



Séance ordinaire du jeudi 30 mars 2023

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

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Hors commission

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Bernadette CONTE-ARRANZ, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBÈS, Clara GIMENEZ, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOLU, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Julien MIRO, Bernard MODOT, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Marie-Delphine PARIILLON, Yvon PELLET, Céline PINTARD, Catherine RIBOT, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, François VASQUEZ, Joël VERA.

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

Tasnime AKBARALY, Mathilde BORNE, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Serge DESSEIGNE, Régine ILLAIRE, Nathalie LEVY, Mylène MIFSUD, Patricia MIRALLES, Arnaud MOYNIER, Jean-Pierre RICO, Philippe SAUREL, Célia SERRANO, Claudine VASSAS MEJRI, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Mohed ALTRAD, Geniès BALAZUN, Brigitte DEVOISSELLE, Alenka DOULAIN, Julie FRÊCHE, Serge GUISEPPIN, Hervé MARTIN, Cyril MEUNIER, Séverine MONIN, Clothilde OLLIER, Bruno PATERNOT, Eric PENSO, Joël RAYMOND, René REVOL, Manu REYNAUD, Agnès SAURAT, Joëlle URBANI

Hors commission - Renouvellement urbain du quartier de la Mosson - Procédure de Zone d'Aménagement concerté (ZAC) sur le secteur Saint Paul - Bilan de la concertation préalable et modalités de participation du public par voie électronique sur l'étude d'impact - Approbation

Madame Coralie MANTION, Vice-Présidente, rapporte :

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

Pour rappel, le projet de renouvellement urbain doit affirmer sur le secteur Saint Paul une nouvelle attractivité et répondre notamment aux enjeux :

- De mixité sociale en introduisant une diversification de l'habitat par la réhabilitation des logements sociaux et la construction de logements privés ;
- De mixité fonctionnelle en proposant une offre d'équipements, de services publics, de commerces et une redynamisation du tissu économique ;
- De qualité du cadre de vie et de l'environnement, notamment en proposant des espaces publics qualitatifs ;
- De transition écologique en développant l'accès aux transports en commun et aux mobilités actives, en assurant la réhabilitation énergétique des bâtiments existants et en veillant à la qualité environnementale des bâtiments qui seront construits.

Pour mettre en œuvre le projet urbain du secteur Saint Paul, la procédure de Zone d'Aménagement Concertée (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 26 juillet 2022 a arrêté les objectifs et les modalités d'association du public, pour organiser la concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC.

Conformément aux dispositions de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération a pour objet de tirer le bilan de cette concertation préalable et de prévoir les modalités de participation du public par voie électronique sur l'étude d'impact.

1. Bilan de la concertation préalable

Rappel des objectifs et modalités de concertation :

La délibération du 26 juillet 2022 rappelait les objectifs poursuivis par le projet de ZAC :

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

Les modalités de concertation fixées par Montpellier Méditerranée Métropole étaient les suivantes :

- La parution d'un avis dans la presse et l'affichage annonçant l'ouverture et les modalités de la concertation ;
- L'information de l'ouverture de la concertation sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole et la plateforme <https://participer.montpellier.fr> ;
- L'organisation d'une réunion publique ;
- La mise à disposition du dossier de concertation à l'Hôtel de Métropole, en Mairie de proximité du quartier et sur le site internet de la Métropole.

La mise en œuvre de la concertation :

La concertation préalable s'est déroulée du mercredi 12 octobre 2022 au jeudi 10 novembre 2022 inclus. Les modalités précises ont été les suivantes :

- La parution d'un avis d'ouverture de la concertation dans le *Midi Libre* du 8 octobre 2022, sur le site de *la Gazette de Montpellier* à partir du 06 octobre 2022 et dans l'édition papier du 13 octobre 2022 ;
- L'information de l'ouverture de la concertation sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole et la plateforme <https://participer.montpellier.fr> ;
- L'affichage de l'avis au public aux sièges de la Métropole, à la Mairie de proximité et à la maison du projet située sur le quartier, pendant toute la durée de la concertation ;
- La mise à disposition d'un dossier de concertation au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ainsi qu'à la Mairie de proximité Mosson, aux heures habituelles d'ouverture, accompagné d'un registre ayant permis aux personnes intéressées de consigner leurs observations. Ce dossier était également disponible sur le site internet de la Métropole, où un formulaire en ligne permettait de faire part de ses observations sur le projet ;
- L'organisation d'une réunion publique le 19 octobre 2022 au Collège Les Escholiers à la Mosson.

