

# DOSSIER DE CREATION ZAC SAINT-PAUL



**Mars 2023**



# Sommaire

**01 - Rapport de présentation**

**02 – Plan de situation**

**03 – Plan de délimitation du périmètre**

**04 – Etude d’impact environnemental**

**05 – Régime au regard de la taxe d’aménagement**

**Dossier de création ZAC Saint-Paul**

# 01-Rapport de présentation



**Dossier de création ZAC Saint-Paul**

# Rapport de présentation



## Dossier de création ZAC Saint-Paul

# PASSAGERS DES VILLES



attitudes urbaines



## 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

|  |                  |
|--|------------------|
| <b><u>RAPPORT DE PRÉSENTATION .....</u></b>  | <b><u>1</u></b>  |
| <b><u>PARTIE 1 : OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION .....</u></b>                 | <b><u>4</u></b>  |
| 1. HISTORIQUE DU PROJET .....  | 4                |
| 1. LOCALISATION DU SITE DE PROJET .....  | 6                |
| 3. CONTEXTE LOCAL JUSTIFIANT LE PROJET GLOBAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....          | 9                |
| <b><u>PARTIE 2 : DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....</u></b> | <b><u>13</u></b> |
| 1. LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL.....  | 13               |
| 2. PATRIMOINE CULTUREL .....   | 22               |
| 3. SERVITUDES ET URBANISME .....   | 23               |
| 4. VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS .....  | 25               |
| 5. TRANSPORTS ET MOBILITÉS.....  | 26               |
| 6. BRUIT .....   | 33               |
| 7. GESTION DES DÉCHETS.....  | 34               |
| 8. PAYSAGE .....   | 35               |
| <b><u>PARTIE 3 : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT.....</u></b>                                | <b><u>37</u></b> |
| 1. PRÉAMBULE .....   | 37               |
| 2. LE PROJET D'ENSEMBLE POUR LE QUARTIER MOSSON.....                                 | 40               |
| 3. LE PROJET DE ZAC SAINT-PAUL.....  | 48               |
| 4. LES PRINCIPES DE COMPOSITION DE LA ZAC SAINT-PAUL .....                           | 54               |
| 5. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU .....                              | 59               |
| <b><u>PARTIE 4 : PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTION.....</u></b>                | <b><u>69</u></b> |

# 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. À cette croissance démographique s'ajoute 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 quartier 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).

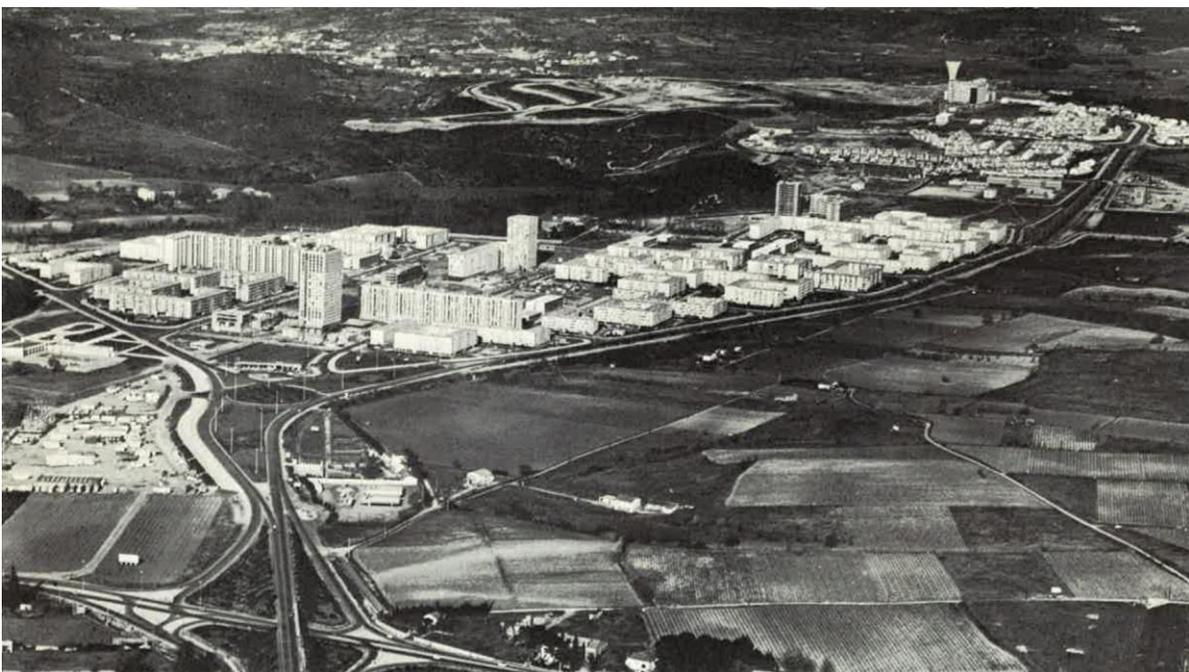
Aujourd'hui, afin de répondre aux besoins liés à la croissance démographique et pour favoriser une détente globale du marché de l'immobilier, la Métropole de Montpellier conduit une politique intercommunale de l'habitat qui fixe un objectif de production à 5 000 logements par an. À ce titre, la création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



## 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 5 km à vol d'oiseau de l'Écusson, mesure 850 m de large sur 2 800 m de long pour 270 ha, à titre de comparaison l'Écusson fait 610 m de large sur 900 m de long pour 75 ha.

Bien que ce secteur de la ville ait été entièrement urbanisé, le quartier se situe 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.

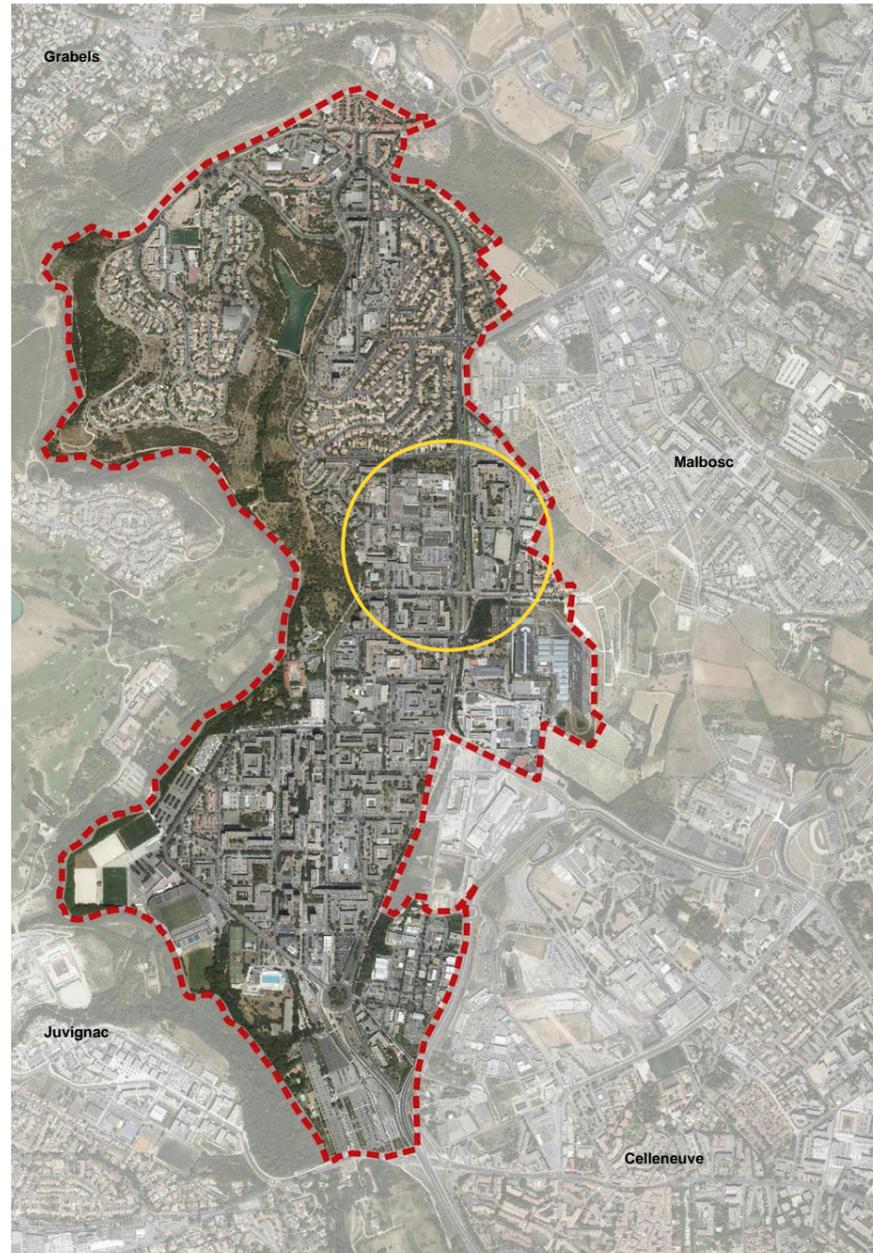
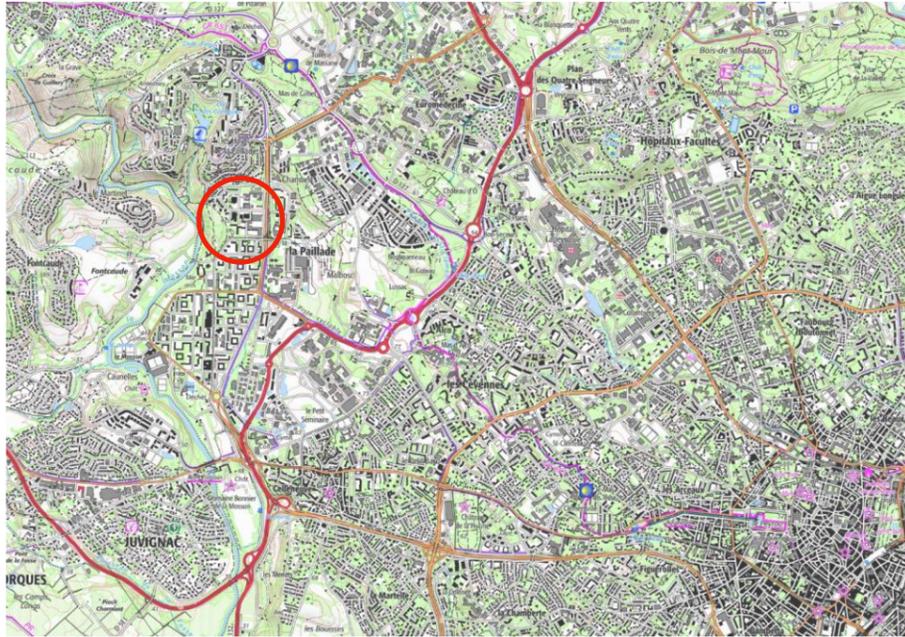
La Mosson est définie « comme un élément majeur de développement à l'échelle de la métropole » dans le SCoT, marquant l'intérêt d'intégrer le quartier à la dynamique de développement à l'échelle intercommunale.

La ZAC Saint-Paul représente 26 ha environ et fait la jonction entre la zone en majorité pavillonnaire au nord et de collectifs au sud



Source : groupement Passagers des Ville

Localisation de la Zac Saint-Paul



Source : IGN ; groupement Passagers des Villes



---

### 3. 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 ménages 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 celui de 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 du projet de renouvellement urbain d'intérêt national.

