioration de la qualité paysagère et environnementale de ce quartier. La création d'espaces paysagers et d'espaces publics qualitatifs, ainsi que le renouvellement urbain du quartier permettront la mise en valeur paysagère et une meilleure qualité de vie au sein de ce quartier actuellement dégradé.

De manière générale, le projet se veut qualitatif mais sobre dans le choix des matériaux en privilégiant l'usage de produits et revêtements pérennes, peu polluants et s'intégrant au contexte paysager des lieux.

Intégration des contraintes liées aux infrastructures

L'entrée principale de la Mosson est marquée par l'échangeur et le rond-point Schuman au sud du quartier. Une accumulation de voies routières séparent les espaces résidentiels de la Paillade des activités du Parc 2000. Les voiries, les rails du tramway et les parkings occupés les jours de match et les jours de marchés encombrant l'espace public.

La suppression du giratoire Schuman et sa transformation en un carrefour articulé à des voiries urbaines, constitue une des premières étapes de la transformation du quartier. Ces aménagements permettront de limiter l'effet d'entrée routière difficilement franchissable.

Les aménagements d'espaces publics accompagnent les îlots nouvellement construits.

Sont également à l'étude la création d'un franchissement du Rieutord en prolongement de la rue de Cos, afin de rallier Mosson Sud à Parc 2000 et de permettre une diversité des accès et une répartition du trafic routier.

Intégration des potentialités écologiques

Le projet prévoit la conservation de la majeure partie des arbres présents, ainsi qu'un large déploiement de la trame verte à la faveur d'une réduction de l'imperméabilisation.

Il s'appuie plus particulièrement sur la mise en place de cours paysagers qui assurent la liaison entre le parc de la Mosson et le cours d'eau du Rieutord. Ces espaces abondamment plantés constituent une véritable continuité verte propice à l'amélioration de la biodiversité sur l'ensemble de la ZAC Sud Mosson.

L'incitation à la végétalisation des terrasses participera également à créer des micro-habitats à l'échelle de chaque nouveau bâtiment, et participera également à la biodiversité au sein du tissu urbanisé.

Le projet présente ainsi une végétalisation qui sera favorable à la faune, notamment aux oiseaux et aux chiroptères. Le projet est donc globalement positif pour la biodiversité en ville.

Intégration et gestion des eaux pluviales

La maîtrise des ruissellements pluviaux constitue un enjeu fort du projet compte tenu des épisodes cévenols susceptibles de survenir sur le secteur et du fait du faible développement des mesures existantes actuellement sur le périmètre de la concession. Si le réseau pluvial séparatif est globalement bien développé sur le périmètre de la concession, ses capacités peuvent être rapidement atteintes en cas d'événement intense.

La forte désimperméabilisation qui accompagne le projet de renouvellement urbain induit une importante réduction des volumes de ruissellement produits dans son emprise, ce qui aura pour effet de réduire la charge hydraulique du réseau pluvial local, notamment pour les pluies fréquentes de faible intensité.

Le secteur Sud du quartier Mosson Sud sera mis hors d'eau sur les secteurs de construction du fait de l'aménagement du cadre du Rieutord, les travaux sont prévus en 2024.

La mise en place de mesure de gestion pluviale et de rehausse des accès aux bâtiments permettra de limiter l'ampleur des inondations liées aux ruissellements lors des pluies critiques.

Le projet de la ZAC Mosson Sud est adapté aux risques naturels, ce qui entraîne l'absence d'incidence sur ces derniers.

PARTIE 4 : PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC Mosson Sud s'étendra sur un périmètre de 12 ha situé au sud du quartier de la Paillade et de la dalle du Grand Mail. Elle fera le lien entre le Cours paysager Mosson Sud et le PEM ? via la confluence paysagère et hydraulique du Rieutord et de la Mosson.

La surface totale prévisionnelle de plancher s'élèvera à environ **30 000 m² SDP.**

La ZAC Mosson Sud représente 12 ha dont 1,4 ha d'urbanisation nouvelle. La majorité de l'emprise de la ZAC Mosson Sud est donc concernée par des projets d'infrastructures, d'équipements publics ou d'espaces publics et paysagers.

Une grande mixité programmatique est souhaitée afin d'assurer urbanité et qualité de vie aux habitants du quartier.

Les futurs commerces s'organisent le long du cours paysager et autour de l'actuelle station de tramway (L1) dite du Stade de la Mosson. Ils participent donc pleinement à l'animation du cours dont le rayonnement métropolitain est affirmé. Ils sont par ailleurs parfaitement desservis par le tramway.

Les logements se situent soient au cœur de l'animation du cours paysager, soit en retrait autour de cœurs d'îlots apaisés ou en lisière de parc comme celui du Rieutord.