Prise en compte des avis exprimés :

Le dispositif de concertation mis en place a permis aux habitants du quartier de s'exprimer en amont de la création de la ZAC Saint Paul en cohérence avec le projet de renouvellement urbain.

Les contributions écrites (dans les registres mis à disposition et par voie électronique) ont été modérées. Le registre mis à disposition à l'Hôtel de Métropole a fait l'objet de deux remarques pour questionner le devenir des commerces du centre commercial et la nature des futurs commerces en lien avec les besoins des habitants. Une observation a été portée dans le registre disponible en Mairie de proximité. Trois avis ou questions ont par ailleurs été transmis via le formulaire en ligne.

Sur l'ensemble de ces remarques, cinq sont recevables car en lien direct avec le projet de création de ZAC et le projet de renouvellement urbain sur le secteur Saint Paul. Les interrogations ont principalement porté sur le devenir du centre commercial.

La réunion publique a permis à plusieurs habitants, commerçants et acteurs du quartier, de s'exprimer sur le projet de ZAC et plus largement sur le quartier, ses équipements, enjeux et problématiques.

Les contributions portées durant cette période permettent d'émettre un avis favorable et d'en arrêter le bilan. Un rapport détaillé a été établi.

2. Modalités de participation du public par voie électronique sur l'étude d'impact

Conformément aux articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale doit être sollicité sur l'étude d'impact du projet de création de la ZAC.

Conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement, le dossier finalisé à l'issue de la présente concertation, incluant l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le bilan de la concertation seront soumis à la participation du public par voie électronique.

Il est proposé de retenir les modalités suivantes pour cette procédure spécifique :

Une publication, 15 jours avant le démarrage, d'un avis :

- Dans un journal régional ou local diffusé dans le département ;
- Sur le site internet <https://participer.montpellier.fr> ;
- Par affichage au siège de la Métropole et à la Mairie de proximité de la Mosson.

Cet avis annoncera les dates et modalités de mise à disposition du dossier et de participation du public, dont le déroulement sera le suivant :

- Mise à disposition du dossier par voie électronique sur le site <https://participer.montpellier.fr>, pendant une durée de 30 jours, avec la possibilité de recueillir les avis du public durant cette période ;
- Si une personne en fait la demande, le dossier sera consultable sur support papier à l'Hôtel de Métropole aux jours et heures habituelles d'ouverture au public.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'arrêter le bilan de la concertation préalable au projet de création d'une ZAC sur le secteur Saint Paul, qui s'est déroulée du 12 octobre au 10 novembre 2022 ;
- D'engager la participation du public par voie électronique selon les modalités définies ci avant, conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 74 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 12/04/23

Pour extrait conforme,

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 12 avril 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20230330-215965-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 12/04/23

Liste des annexes transmises en préfecture:

- D3M 20220131_ZAC Saint Paul bilan concertation et PPVE_annexe bilan concertation.pdf
- Compte rendu réunion publique

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

CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION D'UNE ZAC SUR LE SECTEUR SAINT PAUL DU QUARTIER MOSSON - MONTPELLIER

CONCERTATION DU 12 OCTOBRE AU 10 NOVEMBRE 2022 - BILAN



A- Contexte

Le quartier de la Mosson a été retenu comme quartier d'intérêt national au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Une convention a été signée le 23 juillet 2021 par la Ville de Montpellier et Montpellier Méditerranée Métropole avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires.

Le projet de renouvellement urbain a été présenté par le Maire Président le 26 mars 2022 à la population, aux acteurs associatifs, institutionnels et économiques.

Plus spécifiquement, le projet de renouvellement urbain doit affirmer sur le secteur Saint Paul une nouvelle attractivité 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 espaces publics qualitatifs et une redynamisation du tissu économique,
- De qualité du cadre de vie et de l'environnement.

La mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain sur le secteur Saint Paul, nécessite la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). Une concertation spécifique à cette procédure est rendue obligatoire eu égard aux articles L103-2, L103-3 et L103-4 du Code de l'urbanisme. C'est dans ce cadre que le conseil de Métropole a approuvé par délibération en date du 26 juillet 2022, les objectifs et les modalités d'association du public.