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

- De désenclaver la partie centrale du quartier et de la connecter un peu plus avec le quartier de Malbosc

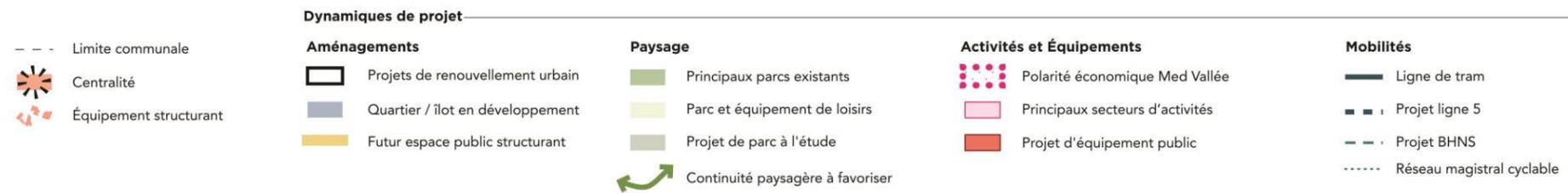
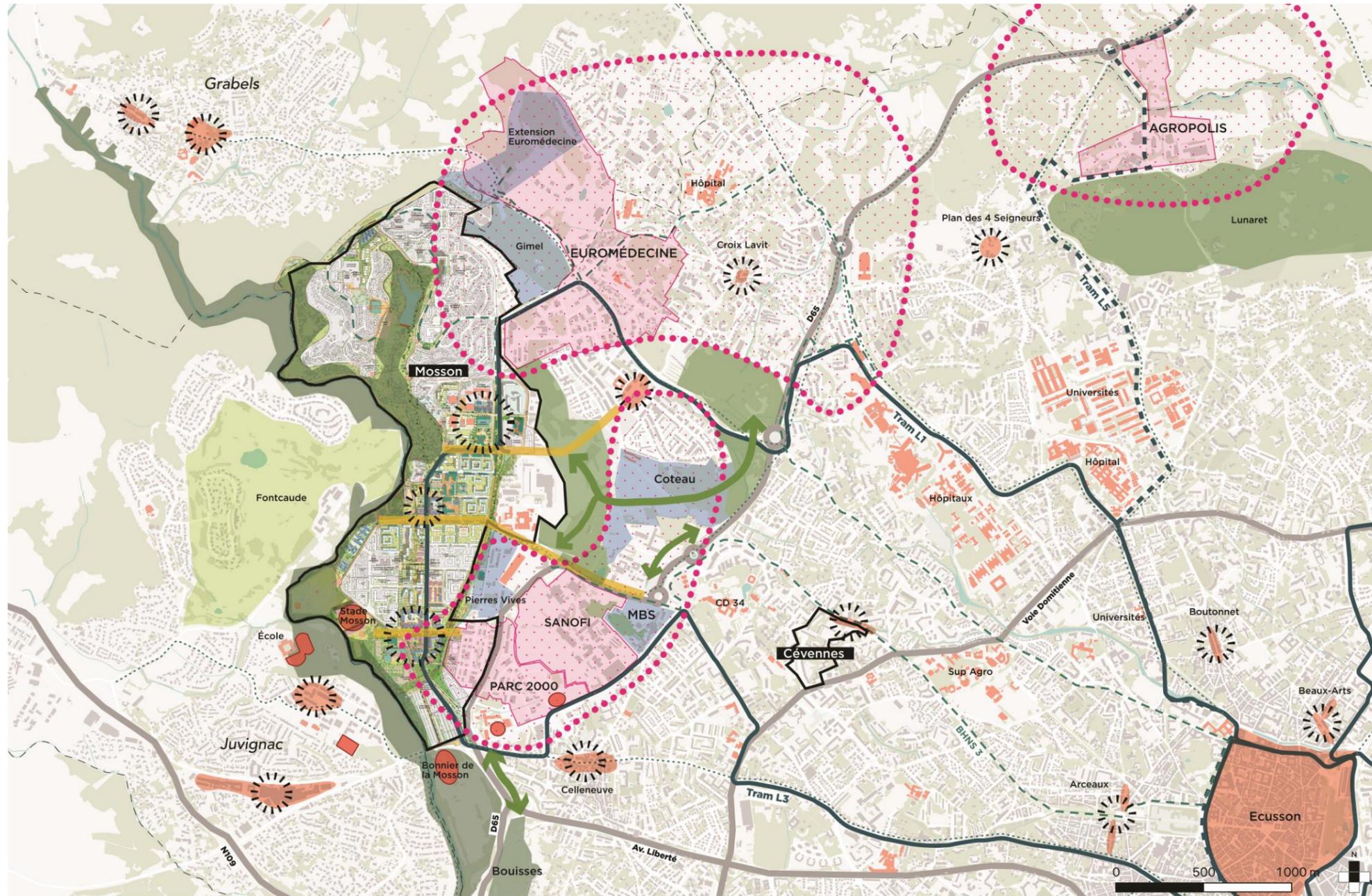
- Reconstituer l'offre de logements grâce à des opérations neuves pour combler le vieillissement du parc
- Créer de la mixité sociale en attirant une population plus aisée
- Promouvoir la mixité fonctionnelle (certains services de la Métropole de Montpellier ont déjà été délocalisés à la Mosson)

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 Gimel et la ZAC Euromédecine 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 Saint-Paul, 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.

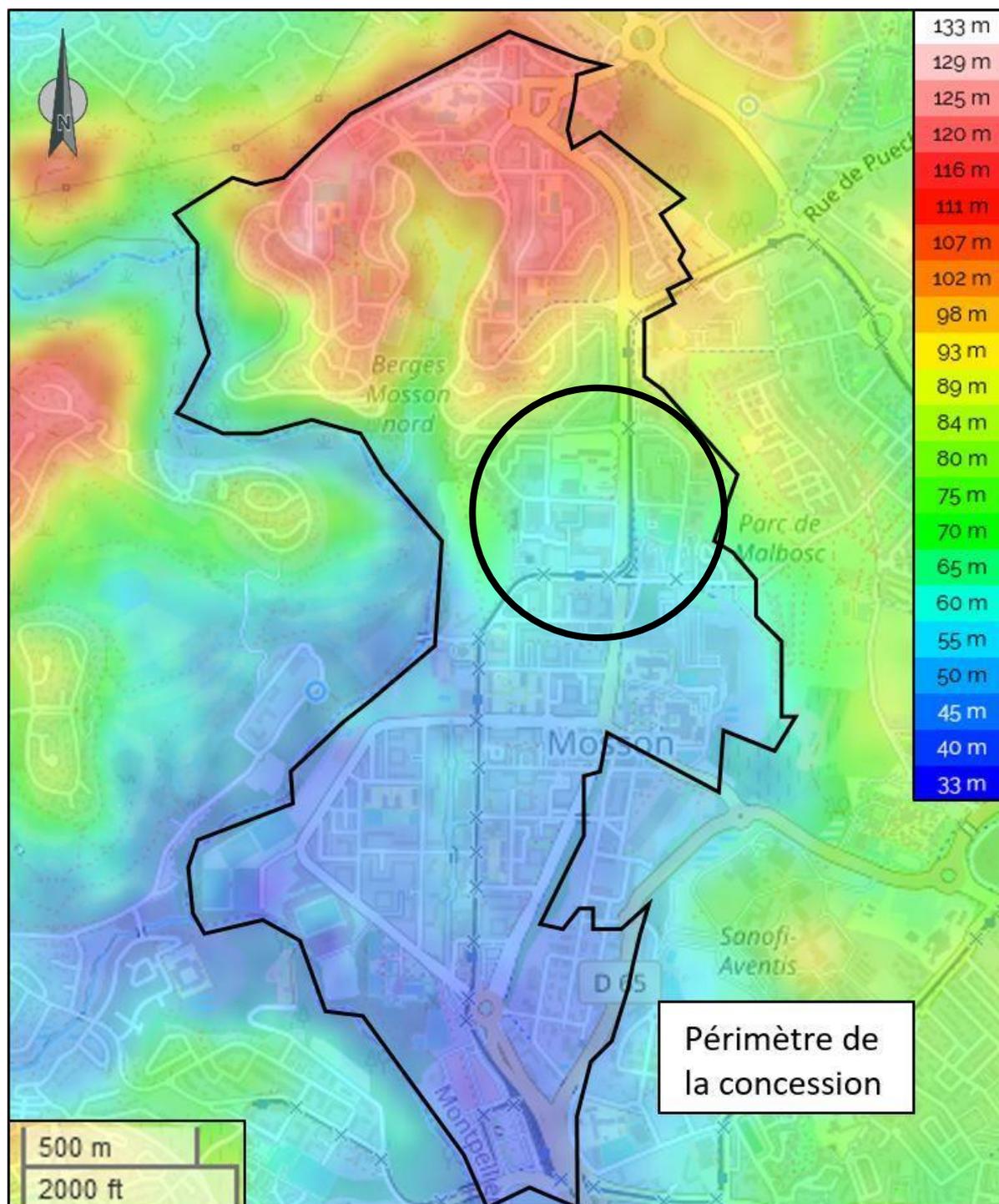
La topographie générale du quartier Mosson est marquée par :

- 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.

La ZAC Saint-Paul se situe sur une zone de transition entre le nord et le sud de la Mosson, le site s'étend sur environ 16 m de dénivelé entre le point haut avenue Guilhem de Poitier à 66 m ngf dans la partie nord et le point bas dans la partie sud rue d'Uppsala à 50 m ngf.

## 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 d'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 :

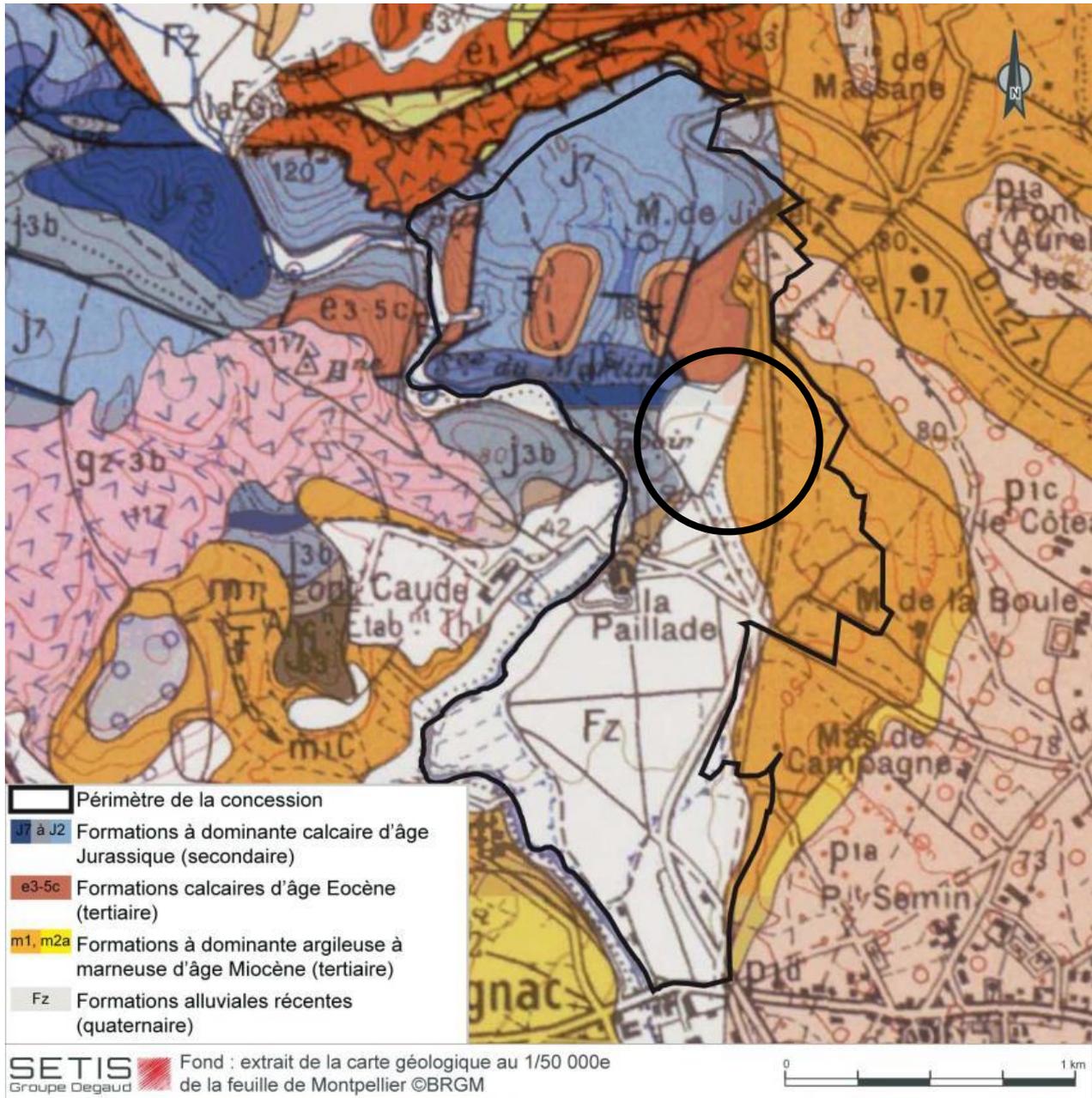
- Sur la moitié Nord du périmètre, par les formations calcaires du jurassique, présentes à faible profondeur sous une couverture argileuse plus ou moins sableuses pouvant atteindre quelques mètres d'épaisseur.
- Sur la moitié Sud du périmètre, par les marnes argileuses de Fontcaude (d'âge Miocène Inférieur),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

Le substratum local du secteur de la ZAC est principalement dominé à l'est par des formations à dominante argileuse à mameuse d'âge Miocène et au nord par des formations calcaires d'âge Eocène.

Extrait de la carte géologique au 1/50 000<sup>e</sup>



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 réduisant les volumes pluviaux transférés vers l'aval, la réduction de l'imperméabilisation des sols ainsi que l'infiltration des petites pluies ont une incidence indirecte positive sur le fonctionnement du réseau hydrographique exutoire du réseau pluvial. La gestion à la source des pluies fréquentes contribue par ailleurs à l'abatement des pollutions chroniques supportées par les ruissellements, notamment issus du lessivage des chaussées.

