



Extrait du registre des  
délibérations de Montpellier  
Méditerranée Métropole

Aménagement durable

## Séance ordinaire du mardi 4 octobre 2022

L'an deux-mille-vingt-deux et le quatre octobre, 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.

Nombre de membres en exercice : 92

### Présents :

Tasnime AKBARALY, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Boris BELLANGER, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Alenka DOULAIN, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Nathalie LEVY, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Clothilde OLLIER, Marie-Delphine PARPILLON, Yvon PELLET, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA. Josy SCHWARTZ, suppléante de Laurent JAUL.

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

Mohed ALTRAD, William ARS, Yves BARRAL, Christophe BOURDIN, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Sébastien COTE, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Hind EMAD, Maryse FAYE, Mylène FOURCADE, Julie FRÊCHE, Régine ILLAIRE, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Hervé MARTIN, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Mikel SEBLIN, Joëlle URBANI, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Mathilde BORNE, Bernadette CONTE-ARRANZ, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Stéphanie JANNIN, Max LEVITA, Patricia MIRALLES, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Célia SERRANO, Bernard TRAVIER



## Aménagement durable - Renouvellement urbain du quartier de la Mosson - Secteur du Grand Mail - Ville de Montpellier - Dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire - Approbation

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président, rapporte :

Situé au nord-ouest de Montpellier, bordé au nord par la Commune de Grabels, et à l'ouest par la Commune de Juvignac, le quartier de la Mosson a été construit dans les années 60. Il accueille à ce jour environ 30 000 habitants répartis dans 9000 logements principalement en copropriétés. Il a bénéficié entre 2007 et 2013 du premier Programme National de Renouvellement Urbain tourné vers la requalification de l'habitat et des équipements. La partie sud du quartier de la Mosson semble être le secteur à avoir tiré le moins parti des évolutions du quartier. Les interventions n'ont pas suffi à inverser structurellement les dynamiques de paupérisation du quartier. Pour poursuivre les efforts entrepris lors de la première opération de renouvellement urbain, le quartier a été inscrit en 2014 sur la liste des 236 projets d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Par délibération n°M2021-104 en date du 29 mars 2021, le Conseil de Métropole a approuvé les termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes, signée par l'ensemble des partenaires locaux et nationaux le 23 juillet 2021.

Par délibération n°M2019-698 en date du 18 décembre 2019, la Métropole a confié la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du quartier de la Mosson à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), au titre d'une concession d'aménagement notifiée le 21 janvier 2020.

Le projet de requalification du secteur du Grand Mail, s'inscrit dans le cadre global du projet de renouvellement urbain, dont les enjeux prioritaires sont :

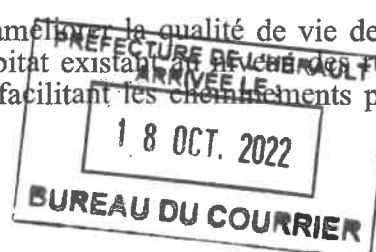
- L'éducation ;
- La mixité sociale ;
- La diversification socio-économique et l'attractivité du quartier ;
- La qualité du cadre de vie et de l'environnement ;
- La relation aux habitants et la mobilisation des forces vives du quartier, pour que chacun devienne acteur de la transformation urbaine.

Le Grand Mail coupe physiquement le quartier d'est en ouest. Dans un environnement complexe de grands ensembles résidentiels peu sécurisant, les accès piétons sont peu visibles. En effet, long de 630 mètres et situé en surplomb des voiries voisines, il complexifie les différents usages entre les logements et les polarités urbaines (commerces, services, parc, ...). Ainsi, les commerces situés sur la dalle du Grand Mail fonctionnent difficilement par rapport à ceux situés au niveau de la rue, plus visibles et accessibles. De même, les parkings situés sous la dalle sont en mauvais état et très peu fréquentés, voire pour certains condamnés depuis de nombreuses années.

Les objectifs fondateurs du projet se structurent autour des grands principes suivants :

- Requalifier les avenues de Louisville et de Barcelone et offrir des lieux d'usage dans les poches d'espaces publics le long des avenues et de la rue de Leyde ;
- Créer une place centrale, la Place Paillade, permettant de mailler le quartier d'est en ouest, de relier les équipements publics et faciliter les parcours piétons au niveau du sol ;
- Requalifier l'espace public en podium nord en offrant des usages plus ouverts en liaison avec le marché, les écoles, les commerces et les jardins partagés ;
- Requalifier les espaces sur dalle en îlots de fraîcheur et pérenniser la gestion des podiums ;
- Offrir des usages résidentiels sur la dalle au sud ;
- Redescendre les usages publics au niveau de la rue et du terrain naturel ;
- Adresser les entrées piétonnes des résidences au niveau des rues ;
- Restructurer les parkings du Grand Mail pour les rendre attractifs et sécurisés.

Ainsi, l'objectif sur le secteur Grand Mail est d'améliorer la qualité de vie des habitants au quotidien en requalifiant les espaces publics, en adressant l'habitat existant, en maillant les espaces résidentiels par de nouvelles voies publiques, en facilitant les déplacements piétons, et en requalifiant le patrimoine bâti.