B- Objectifs de la concertation et de la ZAC

La délibération du 26 juillet 2022 rappelait les objectifs poursuivis par le projet de ZAC :

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

C- Modalités de la concertation préalable au projet urbain

Conformément à l'avis d'ouverture de la concertation, les étapes de concertation réglementaire relative à l'engagement de l'opération Saint Paul ont été organisées suivant les modalités décrites ci-dessous :

- La parution d'un avis dans la presse et l'affichage annonçant l'ouverture et les modalités de la concertation,
- L'information de l'ouverture de la concertation sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole et la plateforme <https://participer.montpellier.fr>
- L'organisation d'une réunion publique,
- Un dossier relatif au projet de ZAC 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 ainsi que sur le site internet de la Métropole. Ce dossier comprenait :
 - La délibération du 26 juillet 2022
 - 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

Le registre papier de la Métropole a fait l'objet de deux observations et celui de la mairie de proximité d'une observation. Trois contributions ont été enregistrées sur le site internet. La réunion publique du 19 octobre 2022 a permis de mobiliser environ 100 participants dont les questions / réponses sont détaillées ci-après.

D- Synthèse des contributions recueillies et éléments de réflexion produits par Montpellier Méditerranée Métropole

La concertation préalable à la création de la ZAC Saint Paul a permis de recueillir des observations sur des thématiques variées.

❖ Contributions formulées lors de la réunion publique du 19 octobre 2022 :

La réunion publique du 19 octobre 2022 qui portait sur le projet de ZAC Saint Paul, a fait l'objet de 19 interventions. Cette réunion a permis de mobiliser environ 100 personnes, dont de nombreux commerçants.

Le compte-rendu de cette réunion est annexé au présent document.

Cette réunion a permis de présenter :

- Les grandes orientations urbaines
- Le projet urbain d'ensemble de la Mosson
- Le projet de ZAC Saint Paul
- Le calendrier prévisionnel
- Les modalités de concertation du public

Elle a notamment été l'occasion de rappeler certains grands enjeux du projet de renouvellement urbain :

- Travailler sur les connexions est primordial pour relier le quartier au reste de la ville et à la Métropole,
- Agir par sous-secteurs d'intervention (Les Halles, Saint Paul, le Sud Mosson, etc.)
- Intervenir sur les trois principales polarités commerciales : Sud, Halles et Saint Paul,
- Le projet de renouvellement urbain est un projet sur le moyen à long terme : certaines opérations sont d'ores et déjà engagées et des actions de préfiguration seront également mises en œuvre,
- Lancer dès 2022 et 2023 des actions pour mettre en valeur et rendre attractif le parc de la Mosson.

Elle a permis de détailler les enjeux et objectifs du projet de ZAC sur ce secteur :

Mixité fonctionnelle :

- Recréer une offre commerciale attractive pour la population du quartier, les actifs du secteur et la population extérieure
- Restructurer les services publics
- Compléter l'offre éducative en construisant un nouveau groupe scolaire

Mixité sociale :

- Diversifier l'habitat par des programmes de logements neufs

Qualité du cadre de vie et de l'environnement :

- Mettre en valeur et relier aux espaces naturels proches
- Accueillir de nouvelles mobilités (Bustram, pistes cyclables...)
- Aménager des espaces publics de qualité

Lors des échanges avec le public plusieurs sujets ont été abordés (cf. compte-rendu réunion publique joint au bilan) :

- Des sujets liés aux commerces et leur devenir :
 - Le devenir de l'actuel centre commercial,
 - Le projet de Halles de la Méditerranée et le type de commerces qui s'y trouveront,
 - Les modalités de rachat des murs et des fonds de commerces et les craintes qui y sont liées,
 - La desserte et les stationnements liés aux commerces,
 - La visibilité des commerces et l'impact potentiel sur les chiffres d'affaires.
- Des sujets liés aux équipements du quartier :
 - Le devenir des groupes scolaires actuels et le besoin d'équipements éducatifs de qualité,
 - La localisation des futurs groupes scolaires et leur contexte (sécurité),
 - Le besoin d'équipements de santé plus nombreux,
 - L'inquiétude des personnels du Collège sur le projet de logements de fonction,
 - Un besoin en équipements sportifs et de loisirs.
- Des sujets liés au projet global :
 - Des interrogations sur les évolutions financières et thématiques du projet,
 - Les circulations, stationnements et futurs cheminements du projet.

❖ Contributions écrites :

Six remarques ont été consignées : deux dans le registre mis à disposition à l'Hôtel de Métropole, une sur celui de la Mairie de Proximité et trois sur le site internet de la Métropole. Sur l'ensemble de ces contributions écrites, seules cinq sont recevables car en lien direct avec le projet de création de ZAC et le projet urbain secteur Saint Paul.