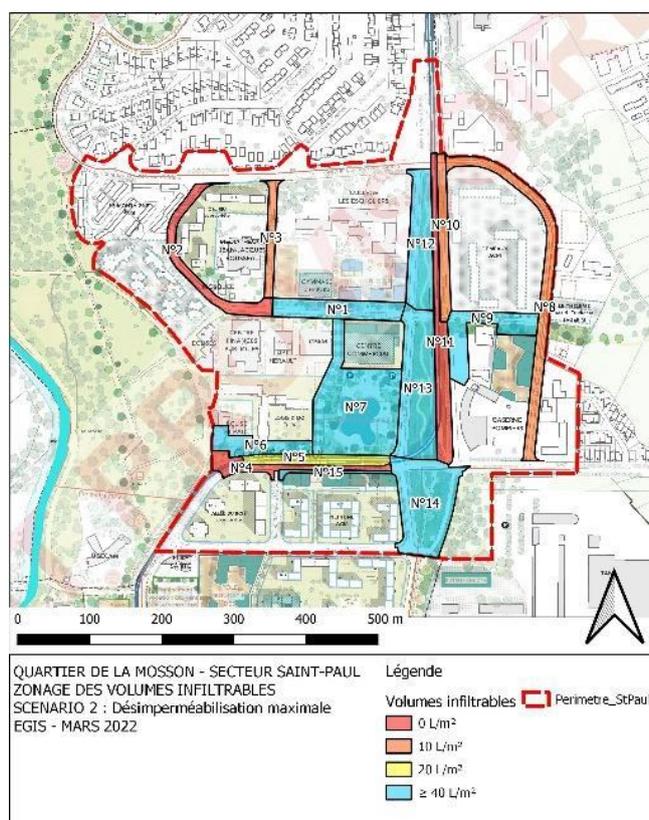
Le déploiement de mesures de gestion des eaux pluviales pour des épisodes de fortes pluies contribue à la régulation des débits ruisselés transférés vers l'aval. La gestion pluviale intégrée au projet de renouvellement urbain contribue ainsi à limiter la mise en charge des réseaux et donc les débordements du réseau hydrographique susceptibles d'en résulter.

Le projet a une incidence indirecte positive sur le fonctionnement hydrologique du réseau hydrographique en temps de pluie.

De même, la réduction des pollutions chroniques et accidentelles susceptibles d'être véhiculées par les eaux pluviales constitue une incidence positive indirecte du projet sur la qualité du 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.

### Exemple répartition des volumes infiltrables



Extrait présentation Quartier de la Mosson gestion des eaux pluviales 03/2022 - Egis

## Qualité de l'air

Les principales sources de pollution sont constituées par le trafic automobile (CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, Particules, hydrocarbures, plomb), les chauffages collectifs et individuels (CO<sub>2</sub>, CO, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, 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 (NO<sub>2</sub>) 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 NO<sub>2</sub> 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.

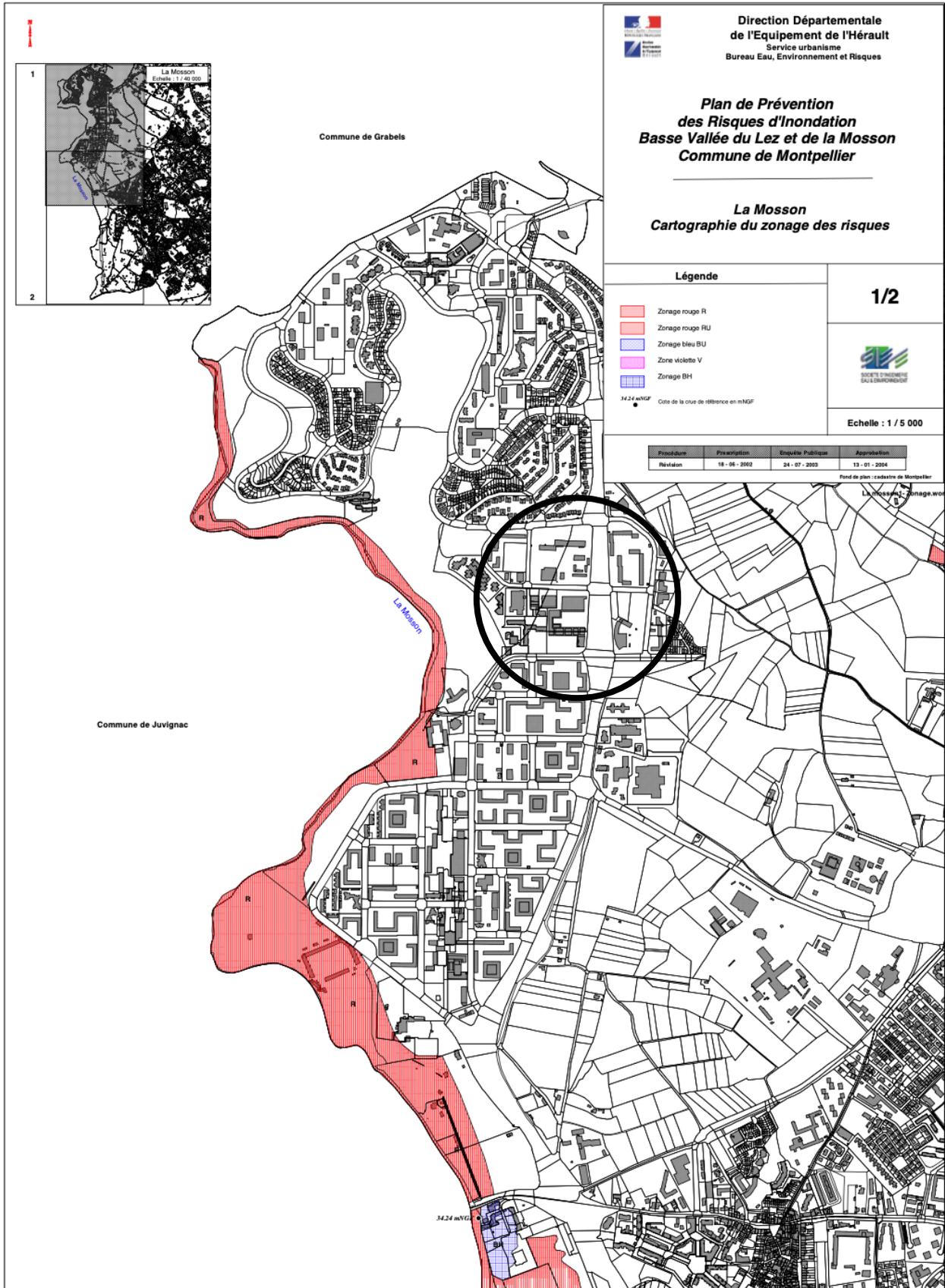
La bordure Ouest du périmètre de la concession où s'écoule la Mosson, est concernée par un zonage du risque d'inondation R (zone rouge). Cet aléa est présent sur le lit mineur et ses abords immédiats. Les quartiers d'aménagement projetés ne sont pas concernés par les zones d'aléas identifiées dans le 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 sera initiée en 2022 et prendra en compte les écoulements et inondations liées au ruisseau du Rieutord.

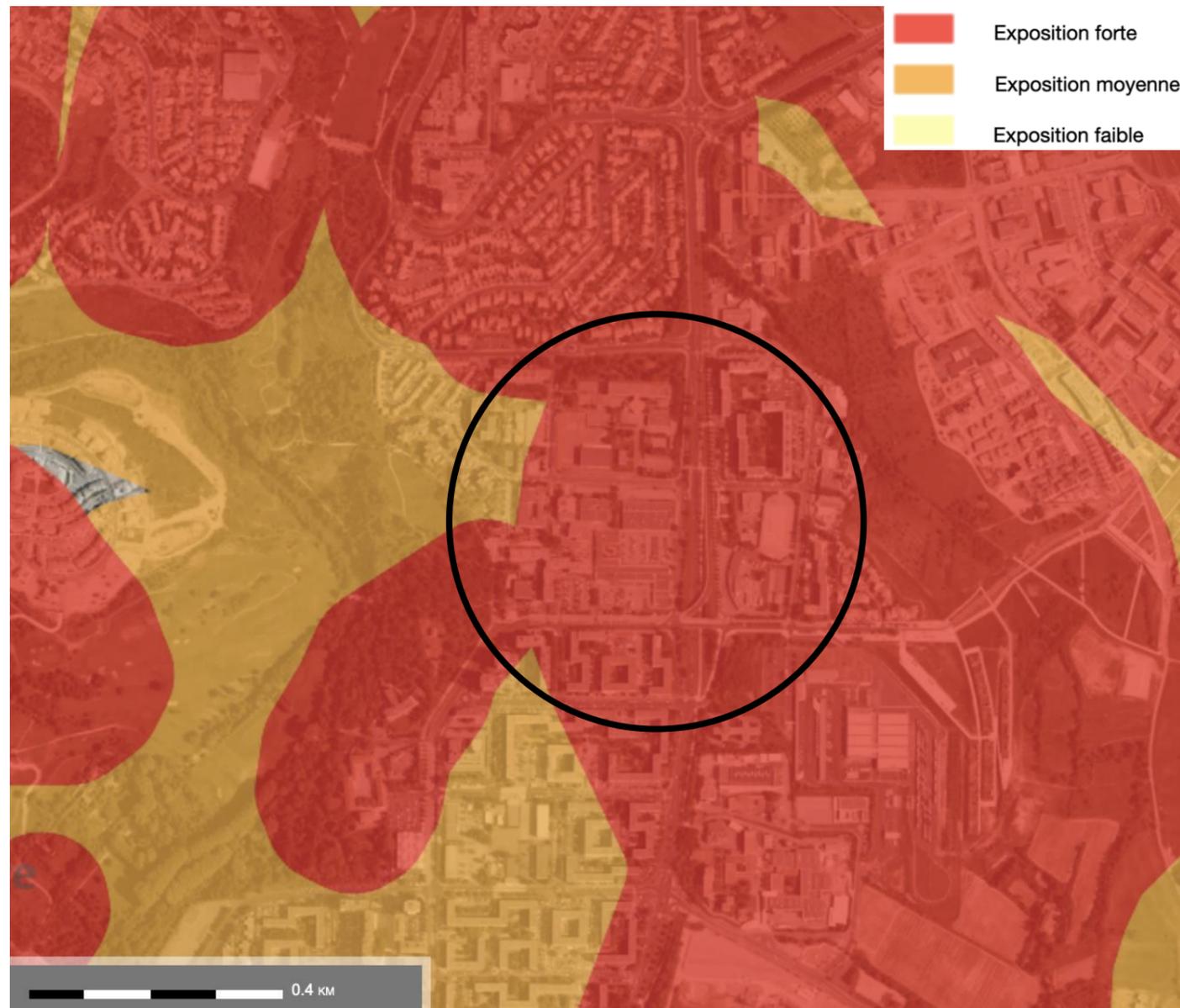
La ZAC Saint-Paul n'étant pas à proximité du cours d'eau de la Mosson et du Rieutord, elle n'est pas sujette à des risques naturels au titre du PPRi. Cependant, la bande réglementaire de 200 m soumis aux obligations légales de débroussaillage permanent se superpose à la zone de projet à l'ouest, la ZAC est également fortement exposée au retrait/gonflement des argiles.

# Zonage du risque inondation à la Mosson



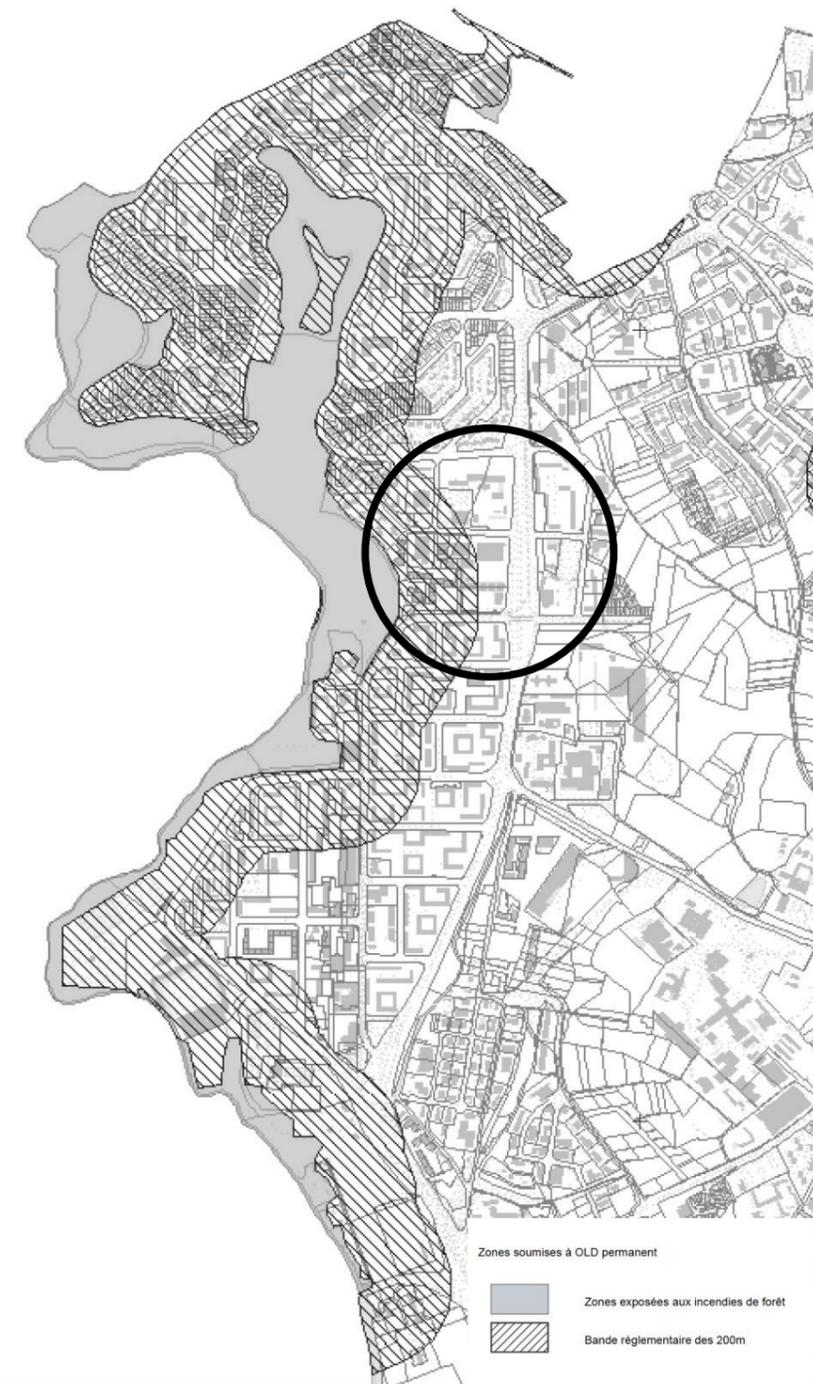
Source : Plan Local d'Urbanisme de Montpellier - 2022

