



## Séance ordinaire du mardi 3 octobre 2023

L'an deux-mille-vingt-trois et le trois 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.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Aménagement durable

Nombre de membres en exercice : 92

### Présents :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Geniès BALAZUN, Boris BELLANGER, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Maryse FAYE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Nathalie LEVY, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Mylène MIFSUD, Julien MIRO, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, Manu REYNAUD, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA. Josy SCHWARTZ, suppléante de Laurent JAOUL .

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, Christian ASSAF, Florence AUBY, Yves BARRAL, Christophe BOURDIN, Michelle CASSAR, Sébastien COTE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Eliane LLORET, Cyril MEUNIER, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Clothilde OLLIER, Yvon PELLET, Catherine RIBOT, Sylvie ROS-ROUART, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, Patricia WEBER.

### Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Michel ASLANIAN, Jean-François AUDRIN, Mathilde BORNE, Michel CALVO, Bernadette CONTE-ARRANZ, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Abdi EL KANDOUSSI, Jackie GALABRUN-BOULBES, Stéphanie JANNIN, Patricia MIRALLES, René REVOL, Philippe SAUREL, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI

# **Aménagement durable - Renouvellement urbain du quartier de la Mosson - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Saint-Paul - Commune de Montpellier - Dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire - Approbation**

Madame Coralie MANTION, Vice-Présidente, rapporte :

Un protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de Montpellier, cofinancés par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain a été signé le 16 décembre 2016 entre Montpellier Méditerranée Métropole, l'ANRU et le bailleur social ACM Habitat.

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

La présente délibération a pour objet d'approuver le dossier établi en vue de la réalisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montpellier, ainsi que d'une enquête parcellaire conjointe, nécessaire au projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Saint-Paul. Cette procédure est portée par la SA3M.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la convention du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) à l'échelle du quartier de la Mosson sur la commune de Montpellier. Il porte sur l'un des quartiers prioritaires inscrits au contrat de ville, le plus étendu, le plus peuplé et concentrant les plus importants dysfonctionnements urbains, retenu par l'ANRU comme quartier d'intérêt national. Le secteur a bénéficié du premier Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU), essentiellement tourné vers la requalification de l'habitat et des équipements. Or les interventions développées jusqu'à ce jour n'ont pas suffi à inverser structurellement les dynamiques de paupérisation du quartier.

Dans une seconde phase, une convention actant le nouveau programme de renouvellement urbain et son financement a été signée le 23 juillet 2021 par la Ville de Montpellier et Montpellier Méditerranée Métropole avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires. Afin de conforter l'ambition de la Collectivité et la cohérence du projet urbain de la Mosson, un avenant n°1 à la convention de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes a été signé le 11 juillet 2023. Celui-ci vise à amplifier les interventions, en intégrant la transformation du secteur Saint-Paul, le recyclage de nouvelles copropriétés dégradées, la construction de nouveaux groupes scolaires ou la poursuite des interventions sur le grand mail.

Le projet de renouvellement urbain de la Mosson entend affirmer le secteur Saint-Paul comme nouvelle centralité rayonnante du quartier.

Sa mise en œuvre nécessitant la création d'une ZAC, une concertation du public, en application des dispositions des articles L.103-2 et R.103-1 du Code de l'urbanisme, a été organisée entre le 12 octobre au 10 novembre 2022, suivant délibération n°M2022-279 en date du 26 juillet 2022 du conseil de Montpellier Méditerranée Métropole qui en a défini les objectifs et modalités.

Par délibération en date du 30 mars 2023, le conseil de Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé le bilan de la concertation puis approuvé la création de la ZAC par délibération du même conseil le 11 juillet 2023.

La ZAC Saint-Paul s'étend sur près de 26 ha. Elle est à l'articulation entre, au Nord, les Hauts de Massane à majorité pavillonnaire, et, au Sud, le quartier de la Paillade à dominante de logements collectifs. La ZAC Saint-Paul, doit devenir un nouveau lieu d'intensité urbaine aux équipements ambitieux, visant à faire rayonner le quartier de la Mosson à l'échelle de la Métropole. C'est une centralité de quartier qui entend dépasser les limites de la Mosson.

Les fondements du projet urbain pour Saint Paul sont :

1. Conforter la vocation « *servante* » du quartier, amplifier son rayonnement géographique et temporel par le maintien et l'optimisation des équipements existants, la restructuration de l'appareil commercial et l'amplification de sa portée, et la création d'un véritable espace public central et fédérateur complété d'un réseau d'espaces de pauses courtes, confortables et inclusifs en lien avec une « *stratégie des parvis* » à développer ;
2. Accroître la porosité entre le parc de la Mosson, le parc Malbosc et le quartier Saint-Paul en créant une perméabilité entre les milieux naturels et le cœur du sous-quartier, en favorisant les accès, les parcours et les portes d'entrées aux deux parcs, en profitant des possibilités de mutation foncière pour multiplier les points de passage possibles et en gommant les notions de frontière entre les milieux bâtis et naturels ;
3. Augmenter le couvert végétal entre les parcs de la Mosson et de Malbosc en amplifiant le phénomène des « *cours paysagers* », en l'étendant à l'ensemble du secteur de Saint-Paul, en créant des liaisons, en diffusant massivement le couvert végétal, en créant un continuum paysager et en pacifiant l'avenue de l'Europe pour restituer de l'espace, permettre de créer un corridor paysager qui fasse lien ;
4. Diversifier et amplifier le réseau des espaces publics du quotidien, vastes et invitants, par la consolidation des espaces de rencontre existants, par l'incarnation d'une réalité spatiale qualitative, la valorisation d'un espace public central fédérateur qui corresponde aux usages actuels des habitants, la diversification du réseau des espaces publics d'usages et de tailles variés, visant à diffuser le flux de déplacement depuis l'arrêt de tramway jusqu'au cœur de Saint-Paul et de l'Agathois ;
5. Développer des parcours et des traversées directes Nord-Sud (cyclables, piétonnes, automobiles...), concourant au désenclavement du quartier Saint-Paul, et qu'il remplisse son rôle de « *liant* », passant et parcouru, entre la Paillade et les Hauts de Massane ;
6. Densifier autour de l'arrêt de tramway, en favorisant de fortes intensités programmatiques pour créer un vrai pôle d'intensité, en ciblant des architectures ambitieuses pour marquer le visiteur à la sortie du tramway Saint Paul.