Remarque 1 :

Que faites-vous des commerçants existants sur le centre commercial Paillade 1 et 2 car ce centre avec ses différentes activités fonctionne très bien et amène aussi bien la vie des Hauts de Massane et du quartier Mosson ?

Éléments apportés par Montpellier Méditerranée Métropole :

Les commerçants et propriétaires qui le souhaitent seront contactés par la SA3M afin d'étudier leurs souhaits et besoins. Il est d'ores et déjà possible de prendre rendez-vous (occupants, propriétaires ou locataires) à la Maison du Projet. Les commerçants et propriétaires seront associés, comme tous les habitants, tout au long de l'élaboration du projet.

Ce projet n'est qu'une esquisse avec un scénario de 15 000 m² de SDP (surfaces de plancher) démolies mais 28 000 m² SDP recréées, donc bien davantage.

L'idée est de construire des premiers bâtiments, d'y relocaliser en RDC les commerces de Saint Paul, puis démolir Saint Paul et reconstruire ensuite afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'offre commerciale.

Remarque 2 :

Quels types de commerces sont prévus ? Pour subvenir aux besoins des futurs habitants ?

La personne demande à être recontactée.

Éléments apportés par Montpellier Méditerranée Métropole :

Le programme n'est pas encore défini. Les idées sont d'ores et déjà bienvenues dans la concertation. Il s'agit pour l'instant d'une idée, d'un concept qui vise à donner une diversité et une attractivité accrue en revenant à l'idée originelle où les habitants venaient car on y trouvait beaucoup de produits diversifiés, pour les habitants du quartier et ceux des autres quartiers de la ville. Un contact sera pris avec cette personne.

Remarque 3 :

Il est difficile de trouver des produits bio à Saint Paul. Ce serait à développer dans les projets futurs.

Merci de bien penser à inviter le Conseil Citoyen des Hauts de Massane pour tout ce qui concerne la concertation Saint Paul. Merci de bien vouloir ajouter la légende sur la carte du plan de situation et sur la carte Orientations urbaines et paysagères à l'échelle du Plan Guide.

Éléments apportés par Montpellier Méditerranée Métropole :

Le concept des Halles Méditerranéennes vise justement à ouvrir à la diversité l'offre commerciale. Nous sommes au début du projet et toutes les idées pourront être étudiées. Le Conseil Citoyen sera partie prenante des futures étapes de concertation.

Remarque 4 :

Quid de la réutilisation ou du recyclage des matériaux des bâtiments et VRD détruits ?

Éléments apportés par Montpellier Méditerranée Métropole :

Le projet de renouvellement prévoit le recyclage des matériaux dans le cadre des futurs chantiers, quand cela sera possible.

Remarque 5 :

Au nom du Collectif Saint Paul, collectif de propriétaires, il nous semble important de rappeler que l'espace commercial Saint Paul est un espace commercial privé, dont les propriétaires ont été tenus à l'écart de ce projet ainsi que des concertations et aucune proposition ne nous a été faite à ce jour.

Nous exprimons donc :

- 1- la volonté de conserver nos locaux, et en cas d'expropriation, celle de vendre au prix du marché par rapport au rendement.
- 2- une inquiétude quant à la période de travaux (perte des loyers, mais charges foncières et de copropriété à payer...)
- 3- une demande de transparence quant aux négociations de la SERM avec nos locataires.
- 4- une possibilité de faciliter le projet : possibilité de cession de parking, pas d'opposition de principe au projet.
- 5- une possibilité de compliquer le projet : formation d'un collectif, création d'une association, refus d'expropriations sans discussion collective et bilatérale.

Éléments apportés par Montpellier Méditerranée Métropole :

Les commerçants et propriétaires qui le souhaitent seront contactés par la SA3M afin d'étudier leurs souhaits et besoins. Il est d'ores et déjà possible de prendre rendez-vous (occupants, propriétaires ou locataires) à la Maison du Projet. Rien ne se fera sans associer les commerçants et propriétaires.

Le centre commercial va être transformé. Il y aura une démolition – reconfiguration – reconstruction pour qu'il soit davantage adapté aux besoins du quartier. Les locataires et propriétaires auront des propositions de relogements ou d'achats. L'objectif de l'aménageur mandaté par la collectivité est de rencontrer les commerçants (locataires et propriétaires) et les propriétaires de murs pour savoir ce qu'ils veulent faire, rester, trouver ailleurs...et leur proposer des solutions adaptées.