### Exposition retrait/gonflement des argiles



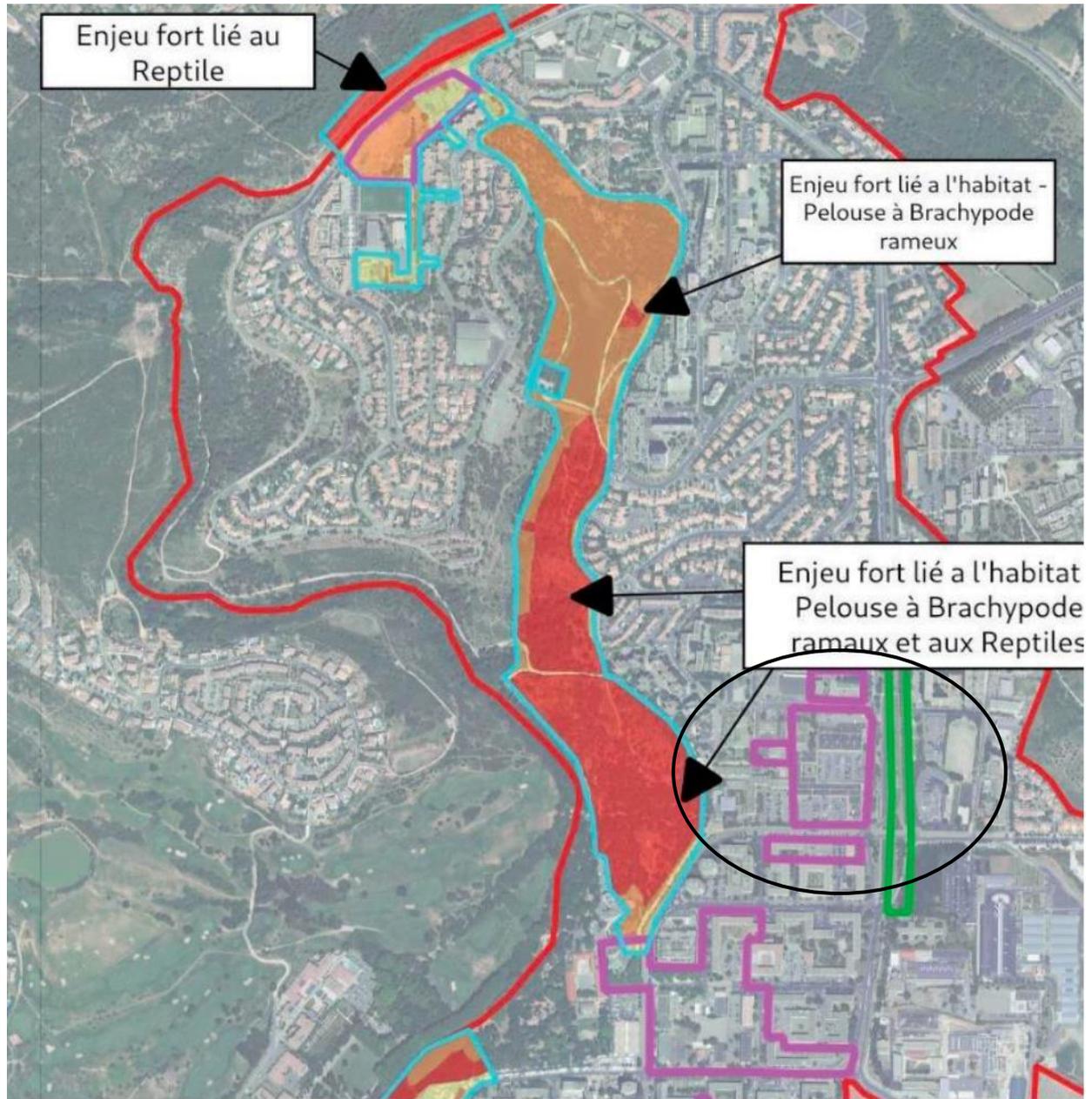
Infoterre© BRGM

### Obligations légales de débroussaillage permanent



Source : Plan Local d'Urbanisme de Montpellier - 2022

## Synthèse des enjeux des espaces naturels remarquables



### SYNTHESE DES ENJEUX - Secteur Nord

#### Zone d'étude

- Périmètre de concession
- Périmètre à aménager
- Périmètre à démolir
- Requalification Rieutord

#### Synthèse des enjeux

- Enjeux faibles
- Enjeux modérés
- Enjeux forts

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

Le périmètre de ZAC est en contact en limite ouest avec une zone à fort enjeu sur les espaces naturels remarquables, les espaces protégés et de conservation : le parc de la Mosson.

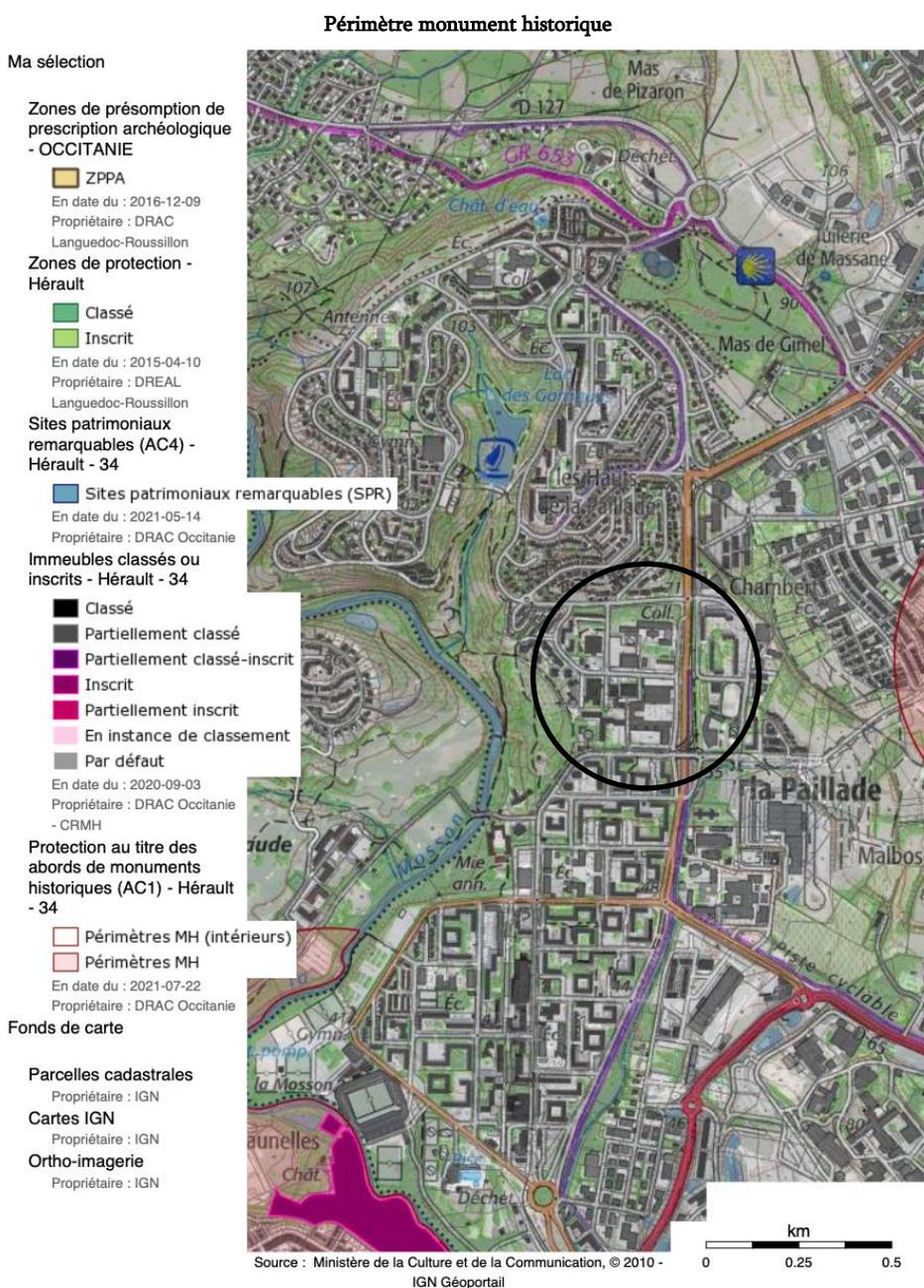
## 2. Patrimoine culturel

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.

Le périmètre de la ZAC Saint-Paul n'est en contact avec aucun monument historique et sites classés, elle n'est pas soumise aux contraintes liées à la protection au titre des abords de monuments historiques.



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 Saint-Paul 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.
- Servitudes :
  - PT2. Faisceau Hertzien Montpellier Préfecture Saint Christol (Hérault) instituée par décret du 20/09/2010

L'urbanisation sur la zone de projet, classée en zone 3U1-1fw et 2U1-2fw principalement, est possible si elle respecte les règles suivantes :

- Habitations interdites en 3U1-1fw – article 1
- 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 est possible si le bâtiment a un gabarit inférieur ou égal à celui d'un bâtiment existant. Ou distance minimum de 3 m en fonction du gabarit du bâtiment - 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 – article 8
- Emprise au sol non réglementée - Article 9
- Hauteur max. 21 mètres - Article 10
- Stationnement - 1 place / 50m<sup>2</sup> de SdP ou 1 place par logement max. pour des LLS et 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SdP pour les commerces et bureaux - article 12
- Espaces libres et plantés - 30% de l'unité foncière - Article 13

Le projet de la ZAC Saint-Paul et le PLU étant incompatible, une mise en compatibilité du PLU pourrait être réalisée dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique. Le projet de ZAC devrait être compatible à terme avec le futur PLU Climat.

#### **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 m<sup>2</sup>, 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 PLU 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



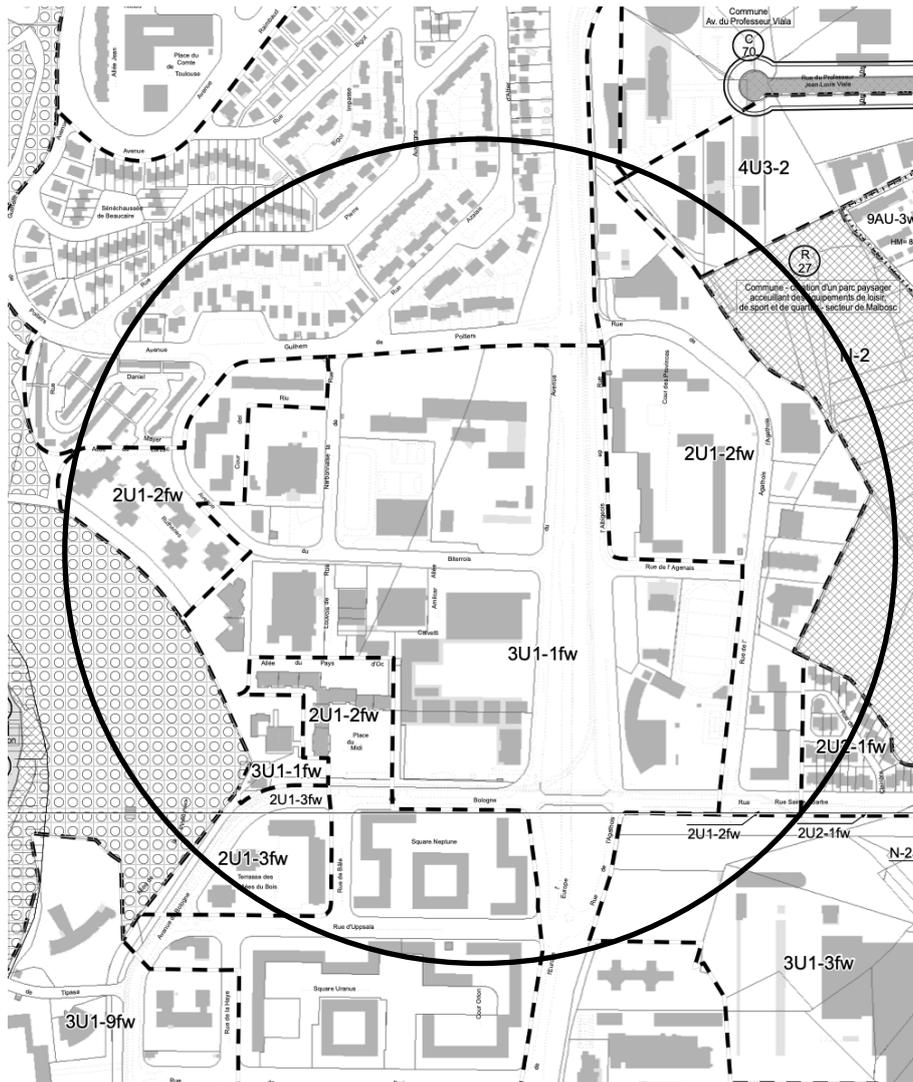
Source : Plan Local d'Urbanisme de Montpellier - 2022

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/m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> (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 et la rue du Professeur Blayac au centre 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, l'Avenue de l'Europe au Nord, la rue de Bologne, l'avenue de Barcelone ou encore l'avenue Guilhem de Poitiers.

