



COMMUNE DE MONTPELLIER

ZAC HORTUS-MENDE

DOSSIER DE CONCERTATION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

CONCERTATION PREALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

1. Délibération du conseil municipal du 1er février 2022

Séance ordinaire du mardi 1 février 2022

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier

L'an deux-mille-vingt-deux et le premier février, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.

Nombre de membres en exercice : 65

Urbanisme durable et maîtrise foncière

Présents :

Tasnine AKBARALY, Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Maryse FAYE, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Max LEVITA, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Clothilde OLLIER, Agnès SAURAT, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :

Nadia AKIL ayant donné pouvoir à Tasnine AKBARALY, Mohed ALTRAD ayant donné pouvoir à Serge GUISEPPIN, Christian ASSAF ayant donné pouvoir à Michel ASLANIAN, Christophe BOURDIN ayant donné pouvoir à Yves BARRAL, Elodie BRUN-MANDON ayant donné pouvoir à Boris BELLANGER, Emilie CABELLO ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Michel CALVO ayant donné pouvoir à Maryse FAYE, Roger- Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Véronique BRUNET, Jean-Dominique DELAVEAU ayant donné pouvoir à Françoise BOUTET-WAISS, Mickaël DIORÉ ayant donné pouvoir à Clare HART, Fanny DOMBRE- COSTE ayant donné pouvoir à Sébastien COTE, Hind EMAD ayant donné pouvoir à Caroline DUFOIX, Clara GIMENEZ ayant donné pouvoir à Georges ARDISSON, Flora LABOURIER ayant donné pouvoir à Salim JAWHARI, Coralie MANTION ayant donné pouvoir à Marie MASSART, Yvan NOSBE ayant donné pouvoir à Mylvia HOUGUET, Bruno PATERNOT ayant donné pouvoir à Eddine ARIZTEGUI, Manu REYNAUD ayant donné pouvoir à Stéphane JOUAULT, Catherine RIBOT ayant donné pouvoir à Radia TIKOUK, Agnès ROBIN ayant donné pouvoir à Sophiane MANSOURIA, Séverine SAINT-MARTIN ayant donné pouvoir à Laurent NISON, Philippe SAUREL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Mikel SEBLIN ayant donné pouvoir à Charles SULTAN, Célia SERRANO ayant donné pouvoir à Mustapha LAOUKIRI, François VASQUEZ ayant donné pouvoir à Fatma NAKIB.

Absents / Excusés :

Luc ALBERNHE, Julie FRÊCHE, Nicole MARIN-KHOURY, Patricia MIRALLES, Annie YAGUE

Projet de Zone d'aménagement Concerté Hortus-Mende - Objectifs et modalités de concertation - Approbation

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

Situé au niveau de la frange nord de Montpellier, le secteur d'Hortus - Mende recouvre des tissus urbains mixtes. La ligne 5 du réseau de tramway montpellierain va modifier profondément la desserte de ce secteur et grandement faciliter sa connexion au cœur de la Métropole. Cette nouvelle desserte amène à repenser ces territoires afin de davantage les intégrer à la ville en repensant leur accessibilité, l'usage des espaces publics aujourd'hui largement occupés par la voiture, et leurs fonctionnalités.

Par ailleurs, les mutations foncières que ne manque pas de générer l'arrivée du tramway doivent pouvoir être maîtrisées et accompagnées, de manière à permettre des développements harmonieux, cohérents avec le territoire, son patrimoine, sa qualité paysagère et les orientations d'aménagement à long terme que porte la Ville de Montpellier et permettant la production de logements conformément au Programme Local de l'Habitat approuvé par Montpellier Méditerranée Métropole.

C'est pourquoi sur la partie de ce secteur centrée sur le futur arrêt « Hortus » de la ligne 5 et s'étendant du Lycée Frédéric-Bazille au nord jusqu'à la place Jean-Baumel, au sud, la Ville a engagé des études de cadrage urbain. Ce secteur s'étend sur une superficie d'environ 18 ha.

Ce secteur est stratégique à plusieurs titres :

- La nécessité de développer harmonieusement la ville le long de la ligne 5 du tramway ;
- Sa configuration entre des coteaux boisés et sa proximité avec le Bois de Montmaur et le Parc de Lunaret en font un site présentant une grande qualité paysagère qu'il convient de préserver ;
- L'adaptation aux déplacements piétons et cyclables des voiries qui le desservent, route de Mende et rue de l'Hortus, est indispensable pour assurer la sécurité des futurs usagers du tramway, dans un esprit de quartier apaisé.

Un périmètre d'études dit « du Pic Saint Loup » a été approuvé le 12 juin 2019 pour garantir la maîtrise par la Collectivité des développements sur ce secteur.