Le Collectif est invité à rencontrer les équipes de la Maison du Projet à la maison du projet située au 35 rue de la Haye, notamment lors des permanences organisées tous les vendredis sur le projet urbain (contact.renovationmosson@sa3m.fr – 04 67 13 63 10). Des rendez-vous d'échange et de travail pourront être pris autant que de besoin.

CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION D'UNE ZAC SECTEUR SAINT PAUL - MONTPELLIER

COMPTE RENDU REUNION PUBLIQUE
MERCREDI 19 OCTOBRE 2022 – COLLEGE ESCHOLIERS DE LA MOSSON

1- Objet

De par sa complexité, la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du secteur Saint Paul, nécessite la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette réunion intervient dans le cadre de la concertation à organiser préalablement à la création de la ZAC, eu égard aux articles L.103-2, L.103-3 et L.103-4 du Code de l'urbanisme.

2- Présentation

Madame Coralie MANTION, Vice-Présidente déléguée à la rénovation urbaine, accompagnée de Madame Véronique BRUNET, Adjointe déléguée au quartier Mosson présente :

- Les grandes orientations urbaines
- Le projet urbain d'ensemble de la Mosson
- Le projet de ZAC Saint Paul
- Le calendrier prévisionnel
- Les modalités de concertation du public

Rappel de certains grands enjeux du projet de renouvellement urbain :

- Travailler sur les connexions est primordial pour relier le quartier au reste de la ville et à la Métropole,
- Agir par sous-secteurs d'intervention (Les Halles, Saint-Paul, le Sud Mosson, etc.),
- Intervenir sur les trois principales polarités commerciales : Sud, Halles et Saint Paul,
- Le projet de renouvellement urbain est un projet sur le moyen à long terme : certaines opérations sont d'ores et déjà engagées et des actions de préfiguration seront également mises en œuvre,
- Lancer dès 2022 et 2023 des actions pour mettre en valeur et rendre attractif le parc de la Mosson.

Les Enjeux et objectifs du projet de ZAC sur le secteur Saint Paul :

Mixité fonctionnelle :

- Recréer une offre commerciale attractive pour la population du quartier, les actifs du secteur et la population extérieure.
- Restructurer les équipements publics.
- Compléter l'offre éducative en construisant un nouveau groupe scolaire

Mixité sociale :

- Diversifier l'habitat par des programmes de logements neufs

Qualité du cadre de vie et de l'environnement :

- Mettre en valeur et relier aux espaces naturels proches,
- Accueillir de nouvelles mobilités (Bustram, pistes cyclables...)
- Aménager des espaces publics de qualité

3- Echanges avec le public :

✓ Remarque 1 :

Un Groupe scolaire est prévu sur le secteur des Gémeaux. Les autres vont-ils disparaître ou rester ?

Réponse :

Deux Groupes scolaires vont être démolis. Ils vont être remplacés par un Pôle éducatif à côté du bâtiment Gisèle Halimi et par le groupe scolaire Hypatie sur un foncier libre rue de l'Agathois. Ce groupe scolaire construit en bordure du quartier visera davantage de mixité en lien avec les autres quartiers autour, dont le quartier Malbosc. Enfin, un troisième groupe scolaire sera construit en lisière Sud du quartier de la Mosson.

✓ Remarque 2 :

Un propriétaire de locaux commerciaux souhaite savoir ce que vont devenir les locaux et locataires. Seront-ils relogés, expulsés, prioritaires ? Y aura-t-il un rachat par la SA3M

Réponse :

Nous sommes au tout début des discussions. Les commerçants et propriétaires qui le souhaitent seront contactés par la SA3M afin d'étudier leurs souhaits et besoins. Il est d'ores et déjà possible de prendre rendez-vous (occupants, propriétaires ou locataires) à la Maison du Projet. Rien ne se fera sans associer les commerçants et propriétaires.

✓ Remarque 3 :

Un autre propriétaire demande des précisions sur le nom des « Halles Méditerranéennes ». De quoi s'agit-il ?

Réponse :

Le programme n'est pas encore défini. Les idées sont d'ores et déjà bienvenues dans la concertation. Il s'agit pour l'instant d'une idée, d'un concept qui vise à donner une diversité et une attractivité accrue (en revenant à l'idée originelle où les habitants venaient car on y trouvait beaucoup de produits diversifiés) pour les habitants du quartier et ceux des autres quartiers de la ville. Par ailleurs, le site accueillera le siège d'Altémed avec 400 salariés qui pourront, notamment, consommer dans ces halles quotidiennement. Le projet vise donc une transformation sur un concept méditerranéen, mais dans une perspective d'attractivité globale construite avec les habitants.