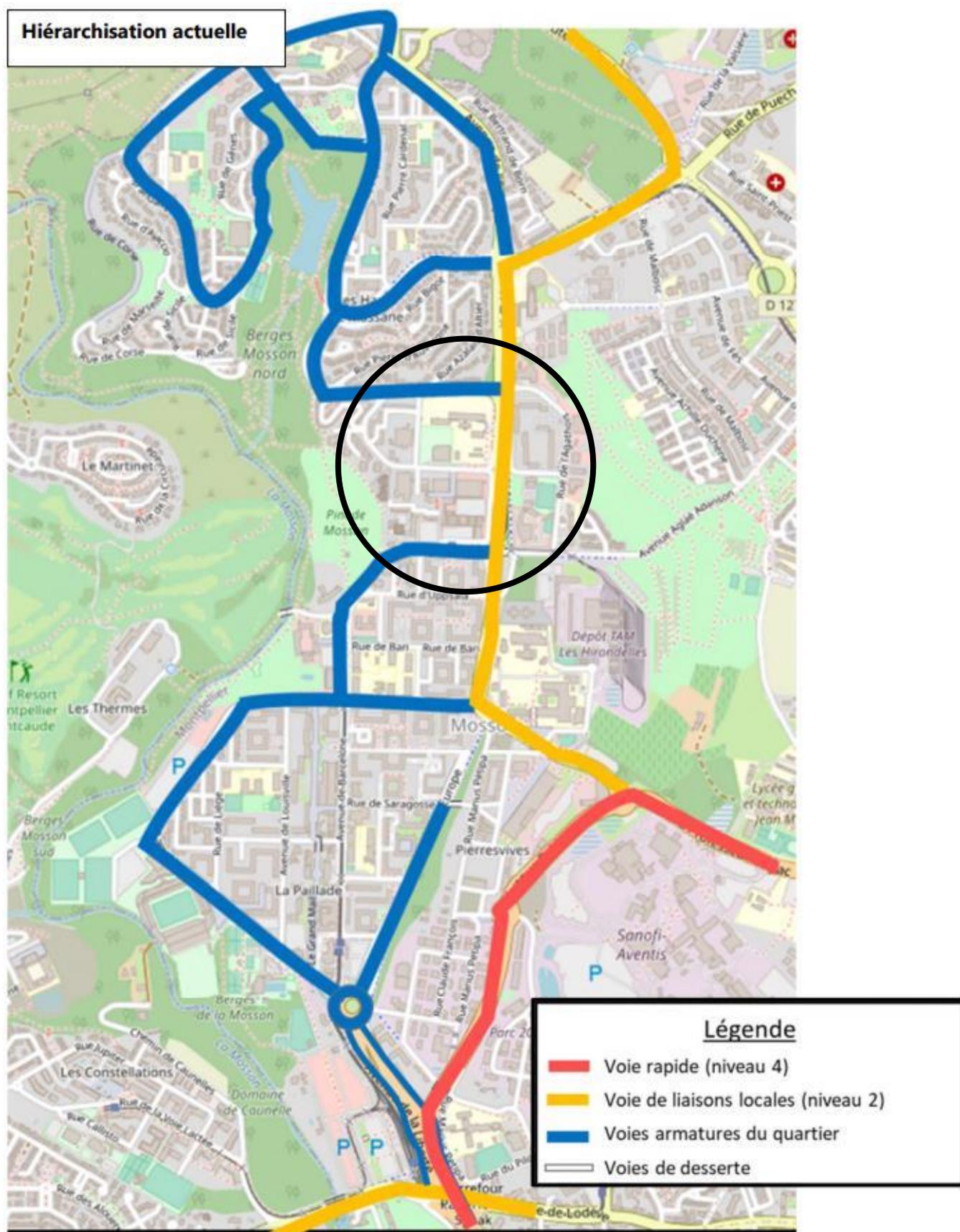
La gestion des carrefours se fait majoritairement au travers de carrefours à feux, notamment en lien avec la présence du tram.

La densification du bâti autour de l'arrêt de tramway Saint-Paul créera un véritable pôle, facilitant les déplacements vers et depuis la Mosson. Accompagné d'une architecture ambitieuse, l'arrêt de tramway deviendra un point d'intérêt proche des commerces et espaces publics

Les trafics auront tendance à stagner voire à diminuer au niveau des voiries au croisement Avenue de l'Europe – Avenue Guilhem de Poitiers. Au total sur ce secteur s'observe une diminution de 8600 véhicules par jour ouvrés. Sur la moitié sud du secteur en revanche, la suppression de la voie centrale de l'Avenue de l'Europe aura tendance à reporter les trafics et à générer une augmentation de fréquentation de certaines voiries notamment l'Avenue du Lauragais qui passe de 6 100 véhicules/jour à 18100 véhicules/jour.

Au total, sur l'ensemble de Saint-Paul et grâce à la réduction du profil des voiries de l'Avenue de l'Europe et à son nouveau tracé plus urbain, le trafic automobile attendu devrait diminuer de plusieurs milliers véhicules/jour.

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

## **Transport en commun**

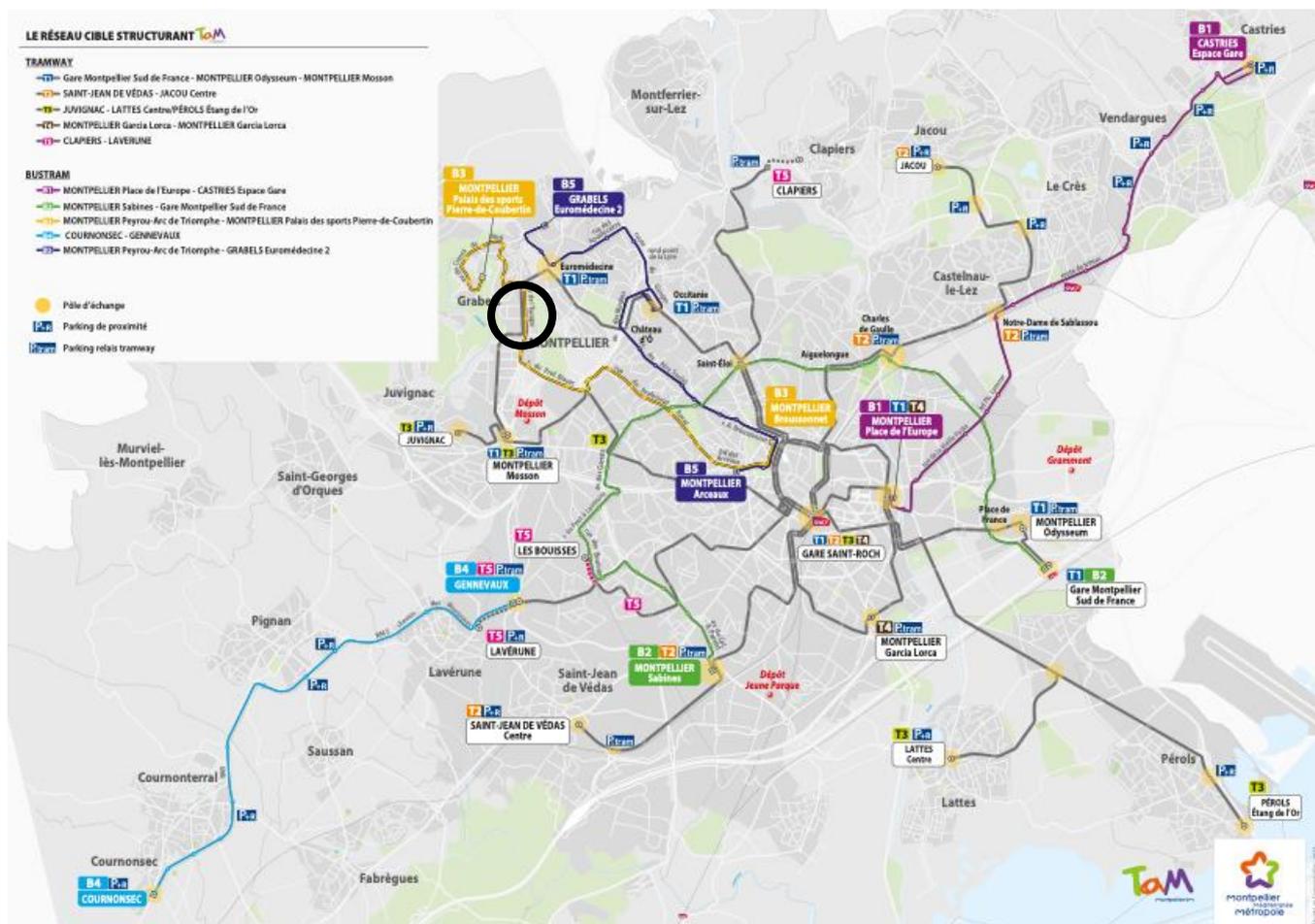
Le secteur Mosson est traversé par deux lignes de transport en commun : la ligne de tramway 1 et la ligne de bus 19. La fréquence de passage de ces lignes aux heures de pointe est de 6 bus et 15 tram/heure et par sens les jours ouvrés. Ainsi, environ 190 tramways quotidiens desservent le quartier de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

La ligne B3 desservira la ZAC Saint-Paul via l'avenue de l'Europe et reliera directement la ZAC au centre-ville.

## Réseau de transport en commune desservant la Mosson



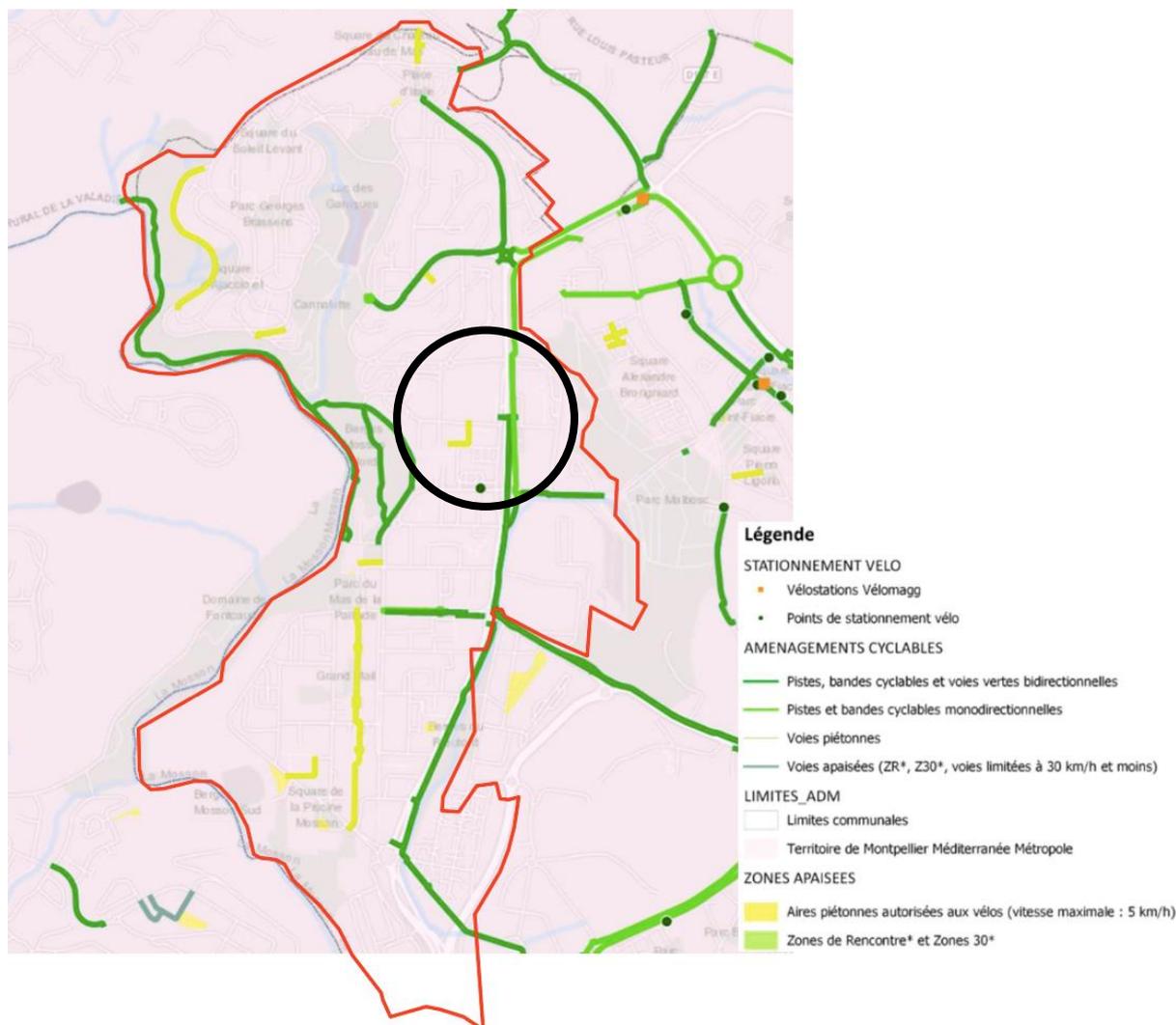
Source : Transport de l'Agglomération de Montpellier

La desserte du quartier Mosson peut être qualifiée de bonne malgré son éloignement avec le centre-ville distant de plus de 5 km 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

La métropole de Montpellier, en parallèle de la mise en place de la gratuité totale des transports en commun pour les habitants de la métropole d'ici fin 2023, met tout en œuvre pour encourager à la pratique des mobilités actives comme le vélo. Cette politique cyclable, pour laquelle la Métropole a prévu de dépenser 150 M€, vient compléter l'offre d'intermodalité au service de la transition écologique. Elle crée dans ce cadre un Réseau Express Vélo, baptisé « Véloligne », qui sera constitué d'environ 235 km de linéaire. Au total, 3 vélolignes passeront à la Mosson ou à proximité : au sud la ligne Juvignac <> Castelnau-le-Lez, au centre de la Mosson (secteur de la ZAC Saint-Paul) la boucle gare Sud de France <> Grammont et au nord Grabels <> Château d'O.