Le projet de renouvellement urbain du secteur du Grand Mail porte sur une superficie d'environ 9 hectares et concerne notamment les parcelles cadastrées LR 3, LR 262, LR 296, LR 293, LR 294, LR 295, LR 8, LR 12, LR 15, LR 133, LR 134, LR 48, LR 33, LR 34, LR 79, LR 81, LR 271, LR 7, LR 68, LR 72 incluant tout ou partie des copropriétés Hortus, Espérou, Pic Saint Loup, Font del Rey, Barcelone 2000, Plein Ciel dont 351 logements doivent être démolis ainsi que les parcelles cadastrées LR 4, LR 13, LR 67, LR 70, LR 73, LR 78, LR 80, LR 84, LR 92, LR 98, LR 100, LR 121, LR 122, LR 125, LR 128, LR 130, LR 268, LR 273, LR 275, LR 277, LR 278, LR 279, LR 319, LR 321, LR 325 propriétés de la Ville de Montpellier et LR 263, LR 264, LR 269, LR 292, LR 336, propriétés de Montpellier Méditerranée Métropole.

Par convention du 25 février 2022, Montpellier Méditerranée Métropole a confié à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPF) l'acquisition des copropriétés Espérou et Pic Saint-Loup qui doivent faire l'objet d'une opération spécifique du NPNRU portant « recyclage des copropriétés dégradées » compte tenu de leur très mauvais état aboutissant à une démolition des deux copropriétés.

Compte tenu de la structure foncière complexe des propriétés sur lesquelles repose le projet urbain, l'acquisition amiable de l'ensemble des propriétés correspondant au périmètre retenu n'apparaît pas envisageable. Il est aujourd'hui proposé d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et de cessibilité aux fins de maîtrise foncière complète du périmètre.

La SA3M, concessionnaire de la Métropole, ayant notamment pour mission d'assurer par tous moyens, la maîtrise foncière des propriétés nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain, il est proposé qu'elle soit bénéficiaire de la DUP et mène l'ensemble des procédures en vue de la réalisation des acquisitions par voie d'expropriation si nécessaire, hors du périmètre sur lequel la Métropole a contractualisé avec l'EPF. En effet, la Métropole souhaiterait que l'EPF poursuive sa mission sur ces deux copropriétés et soit bénéficiaire de la DUP et mène l'ensemble des procédures en vue de la réalisation des acquisitions par voie d'expropriation si nécessaire. Cependant, ce périmètre fera l'objet d'un dossier d'enquête parcellaire complémentaire qui sera approuvé ultérieurement.

Cette opération étant susceptible d'affecter l'environnement, l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire conjointe, s'inscrivent notamment dans le cadre des dispositions des articles L.1 et L.110-1 du Code de l'expropriation et L.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Conformément aux dispositions du Code de l'expropriation et du Code de l'environnement, le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique comporte la notice explicative, le plan de situation, le plan périmétrique de DUP, le plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, l'appréciation sommaire des dépenses, le cadre juridique et administratif de la procédure, le résumé non technique de l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le bilan de concertation. Le dossier d'enquête parcellaire est composé d'un plan parcellaire réguliers des terrains et bâtiments concernés ainsi qu'un état parcellaire indiquant la liste des propriétaires concernés, conformément à l'article R131-3 du Code de l'expropriation.

**En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :**

- D'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique dont les bénéficiaires sont la SA3M et l'EPF ;
- D'approuver le dossier d'enquête parcellaire portant sur le périmètre d'intervention de la SA3M en vue de l'acquisition, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, des biens nécessaires à l'opération de renouvellement urbain du secteur du Grand Mail situé dans le quartier de la Mosson à Montpellier ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault :
  - . De prescrire l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire ;
  - . De déclarer l'utilité publique de l'opération et la cessibilité des parcelles et des droits réels immobiliers au profit de la SA3M et de l'EPF, tels qu'ils figurent sur le plan parcellaire et l'état parcellaire ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à saisir le juge de l'expropriation auprès du Tribunal judiciaire en vue de la fixation des indemnités dues ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à déposer toute demande d'autorisation administrative et 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 des voix exprimées.

Pour : 58 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 2 voix

Ne prennent pas part au vote : 21 voix

M. William ARS, M. Christian ASSAF, M. Yves BARRAL, M. Boris BELLANGER, M. Christophe BOURDIN, M. Renaud CALVAT, M. Stéphane CHAMPAY, Mme Maryse FAYE, Mme Clara GIMENEZ, M. Frédéric LAFFORGUE, M. Guy LAURET, Mme Coralie MANTION, M. Hervé MARTIN, M. Cyril MEUNIER, Mme Céline PINTARD, Mme Anne RIMBERT, M. François RIO, M. Philippe SAUREL, M. Jean-Luc SAVY, Mme Isabelle TOUZARD, Mme Joëlle URBANI.

Fait à Montpellier, le **14 OCT. 2022**

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président

Michael DELAFOSSE



Publiée le :

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture :

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- avis ESG Grand Mail 30 aout 2022 (2).pdf
- notice Grand Mail version au 15 sept 2022.pdf

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