✓ Remarque 4 :

Un autre propriétaire revient sur le devenir du Centre Commercial actuel. Sera-t-il rasé ? Que deviendront les locataires et propriétaires ?

Réponse :

Le centre commercial va être transformé. Il y aura une démolition – reconfiguration – reconstruction pour qu'il soit plus adapté aux besoins du quartier. Les locataires et propriétaires auront des propositions de relocalisation ou d'achats. L'objectif de la SA3M est de rencontrer les commerçants (locataires et propriétaires) pour savoir ce qu'ils veulent faire, rester, trouver ailleurs et leur proposer des solutions adaptées. Un système « tiroir » va être mis en place entre les nouvelles cellules

commerciales qui seront créées et celles qui seront ensuite démolies. Les propriétaires qui voudront rester propriétaires de murs le pourront. Il faut discuter ensemble pour trouver le montage immobilier, le phasage et les solutions les moins impactantes en termes de chiffres d'affaires.

✓ Remarque 5 :

Un propriétaire s'inquiète des prix de rachats. Il pense que l'on détruit des habitations pour implanter des bureaux et que les 400 salariés du siège d'Altémed ne consommeront pas sur place.

Réponse :

Des négociations auront lieu sur les montants des acquisitions. Concernant les démolitions, 858 logements seront démolis et 1100 reconstruits sur le quartier, donc davantage de logements à terme. Une fois restructuré, le centre commercial offrira toute l'attractivité nécessaire aux 400 futurs salariés.

✓ Remarque 6 :

Un habitant impliqué dans une association s'interroge sur le fait que le projet « soit passé de 1 milliard d'€ à 400 M€ ». Le groupe scolaire des Gémeaux est une bonne chose, mais pourquoi le localiser à côté d'un foyer spécialisé ? Par ailleurs, il serait possible de réhabiliter le terrain de foot actuel à moindres frais.

Réponse :

Lorsque le projet à 1 Milliard d'€ a été annoncé, la convention n'était pas signée. Il s'agissait d'une ambition (sans avoir finalisé les coûts de démolitions/reconstructions) à 30-40 ans. Les 500 Millions d'€ actuels sont factuels et sur 10-15 ans, ce n'est pas la même chose. Des sites ont été ajoutés au programme initial (Fon Del Rey, Saint Paul), mais le Plan Guide n'a pas été modifié.

A propos du foyer, d'autres avis rapportent une bonne cohabitation avec les riverains. Concernant l'actuel terrain de foot, il sera possible d'en reparler et d'évaluer le besoin dans le cadre d'un projet d'urbanisme transitoire concerté. La question de la concertation est très importante et les habitants sont invités à venir rencontrer l'équipe projet, notamment à la Maison du Projet Mosson.

✓ Remarque 7 :

Un habitant demande ce qu'il se passera en cas de désaccord sur les prix de rachat. Il pense qu'ils s'effectueront « à bas prix ».

Réponse :

Nous discuterons le plus longtemps possible jusqu'à trouver des points d'accord amiables. C'est l'objectif. Si toutefois, ce n'était pas possible, d'autres recours existeront dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique, mais nous préférons trouver des solutions amiables.

✓ Remarque 8 :

Un habitant met en avant deux points de vigilance :

- L'enjeu central et prépondérant de créer des écoles de qualité (et collèges) afin de les rendre attractives et de sortir des risques de ségrégation ;
- Le besoin de faire « respirer » le futur centre commercial par des voies d'accès adaptées (à l'heure actuelle l'accès par l'avenue de l'Europe n'est pas adapté et des commerces ont fermé.

Réponse :

L'école est un sujet central. Beaucoup d'efforts ont été faits pour doter chaque classe d'un ordinateur, d'autres actions nécessaires ont été réalisées (aides aux familles notamment). Aujourd'hui, les écoles du quartier sont anciennes et vétustes. Le projet va venir en créer de nouvelles et en faire des écoles modernes, à la pointe en termes d'équipements.

Concernant l'avenue de l'Europe, c'est justement l'objet des cours qui vont permettre d'irriguer et de faire respirer le quartier, c'est un enjeu central là aussi.

✓ Remarque 9 :

Un responsable de Labosud attire l'attention sur le rôle très important de ce laboratoire sur le quartier et sur le besoin en soins complémentaires (ramener l'Hôpital à la Paillade). Il parle de désert médical. Il s'interroge sur le devenir de son laboratoire dans 4-5 ans.