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

Dans le quartier Saint-Paul, les équipements publics et l'ensemble commercial situés en son centre bloquent les axes nord-sud empêchant un lien efficace entre ces différentes parties du quartier de la Mosson, les architectures de dalle accentuent ce phénomène et complexifient la compréhension des parcours. Les flux piétons sont limités par la trame bâtie et les usages qui en sont fait, notamment en cœur de quartier, sont parfois vecteurs d'insécurité.

## 6. Bruit

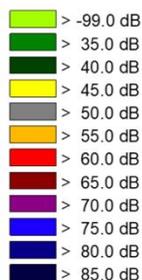
L'ambiance sonore de jour est inférieure à 60 dB(A) sur la majorité du quartier Saint-Paul, exception faite au droit et à proximité des voies les plus circulées (Avenue de l'Europe, Rue de Bologne, Rue Guilleme de Poitiers, Avenue du Bitterois et Avenue Raimbaud d'Orange) pour lesquelles les niveaux 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 du quartier, à l'exception des abords de l'avenue de l'Europe (supérieur à 60 dB).

Période diurne  
06h-22h



Période nocturne  
22h-06h



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. Au niveau de la ZAC Saint-Paul, 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.

## 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, il s'agit du secteur de la ZAC Saint-Paul
- 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 vue 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.

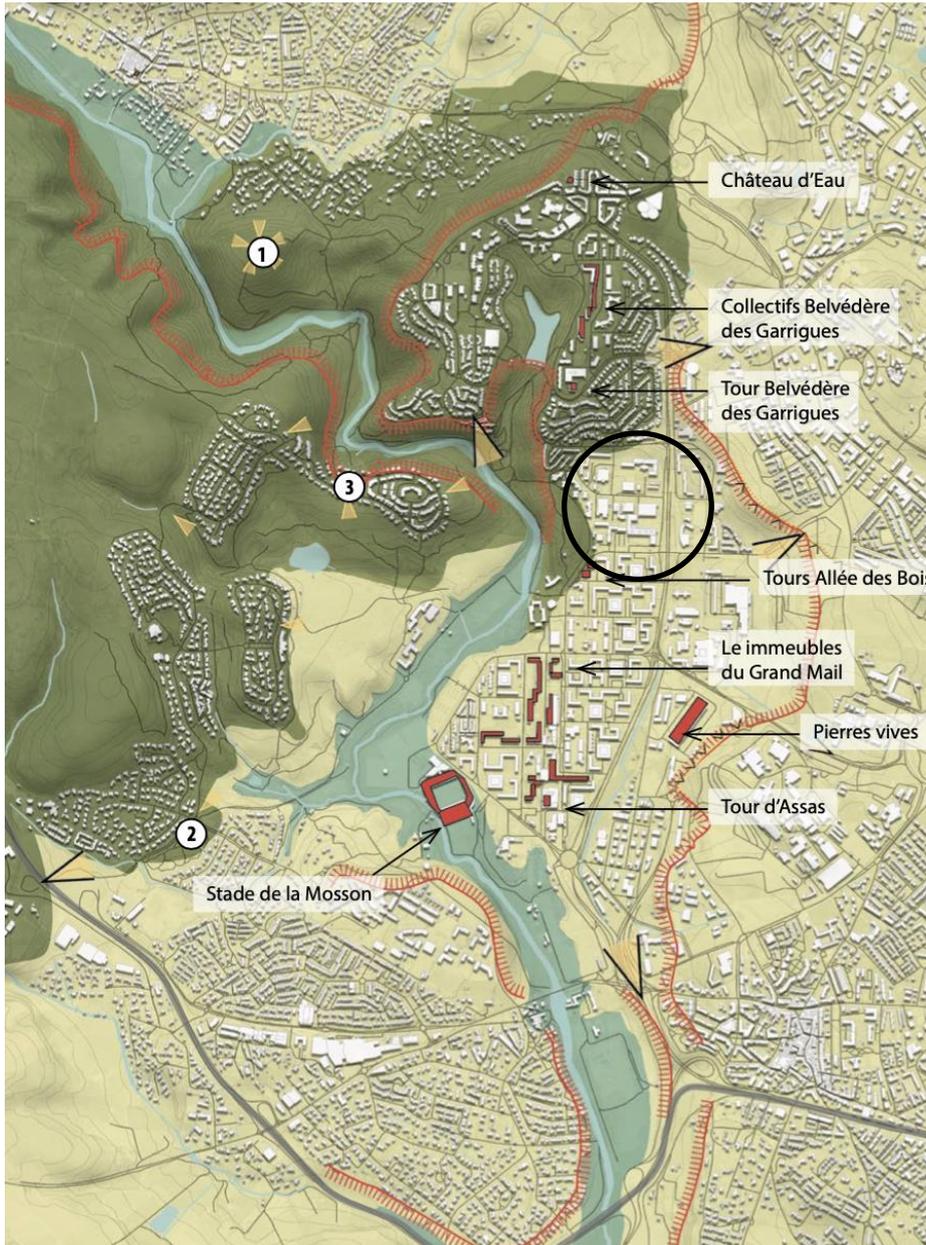
Les hauts bâtiments bordant le grand mail en partie basse ont une dimension proportionnée correspondant sensiblement à la hauteur de la ripisylve.

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.

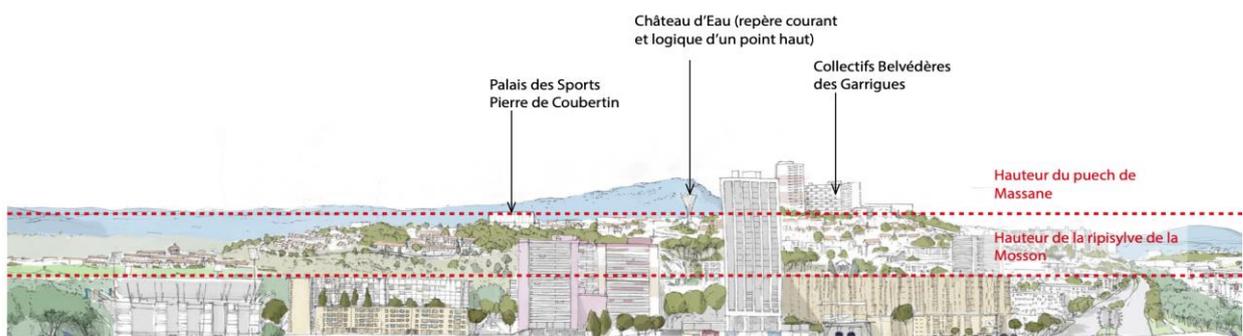
Les Halles et Saint-Paul accueillent une partie des hauts bâtiments de la Mosson, notamment des résidences (sociales ou copropriétés). Les principaux enjeux du quartier de Saint-Paul sont de réinterroger l'échelle de la trame parcellaire du point de vue piéton en proposant une nouvelle rue dans l'axe nord-sud et des franchissements est-ouest sur l'avenue de l'Europe. Du point de vue morphologique comme du point de vue paysager, la ZAC Saint-Paul se situe à l'interface du parc naturel de la Mosson et du parc extensif de Malbosc.

## 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 Saint-Paul**

Le projet de ZAC Saint-Paul, d'un périmètre d'environ 26 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 Saint-Paul constitue l'une des premières phases opérationnelles pour le changement d'ampleur du quartier dit de la Paillade, et revêt un caractère particulièrement important dans la mesure où elle opère une transition avec les hauts de Massane.



### **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 Saint-Paul



### **La ZAC Saint-Paul**

Située au centre du quartier Mosson, à l'interface entre la Paillade et les hauts de Massane, la ZAC Saint-Paul s'étend sur un périmètre de 26 ha environ.

Son périmètre est délimité, au nord, par l'avenue Guilhem de Poitiers, au sud par la rue d'Uppsala, à l'ouest par le parc de la Mosson et à l'est par la frange entre la rue de l'Agathois et le parc Malbosc.

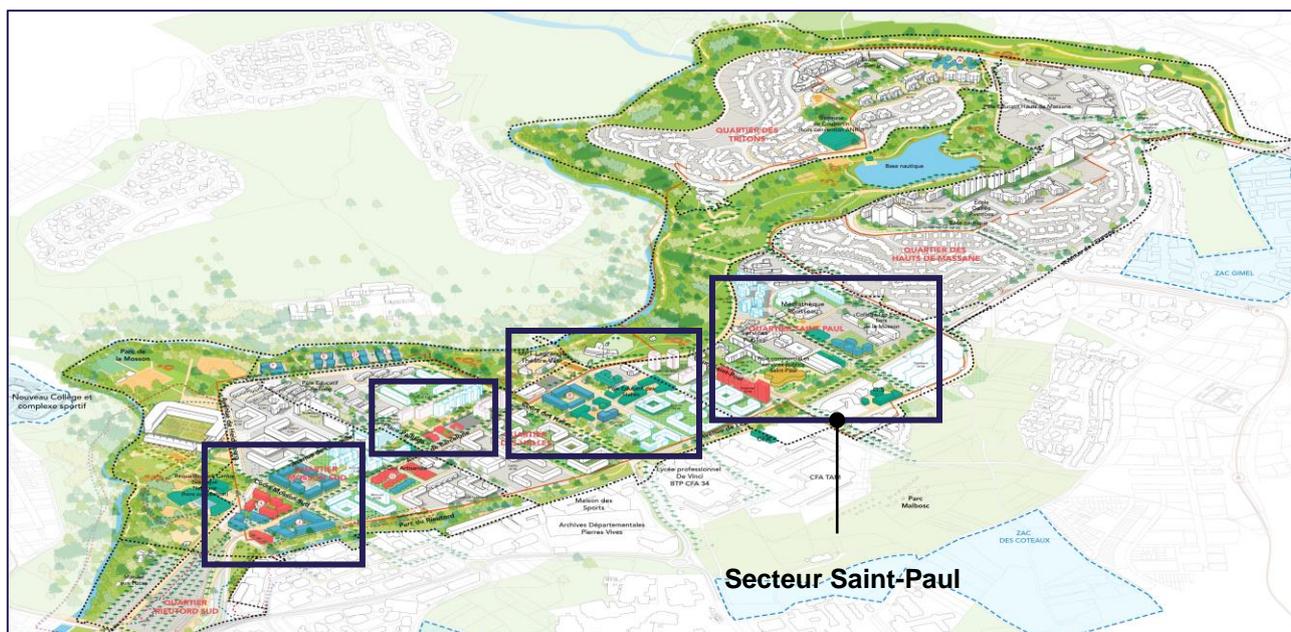
Le projet de ZAC SAINT-PAUL doit permettre la création d'un ensemble mixte mêlant logements, commerces, équipements, dans un objectif :

- 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 « Saint-Paul » de la ligne 1
- De reconfiguration de la trame viaire pour améliorer l'accessibilité tous modes,
- De connexion avec les quartiers environnants : hauts de Massane, Malbosc ...

La ZAC Saint-Paul est composée de 4 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 :

- Un cœur de quartier intense recomposé autour de l'arrêt de Tramway Saint-Paul autour duquel vient se recomposer une place urbaine de centralité, un nouveau maillage viaire et des équipements métropolitains majeurs, ainsi que le cours paysager Saint-Paul reliant le parc de la Mosson au parc Malbosc...

- Un secteur reconfiguré autour de l'avenue du Biterrois, autour de laquelle de nouveaux îlots viennent composer un front urbain bâti qualifié proposant une nouvelle offre de logements, socles commerciaux, services ...
- Un secteur de l'Agathois retravaillé autour d'un nouveau groupe scolaire et une interface qualifiée entre la rue de l'Agathois et le parc de Malbosc.
- Entre Saint-Paul et l'Agathois enfin, un secteur linéaire autour de l'avenue de l'Europe qui se voit pacifié et réaménagé partiellement en parc linéaire nord-sud « du Rieutord » permettant de lier le quartier d'un point de vue paysager aux autres secteurs plus au sud : les Halles, grand Mail, la ZAC Mosson Sud.



---

## 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 Saint-Paul.

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 270 ha.