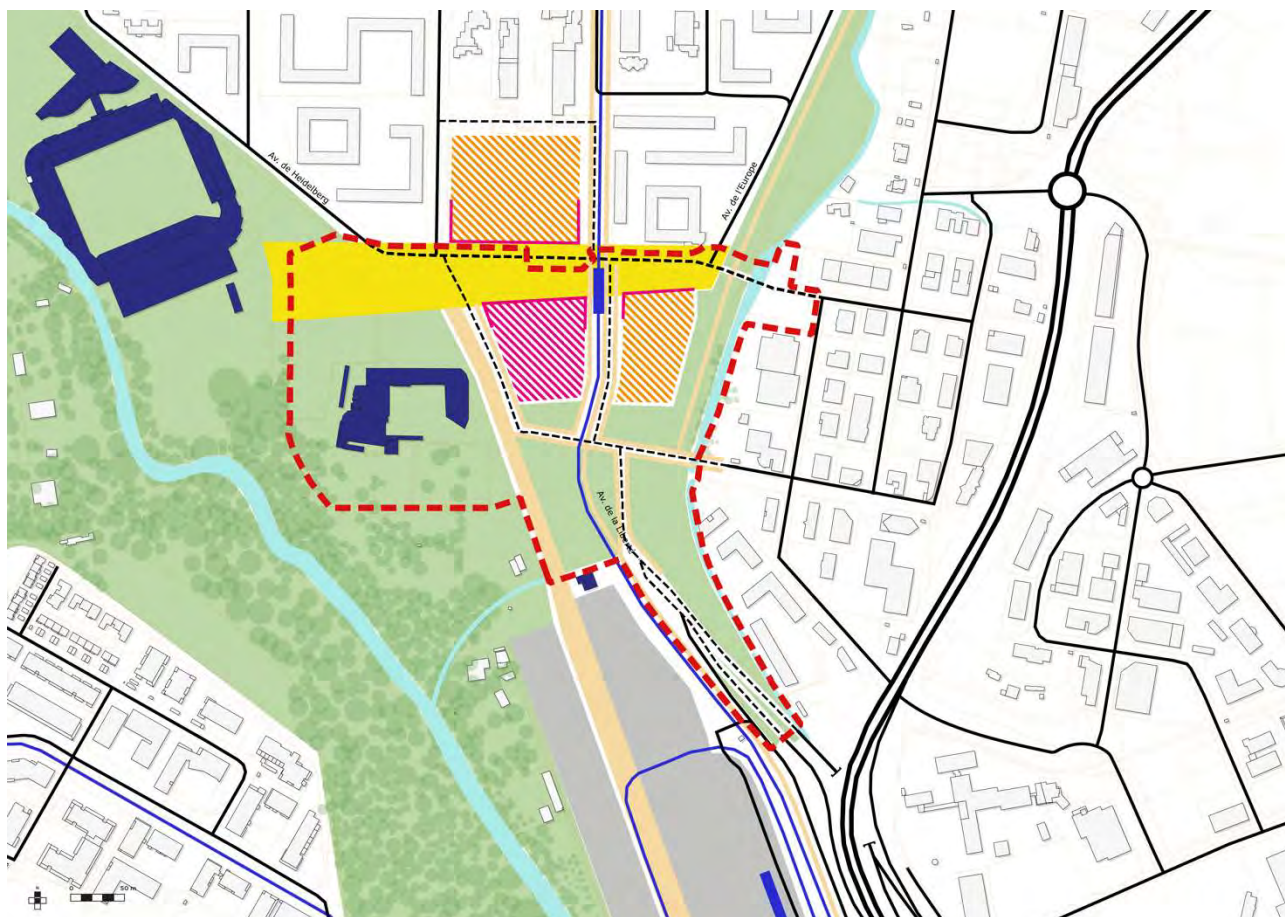
Ils bénéficieront majoritairement de vues sur des espaces paysagers et plantés.

Certains immeubles d'activités tertiaires, de services ou de formation seront intégrés dans les îlots mixtes I et J. Cette mixité recherchée à l'îlot permettra de trouver une pertinence en termes d'économie d'énergie et de mutualisation de l'offre de stationnement.

Un équilibre global sera recherché entre la dimension résidentielle et la dimension active des îlots de la ZAC Mosson Sud afin de remplir l'objectif de rayonnement métropolitain du quartier en résonnance avec la programmation de l'ex-Stade de la Mosson autour du sport et de l'économie. Il s'agira de créer un quartier vivant s'adressant autant aux Pailladins qu'aux usagers et habitants de la Métropole en matière d'offre d'emplois et commerciale.

Le programme prévisionnel de constructions représente **30 000 m² SDP prévisionnelle se répartissant de la manière suivante :**

- 18 000 m² SDP prévisionnelle de logements
- 3 000 m² SDP prévisionnelle de socles actifs commerciaux notamment
- 9 000 m² SDP prévisionnelle d'activités tertiaires, d'économie productive ou équipement public.
- La SDP de la piscine Neptune en cours de réhabilitation et située dans la ZAC n'est pas incluse dans le total de 30 000 m² SDP car l'équipement public est déjà existant sur site.



Projet de ZAC

EXISTANT

-  Foncier existant
-  Bâti existant
-  Maillage viaire existant
-  Tramway
-  Rivière de la Mosson et du Rieutord
-  Parking aérien existant

INTENTIONS URBAINES

-  Espace public structurant (Cours paysager)
-  Parc Mosson / Rieutord (vocation ludique et sportive)
-  Programmation à dominante résidentielle
-  Programmation mixte (logement / équipement / activités)
-  Linéaire commercial
-  Maillage viaire prévisionnel
-  Continuité piétonne et cyclable
-  Equipement public à restructurer / réhabiliter