Réponse :

Les déserts médicaux existent effectivement ailleurs qu'en zone rurale. La Ville et la Métropole sont conscientes du rôle important joué dans le quartier par le laboratoire et notamment pendant la période Covid. Des équipements complémentaires vont être implantés sur le quartier, notamment un centre d'évaluation et de diagnostics de la CPAM qui permettra aux habitants de réaliser des bilans de santé complets. En parallèle, des discussions/réflexions sont en cours pour implanter, soit des maisons médicales, soit un pôle santé.

✓ Remarque 10 :

Un habitant met en avant le manque de lieux de loisirs et pense qu'il faut aménager le Parc de la Mosson, insécure à l'heure actuelle.

Réponse :

Lorsque le projet sera réalisé, de nombreux lieux de loisirs auront été aménagés ou rénovés. Cela a déjà commencé : La base nautique du lac des Garrigues et ses abords ont été rénovés. Les aménagements du Parc commencent (signalétique en place) et le centre Nautique Neptune va être réhabilité. Nous visons des équipements de pointe. Dans quelques années, quand le stade déménagera, ce site deviendra par ailleurs un lieu réservé à des activités sportives et culturelles pour les habitants du quartier et des autres quartiers de la ville.

Par ailleurs, un travail est en cours avec les communes de Juvignac et Grabels, pour créer des liens grâce au Parc. La Mosson ne doit pas être une frontière, mais un lien.

✓ Remarques 11, 12, 13 et 14 (Collège) :

Le principal du collège, la conseillère principale d'éducation (CPE) et une professeure posent plusieurs questions :

- Combien de logements de fonction seront construits à la place des actuels et des parkings ?
- Ne pourrait-on pas étudier la relocalisation de ces logements plus vers l'autre entrée au Nord-Ouest du collège ?
- Si on supprime le parking, il n'y aura peut-être plus assez de places car de nombreux agents ou professeurs viennent de l'extérieur et doivent prendre leur véhicule
- Les nouveaux immeubles ne risquent-ils pas de poser des problèmes de promiscuité et d'intimité avec la cour (taille, nombre d'étages, bruit...)
- Quand pourra-t-on discuter avec les architectes du Projet ? Y aura-t-il des rendez-vous avec le personnel ?
- Quelle sécurité le projet prévoit-il, notamment aux entrées et sorties ? Sera-t-elle assurée ?
- Des élèves ne risquent-ils pas de partir vers d'autres collèges avec la nouvelle carte scolaire ?

Un autre professeur ajoute :

- Notre équipe souhaite comme vous la réussite de ce beau collège et de ce projet
- Nous nous interrogeons juste sur comment assurer une pérennité à ce collège pour qu'il rayonne et avons quelques inquiétudes quant à notre « eco-logis » quotidien

Réponse :

Les inquiétudes exprimées sont bien entendues. Le projet consiste à améliorer, embellir le quartier pour les habitants en premier lieu, et pour tous les montpelliérains.

Le plan n'est à ce stade qu'une « esquisse ». C'est pour le collège le début d'une concertation avec les services du Département avec qui nous travaillons étroitement depuis plusieurs mois.

Concernant les futurs logements, les architectes seront très vigilants aux vis-à-vis. A l'échelle de l'îlot, il y aura une nouvelle concertation.

Concernant les stationnements, les transports en commun seront gratuits à partir de septembre 2023 et il y a des parcs relais pour l'extérieur. Cependant, nous essayons de faciliter le quotidien pour chacun, les voitures ne sont pas bannies.

Nous serons également attentifs à la sécurité sur les accès et entrées. Plus d'effectifs Police Municipale et Police Nationale ont été obtenus car Montpellier était sous dotée. De gros efforts sont faits pour sécuriser les zones sensibles dont les entrées et sorties des collèges.

✓ Remarque 15 :

Un Pharmacien du centre commercial Saint Paul évoque un « beau projet », mais met aussi en avant des doutes sur les 400 salariés, qui risquent de générer des problèmes de circulation car les gens utilisent leur voiture. Les parkings font la force du centre commercial actuel. L'attractivité des commerces va baisser. Quels stationnements sont prévus ?

Les halles sont une bonne chose, mais de nombreux commerces ont besoin d'une visibilité extérieure (ex pharmacie). Quels dédommagements financiers sont prévus en termes de chiffres d'affaires ?