Ce projet d'ampleur porté par la Montpellier Méditerranée Métropole (3M), a pour objectif d'agir à la fois sur la réhabilitation des logements existants, 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 montpelliérain, 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

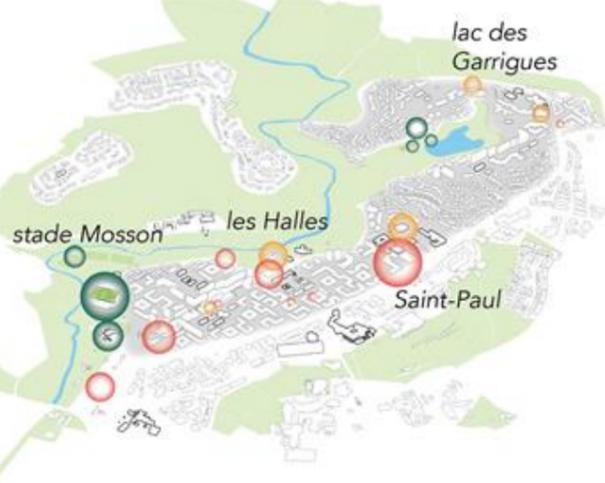


OUVRIR le quartier et l'espace public



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 une polarité tertiaire et commerciale forte, 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 prévues. 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.

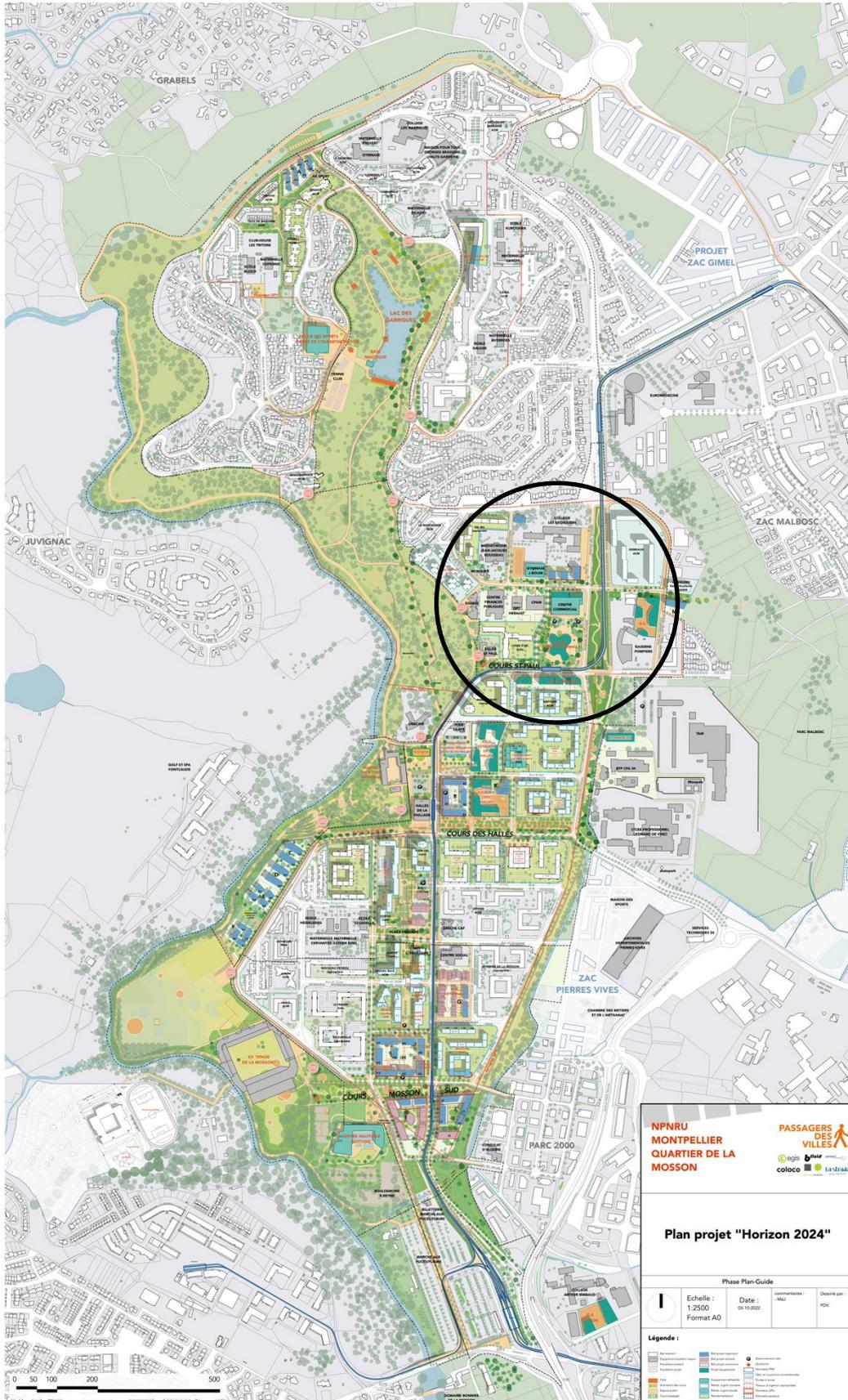
### **CONNECTER le quartier à la ville et au monde**

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 2024



Au-delà du projet partenarial de renouvellement urbain, la vision 2040 trouve son cadre directeur à travers le plan guide présenté ci-dessus qui fixe les actions à engager d'ici 2024.

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 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 3 cours paysagers, moteurs des transformations aussi bien sociales, économiques que paysagères. En 2040, 3 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 40 à 60 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.

2 entrées du quartier sont requalifiées : le cours Mosson Sud, le cours des Halles. Le cours Saint-Paul crée des liaisons interquartiers 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 dont celle de Saint-Paul rayonnante, lisible et accessible 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 cœur 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 Renouveau 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 Renouveau Urbain (NPNRU) dont la convention a été signée en date du 23 juillet 2021, et qui fait actuellement l'objet d'un avenant afin d'amplifier les interventions prévues au titre des projets contractualisés.

Montpellier Méditerranée Métropole est porteur de projet de la requalification du quartier de la Mosson et la SA3M (Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole) est son concessionnaire. En complément du concessionnaire, la maîtrise d'ouvrage sera multiple et confiée à Hérault Logement, SFHE, Erilia et ACM.

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, objet du présent dossier de création de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) et qui pourra s'appuyer sur un projet de 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 également l'objet d'un dossier de création de ZAC et d'un projet de 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 Saint-Paul

#### Les objectifs du projet de ZAC Saint-Paul

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

Plus spécifiquement, le projet de renouvellement urbain doit affirmer au cœur de la Mosson, 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 espaces publics qualitatifs et une redynamisation du tissu économique,
- ✓ **De réorganisation des fonctions** (commerces, stationnement, ...),
- ✓ **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 Saint-Paul sont les suivants :

- ✓ **Recréer une offre commerciale attractive à la fois 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,**
- ✓ **Diversifier l'offre de logements par la construction de programmes neufs,**
- ✓ **Aménager des espaces publics qualitatifs, sécurisés et attractifs, vecteurs d'une nouvelle urbanité,**
- ✓ **Accueillir de nouvelles mobilités** (Bustram, pistes cyclables, ...)
- ✓ **Mettre en valeur et relier les espaces naturels proches** (Parc Mosson, Malbosq, Rieutord)

## **Enjeux et fondements du projet urbain pour le secteur Saint-Paul**

### **Saint-Paul, aujourd'hui**

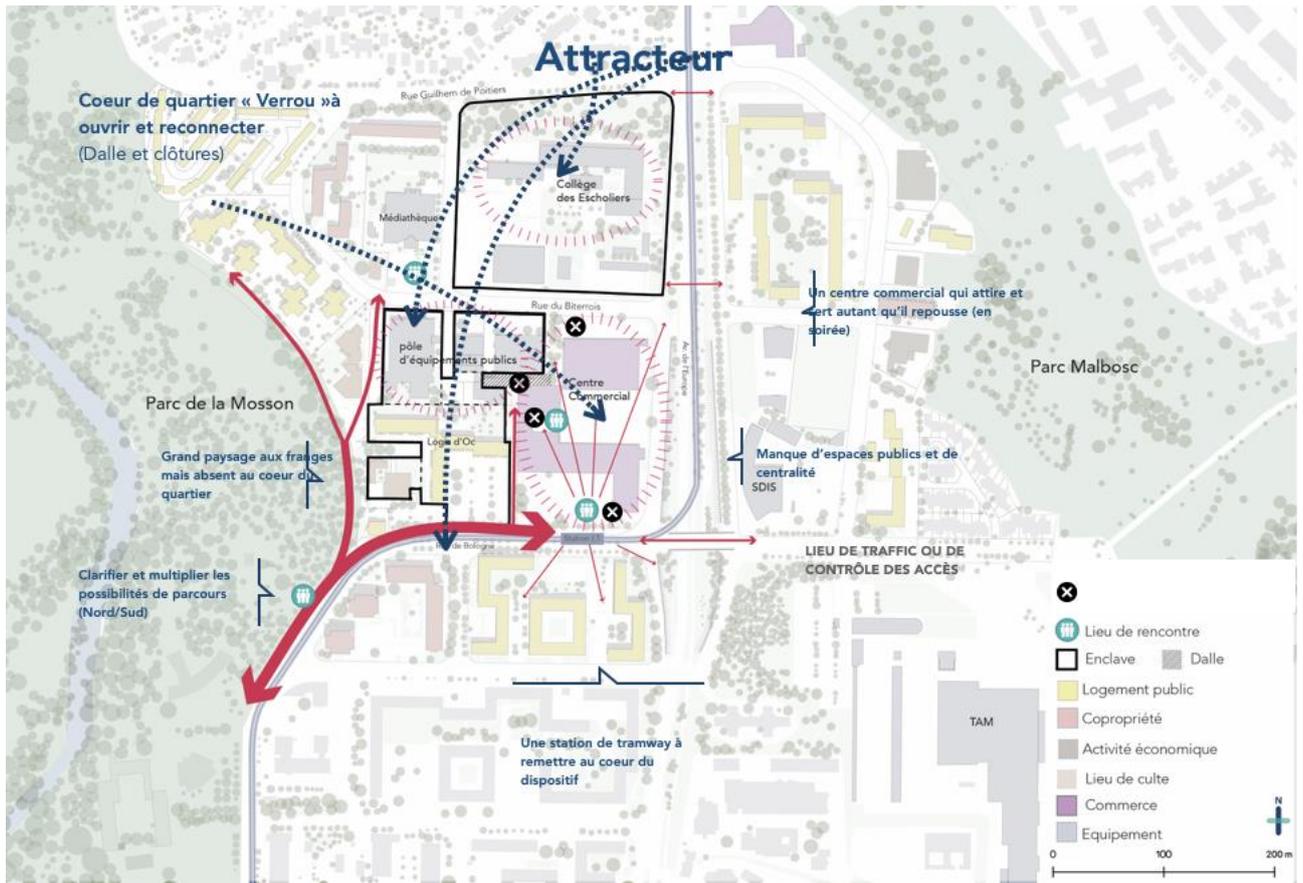
Saint-Paul est aujourd'hui un secteur qui concentre de nombreuses difficultés et de nombreux atouts.

Il est occupé, en son centre, par le centre commercial de Saint-Paul. Cet ensemble de commerces constitue l'un des principaux attracteurs du quartier qui dépasse le cadre de la Mosson puisqu'il attire un public venu d'autres quartiers. Ce centre commercial attire un public régulier et amène une vie de quartier dense, principalement centralisée sur les parkings en face de l'arrêt de Tramway.

Néanmoins, ce centre commercial agit aujourd'hui également comme un verrou qui isole l'essentiel du quartier de Saint-Paul (l'avenue du Biterrois, le collège des Escholiers, l'Agathois) en coupant les liaisons piétonnes et viaires nord-sud. Le barycentre du quartier -le Biterrois- est donc aujourd'hui isolé du reste et s'avère peu vivant, concentrant des équipements publics de faible densité et proposant peu d'aménité autour d'une rue faiblement qualifiée, malgré la présence du parvis de la médiathèque. Il faut également noter que, si la vie diurne du centre commercial attire, sa vie nocturne s'avère insécurisante pour les habitants et usagers qui préfèrent l'éviter.

Saint-Paul est l'un des points de jonction entre la Paillade et les hauts de Massane, mais il est également le lieu de la Mosson ou la proximité entre les deux entités paysagères majeures (le parc de la Mosson et le parc Malbosc) sont les plus proches l'une de l'autre. Ce grand paysage aux franges Est et Ouest du quartier est néanmoins absent au sein de Saint-Paul, à l'intérieur duquel le paysage et les parcours transversaux sont rares. Le quartier de l'Agathois, de plus, est actuellement totalement coupé du reste de Saint-Paul par la barrière physique matérialisée par l'avenue de l'Europe, qui empêche les connexions Est-Ouest.