Les études de diagnostic ont montré la nécessité de :

- Prendre en compte les contraintes hydrauliques sur ce secteur résidentiel à la topographie complexe ;
- Assurer la requalification des espaces publics structurants : la place Jean-Baumel accueille un groupe scolaire, une polarité commerciale de quartier et un marché forain. C'est une centralité essentielle à la vie du quartier qui nécessite d'être repensée, confortée et requalifiée pour accueillir confortablement tous ces usages. L'axe rue de l'Hortus – route de Mende doit aussi être réaménagé afin de dégager des cheminements piétons et cyclables confortables pour irriguer le quartier autour de la station de tramway et vers la place ;
- Considérer les intentions de mutations foncières, à la suite de l'arrivée du tramway, qui nécessitent d'être encadrées : au cœur du secteur, face à la future station de tramway L5 Hortus, se trouve une vaste emprise en friche et une autre en mutation. Ce cœur de secteur fait déjà l'objet au Plan Local d'Urbanisme d'un zonage permettant d'y réaliser des immeubles de logements collectifs en lien avec l'arrivée du tramway. Il apparaît nécessaire de définir un projet de territoire cohérent à l'échelle de l'ensemble du quartier qui permette de donner un cadre à l'implantation de nouveaux logements ;
- Permettre une urbanisation harmonieuse du secteur, dans le respect du paysage ainsi que la résorption des secteurs en friche ;
- Développer une offre de logements pour tous et des activités cohérence avec le projet Med Vallée.

Compte tenu de ce diagnostic, il semble opportun et nécessaire d'envisager une opération de requalification urbaine sur ce secteur. Au vu de l'ampleur des aménagements publics à réaliser, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est envisagée pour la poursuite des études.

Ainsi conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, relatif aux ZAC et aux opérations de renouvellement urbain, il convient de définir les objectifs poursuivis par cette opération d'ensemble ainsi que les modalités de concertation.

En conséquence, en écho à la volonté municipale de répondre aux enjeux environnementaux par un changement de paradigmes pour aménager les territoires soutenable de demain et produire une ville à la fois apaisée, équilibrée et résiliente, les objectifs proposés pour ce projet de ZAC sont les suivants :

- Préserver et valoriser la qualité paysagère du quartier par des volumétries bien insérées dans la topographie, des espaces publics plantés et des vues ouvertes notamment sur le bois de Montmaur ;
- Accueillir de nouveaux logements qui puissent bénéficier de la proximité de la station de tramway, tout en accompagnant la transition des mobilités pour préserver la qualité de l'air et aménager la ville du quart d'heure ;
- Contribuer à développer une offre en logements qui réponde à la diversité des besoins et des budgets des ménages et à la forte amplitude des parcours résidentiels ;
- Participer à la lutte contre l'étalement urbain en assurant la reconquête de friches ;

- Promouvoir un habitat collectif de qualité pour proposer une vraie alternative à la maison individuelle au sein de constructions de grande qualité architecturale où le confort des habitants sera primordial ;
- Poursuivre l'adaptation du territoire au réchauffement climatique, en proposant un projet qui contribuera à la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain et l'artificialisation des sols (pourcentage important de surface de pleine terre, cœurs d'îlots majoritairement plantés, espaces publics et privés généreusement plantés...) ;
- Requalifier la polarité de quartier autour de la place Jean-Baumel, assurer sa bonne connexion à la future station de tramway et y repenser les mobilités notamment pour la desserte de l'école et du marché ;
- Résorber les désordres hydrauliques du quartier par le réaménagement des espaces publics ;
- Créer des cheminements piétons et cyclables qui irriguent le quartier et connectent la station de tramway, notamment par un élargissement de l'axe rue de l'Hortus – route de Mende ;
- Préserver et conforter la polarité commerciale du quartier par l'accueil de services de proximité aujourd'hui absents.

L'article L.103-2 du Code de l'urbanisme précité dispose notamment que doivent être associés, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Il est donc proposé d'organiser la concertation selon les modalités énumérées ci-après :

La présente délibération sera affichée en mairie de Montpellier ;

Une réunion publique de concertation sera organisée à Montpellier pour présenter le projet ;

Un article présentera le projet dans le journal d'information de la Ville de Montpellier ;

Un dossier sera mis à la disposition du public à la mairie de Montpellier aux jours et heures d'ouverture habituels, pendant toute la durée d'élaboration du projet, Il comprendra :

- . La présente délibération ;
- . Un plan de situation ;
- . Un plan prévisionnel du périmètre de l'opération ;
- . Une notice explicative des objectifs et enjeux du projet ;
- . Un registre permettant de recueillir les observations du public.

L'ensemble de ces documents sera aussi accessible via le site internet <https://participer.montpellier.fr> qui permettra de recueillir les observations du public via une adresse mail.

A l'issue de la concertation préalable, le bilan sera arrêté par délibération du Conseil municipal.

Parallèlement, conformément aux articles L.112-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale Languedoc Roussillon sera 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 concertation, incluant l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale, sera ensuite soumis à la participation du public par voie électronique. Ces modalités seront précisées par délibération après la phase de concertation.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver les objectifs poursuivis pour la création de la Zone d'Aménagement Concerté Hortus-Mende sur la commune de Montpellier ;
- D'engager la concertation préalable selon les modalités définies ci-avant ;
- De prendre acte des modalités de participation du public sur le projet d'aménagement de la ZAC Hortus-Mende conformément l'article L.123-19 du Code de l'environnement ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, 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 la majorité des voix exprimées.

Pour : 58 voix

Contre : 2 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 09 février 2022

Accusé de réception Ministère de l'intérieur
034-213401722-20220201-177478-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 09/02/22
Réception en Préfecture : 09/02/22

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