La programmation urbaine de la ZAC est constituée de :

- La démolition de logements, équipements publics et de locaux commerciaux ;
- La résidentialisation de deux ensembles d'habitat social (Logis d'Oc et Neptune) ;
- La création de cinq îlots mixtes, de part et d'autre de l'avenue du Biterrois et le long du Cours Saint-Paul, permettant la réalisation de près de 270 logements, 6 400 m<sup>2</sup> de rez-de-chaussée actifs et 8 700 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires ;
- La réalisation du nouveau groupe scolaire Hypatie ;
- La réalisation d'un équipement métropolitain, la programmation de surfaces de plancher commerciales et tertiaires, du stationnement en infrastructure.

Le projet de rénovation urbaine de la ZAC Saint-Paul du quartier de la Mosson nécessite pour sa mise en œuvre la maîtrise foncière de certains espaces.

La conduite des enquêtes publiques suivantes en est rendue indispensable :

- Une enquête publique préalable à la DUP portant sur le projet de rénovation urbaine de la ZAC Saint-Paul du quartier de la Mosson, emportant la mise en compatibilité du PLU de Montpellier ;
- Une enquête parcellaire conjointe, diligentée sur les emprises du projet et l'identification des propriétaires des parcelles et lots concernés, en tout ou partie.

Conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-14, R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier portant sur la mise en compatibilité du PLU comprend une notice de présentation valant rapport de présentation de la mise en compatibilité qui sera annexée au rapport de présentation du PLU en vigueur.

Le dossier d'enquête parcellaire conjointe à la DUP est composé d'un plan parcellaire et de l'état consolidant la liste des propriétaires concernés, conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation.

L'enquête est effectuée dans les conditions prévues par les articles L.123-1s et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement. L'enquête s'adresse au public et a pour objet de le consulter et l'informer sur le projet d'aménagement envisagé.

Le commissaire enquêteur recueillera les observations du public et rendra, à l'issue de l'enquête, un avis sur le projet qui sera pris en considération par le maître d'ouvrage et par le Préfet de l'Hérault, autorité compétente pour prendre la décision d'utilité publique et prononcer la cessibilité des immeubles d'assiette de l'opération.

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

- De recourir à la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et de cessibilité des immeubles en vue de l'acquisition des droits nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- D'approuver le dossier des enquêtes conjointes préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, sur le périmètre, l'ensemble des droits et lots sis commune de Montpellier, cadastré LS 13, LS 14, LS 322, LZ 168, LZ 171, LZ 182, LZ 185, LZ 186, LZ 189, LZ 190, LZ 200, LZ 201, LZ 311, LZ 313, LZ 315, LZ 321, LZ 331, LZ 333, LZ 334, TP 50, TP 51, TP 93, TP 94, tous indispensables à l'opération ;
- De demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault, le lancement des procédures de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et d'enquête parcellaire sur l'ensemble des parcelles de la commune de Montpellier délimitant le périmètre du projet objet de la Déclaration d'Utilité Publique ainsi proposé ;
- D'autoriser, par la suite, Montpellier Méditerranée Métropole à acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation les immeubles inclus dans ce périmètre ;
- 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 des voix exprimées.

Pour : 62 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 14 voix

M. William ARS, M. Christian ASSAF, M. Boris BELLANGER, M. Christophe BOURDIN, M. Renaud CALVAT, M. Sébastien COTE, Mme Clara GIMENEZ, M. Frédéric LAFFORGUE, M. Guy LAURET, M. Cyril MEUNIER, Mme Céline PINTARD, Mme Anne RIMBERT, M. François RIO, M. Jean-Luc SAVY.

Fait à Montpellier, le 17/10/23

Pour extrait conforme,

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

Publiée le :

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture :

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- 01\_DUP Saint Paul - informations juridiques et administratives.pdf
- 02\_DUP Saint Paul - Notice explicative\_230912\_VF.pdf
- 03-210015-d077-Plan de situation-ZAC Saint Paul.pdf
- 04\_CaractéristiquesOuvrages\_ZAC St Paul-v3.pdf
- 05\_Appréciation sommaire des dépenses.pdf
- 210015\_d049-IndD-Intentions urbaines Cad.pdf
- 2023-09-08\_RNT\_EI\_SAINTE\_PAUL\_MOSSON\_SUD.pdf
- 210015\_StPaul-Parcellaire-.pdf
- 9\_MECDU - ZAC Saint-Paul 1 - Notice Présentation\_septembre23 V3.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.