Réponse :

L'urgence climatique nous impose d'agir (Cf. rapport du GIEC) : Il faut désimperméabiliser, les parkings en surface sont de plus en plus une perte de place, nous réfléchissons à des solutions enterrées. Les transports en commun seront gratuits à partir de septembre 2023 en lien avec parcs relais et de délestage. Ceux qui auront vraiment besoin de leur voiture le pourront. Nous essayons de faciliter le quotidien pour tout le monde. Nous sommes au début des échanges, nous allons chercher des solutions et rencontrer tout le monde. Concernant le centre commercial, nous voulons au contraire renforcer son fonctionnement et son attractivité. Nous vous invitons dans l'immédiat à reprendre rendez-vous avec l'équipe projet.

✓ Remarques 16 et 17 :

Un habitant évoque deux barrières physiques entre les Hauts de Massane et la Mosson :

- Le collège et ses terrains annexes
- Le Centre commercial lui-même

Depuis des années, les habitants des Hauts de Massane à pied ont trouvé des trajectoires d'évitement (vers l'église St. Paul). Il est inquiet car n'a pas vu que le périmètre intègre cette partie pour faciliter ces cheminements (dont certains sont sur le domaine privé). Le projet va-t-il l'intégrer ?

Une habitante des Hauts de Massane se demande comment les gens viendront sur Saint Paul. Les retraités qui n'ont pas de voitures ont du mal, ce sera difficile ensuite. Elle demande si nous allons étudier des navettes pour les Hauts de Massane ? Il y a des problèmes avec le bus qui ne passe pas tout le temps et pas le soir.

Réponse :

L'ensemble des cheminements est à l'étude dans le cadre du projet.

Des réflexions sont en cours avec le comité de quartier des Hauts de Massane notamment sur les accès au reste de la ville. En 2025, le Bustram sera mis en place sur les Hauts de Massane. Il sera gratuit, rapide, sûr, fréquent et avec des amplitudes horaires plus importantes (il mettra le Centre-ville à 18mn et le centre commercial Saint Paul à environ 6 mn).

✓ Remarque 18 :

Une habitante évoque le fait que le collège constitue un espace vert et qu'il en manque autour. Elle craint que cet espace soit amputé par les futurs aménagements.

Réponse :

Nous sommes très attentifs et attachés au patrimoine vert qui nous tient à cœur. Le comité arbres mis en place par la Ville de Montpellier regarde tous les Permis de Construire. Nous renaturons les cours d'école, ce n'est pas pour enlever les arbres ensuite dans les collèges...

✓ Remarque 19 :

Un médecin trouve le projet flou et ne sait pas comment cela va se dérouler en termes de travaux, de dates et veut savoir comment vont se dérouler les rachats/expropriations et relogements. Par ailleurs les parkings étant privés elle ne comprend pas comment nous allons intervenir.

Réponse :

Les parkings privés vont justement être rachetés pour pouvoir intervenir, ce qui fera des charges en moins pour les copropriétaires. Les dates seront précisées au fur et à mesure de l'avancement de la ZAC. Ce n'est qu'une concertation préalable. Concernant les acquisitions, un rendez-vous spécifique sera proposé à un horaire qui convienne à cette habitante.

Conclusion :

Nous allons faire le bilan de cette première concertation préalable au premier trimestre 2023. En fonction des remarques, le dossier de création de la ZAC sera réalisé pour un début de chantier en 2024-2025.

Ce projet n'est qu'une esquisse avec un scénario de 15 000 m² de SDP (surface de plancher) démolis mais 28 000 m² de SDP recrées, donc davantage. Il y a donc des possibilités pour relocaliser les activités déjà existantes.

En revanche, il n'y aura pas de création de logements sociaux car nous voulons diversifier l'offre.

Un « Jeu de tiroir » va se mettre en place : L'idée est de construire des premiers bâtiments, d'y relocaliser en rez-de-chaussée les commerces de Saint Paul, puis démolir Saint Paul et reconstruire ensuite afin qu'il n'y ait pas de ruptures de l'offre commerciale.

Le programme en rez-de-chaussée d'Altémed n'est pas finalisé. Il sera également possible d'y relocaliser des activités en pieds d'immeuble. La destination d'un futur bâtiment derrière l'Aldi n'est pas stabilisée, mais il offrira également un programme mixte.

C'est donc l'objet de cette concertation, tout n'est pas encore écrit, il s'agit de définir le périmètre et aussi le programme de la ZAC et nous vous invitons par conséquent à participer.