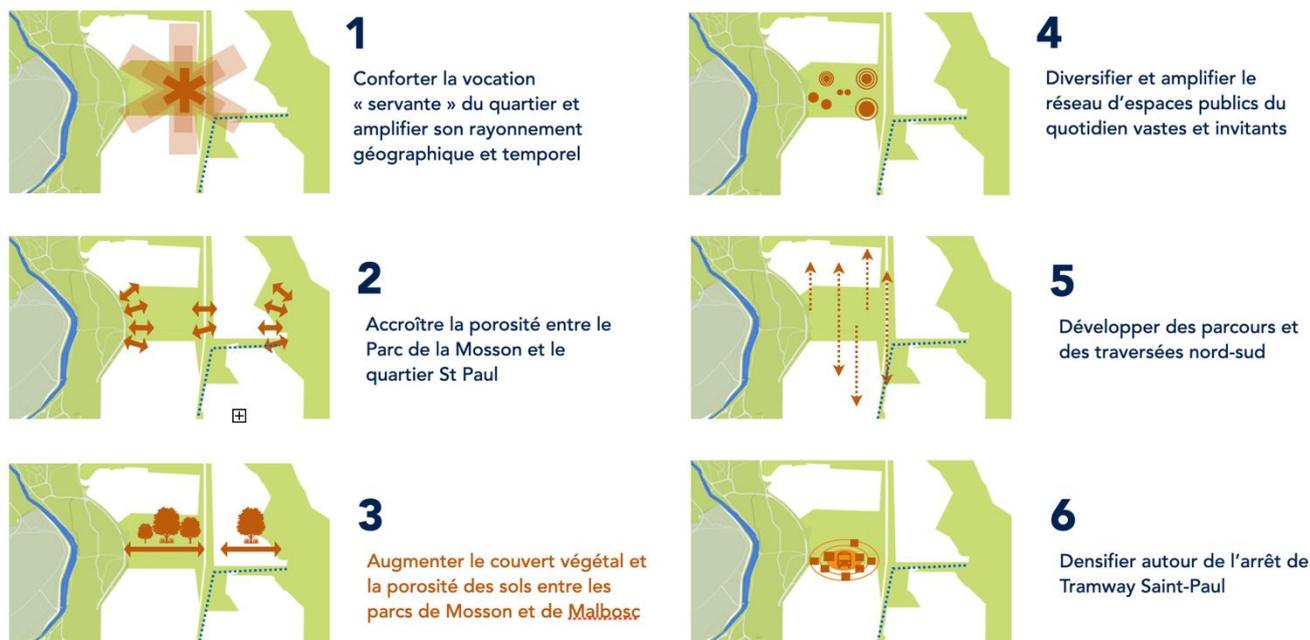
Enfin, le quartier de Saint-Paul se caractérise par une grande spécialisation programmatique de ses sous-secteurs : le centre du dispositif est occupé intégralement par des équipements / nappes commerciales, tandis que les logements sont majoritairement relégués en frange. Cette absence de mixité, joutée à une faible présence d'espaces publics de qualité, a une incidence forte sur la faible qualité de la vie notamment nocturne du quartier.



## Mosson Saint-Paul, demain

La ZAC Saint-Paul, 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 de quartier qui entend dépasser les limites de la Mosson.

Le projet de ZAC Saint-Paul répond aux 6 invariants programmatiques et urbains suivants :



Les fondements du projet urbain pour Saint-Paul sont :

### 1. Conforter la vocation « servante » du quartier et amplifier son rayonnement géographique et temporel

- Maintenir autant que possible et optimiser les équipements existants
- Restructurer l'appareil commercial, amplifier sa portée
- Créer un véritable espace public central et fédérateur complété d'un réseau d'espaces de pause courtes, confortables et inclusifs en lien avec une « stratégie des parvis » à mettre en place

### 2. Accroître la porosité entre le Parc de la Mosson, Malbosç et le quartier Saint-Paul

- Accroître la porosité entre les milieux naturels et le cœur du quartier de Saint-Paul
- Favoriser les accès, les parcours et les portes d'entrées aux deux parcs
- Tirer profit des possibilités de mutation foncière pour multiplier les points de passage possibles
- Gommer les notions de limite ou de frontière entre les milieux bâtis et naturels

### **3. Augmenter le couvert végétal entre les parcs de Mosson et de Malbosc**

- Amplifier le phénomène des "cours paysagers" en l'étendant à l'ensemble du quartier de Saint-Paul
- Lier les deux parcs de la Mosson et de Saint-Paul en diffusant massivement le couvert végétal au sein du quartier
- Créer un continuum paysager
- Pacifier l'avenue de l'Europe et restituer l'espace pour un corridor paysager qui fasse lien.

### **4. Diversifier et amplifier le réseau d'espaces publics du quotidien, vastes et invitants**

- Consolider les espaces de rencontre existants en leur donnant une réalité spatiale qualitative
- Valoriser un espace public central fédérateur qui corresponde aux usages actuels des habitants
- Diversifier les espaces publics en créant un réseau d'espaces d'usages et de tailles variés, pour 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 nord-sud**

- Désenclaver Saint-Paul en favorisant les traversées nord-sud directes (cyclables, piétonnes, automobiles...)
- Faire en sorte que Saint-Paul ne soit plus coupé en deux et remplisse son rôle de "liant" entre la Paillade et les Hauts de Massane
- Saint-Paul, quartier passant et parcouru...

### **6. Densifier autour de l'arrêt de Tramway**

- Densifier les alentours de l'arrêt de Tramway Saint-Paul avec de fortes intensités programmatiques pour créer un vrai pôle d'intensité.

Viser des architectures ambitieuses pour marquer le visiteur à la sortie du tramway Saint-Paul.

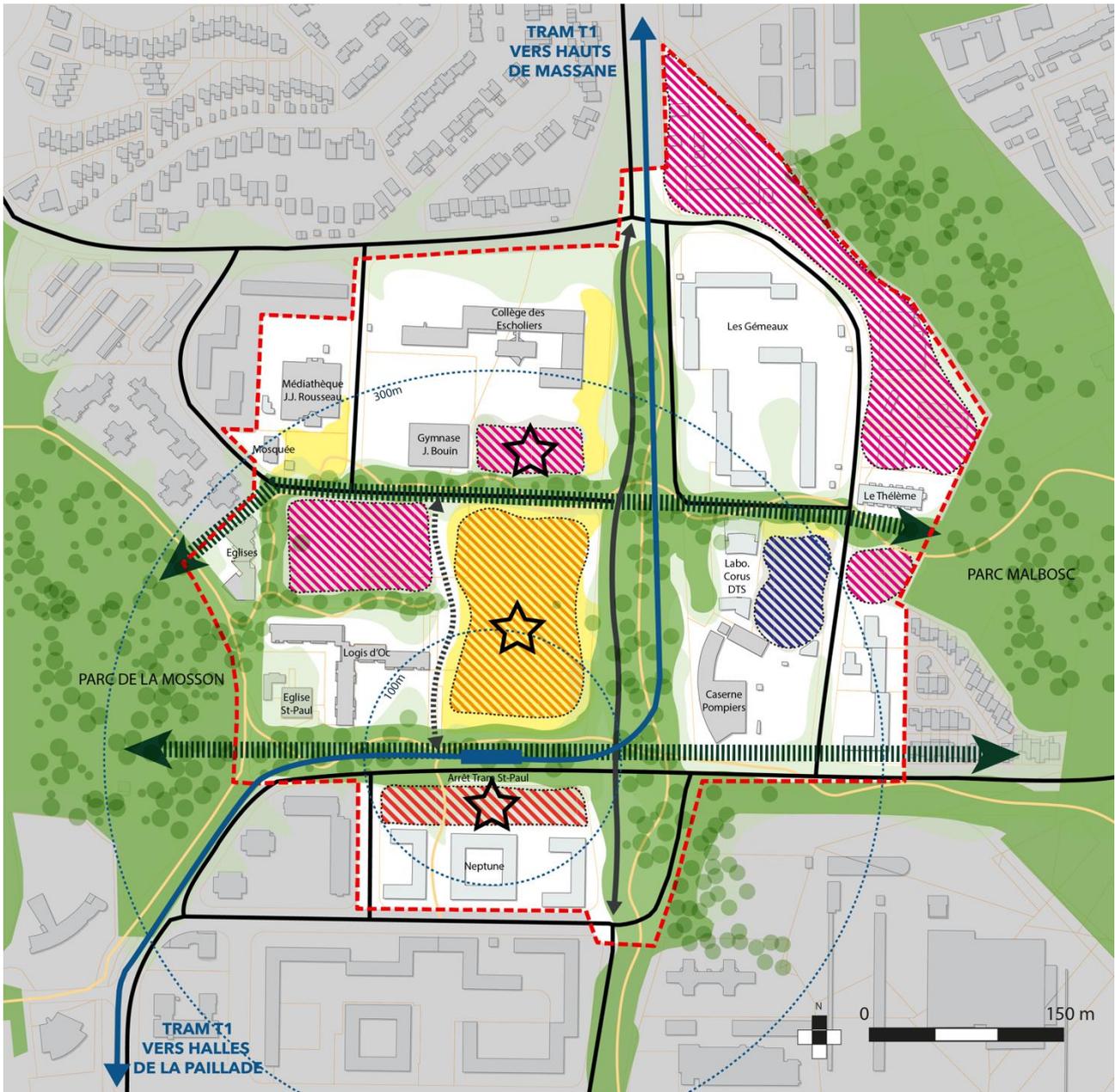


Vue du futur cours paysager Saint-Paul et de la rue de Bologne

**La ZAC Saint-Paul, un nouveau quartier mêlant lieu d'intensité et mixité retrouvée pour rayonner à l'échelle de la Mosson et au-delà.** En réorganisant le quartier autour d'une liaison paysagère entre Est et Ouest, le cours Saint-Paul donne une dimension plus urbaine au quartier en tirant parti de sa position charnière entre Paillade et hauts de Massane, Malbosq et parc de la Mosson.

Il devient le moteur de création d'une véritable centralité urbaine permettant l'ouverture du quartier et de ses franges (l'Agathois). 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 et commerciaux résidentiels et serviciel.

#### 4. Les principes de composition de la ZAC Saint-Paul



|                 |                              |                            |   |           |   |
|-----------------|------------------------------|----------------------------|---|-----------|---|
|                 | Projet de ZAC<br>26 hectares | <b>INTENTIONS URBAINES</b> |   | Émergence |   |
| <b>EXISTANT</b> |                              |                            | Espace public majeur  |           |   |
|                 | Foncier existant             |                            | Espace paysager public  |           |   |
|                 | Bâti existant                |                            | Equipements publics<br>Programme scolaire   |           | Maillage viaire<br>prévisionnel                                 |
|                 | Maillage viaire              |                            | Secteur à dominante<br>tertiaire  |           | Axe structurant du<br>projet (inter-quartier,<br>métropolitain) |
|                 | Tramway                      |                            | Secteur à dominante<br>résidentielle  |           | Continuité piétonne<br>et cyclable                              |
|                 |                              |                            | Secteur mixte à dominante<br>économique et commerciale<br>permettant le développement de<br>programmes résidentiels |           |   |

#### Les composantes urbaines et paysagères du projet

*Le projet urbain porté dans le cadre de la ZAC Saint-Paul 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 en partie grâce à deux nouveaux espaces paysagers majeurs : le cours paysager Saint-Paul et le parc du Rieutord.*

## **La mise en réseau des parcs Mosson, Malbosc via le cours Saint-Paul**

Aujourd'hui, ces deux entités sont proches mais leur proximité s'avère illisible sur les franges du quartier. **Demain**, un système de parc permettra d'établir des liens paysagers étroits d'Est en Ouest entre Malbosc et le parc de la Mosson pour mettre en réseau ces deux entités paysagères majeures.

Cette nouvelle trame paysagère s'appuie sur la pièce principale à créer : le cours Saint-Paul. Le cours, large et confortable, relie le parc de la Mosson dans son secteur renaturé au parc de Malbosc. Il requalifie la rue de Bologne et permet d'organiser sur ses deux rives de nouveaux programmes forts de nature à le qualifier et lui donner sa coloration. Cet espace public présente une largeur variable. 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.

Ce cours paysager 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 du centre du quartier Saint-Paul 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.

## **Relier Saint-Paul à l'Agathois : le parc du Rieutord**

Une deuxième pièce paysagère majeure participera à la restructuration du quartier : il s'agit d'un parc linéaire nord-sud, le parc du Rieutord. S'installant sur l'espace généreux entre Saint-Paul et l'Agathois, aujourd'hui occupé par un gros complexe routier, cet espace majeur permet de gommer l'importante rupture existant aujourd'hui entre les quartiers voisins de Saint-Paul et de l'Agathois pour les lier en un tout.

Il proposera de plus une nouvelle structuration du quartier, notamment au regard des liaisons piétonnes et cycle : un vaste réseau de pistes cyclables permettra de rejoindre très rapidement les quartiers plus au sud (les Halles, Mosson Sud) et à partir de là, d'irriguer d'est en ouest les différentes composantes de St-Paul.

## **Les corridors paysagers**

Outre ces deux entités majeures et fédératrices, différents corridors paysagers compléteront de manière plus fine le maillage paysager pour permettre de pleinement relier les deux parcs entre eux, en cœur de quartier, sur l'avenue du Biterrois, etc... De dimensions plus confidentielles, ces corridors feront sentir la présence des parcs au cœur même de Saint-Paul. Ces espaces seront pensés pour favoriser la perméabilité des sols, l'ombrage sous une canopée d'arbres de haute tige, dans une logique de récupération et de conduite des eaux pluviales. Ces corridors paysagers irrigueront enfin les cœurs d'ilots privés au sein desquels se diffusera massivement cet esprit de parc habité, de canopée et de perméabilité des sols.

## **Un nouveau réseau d'espaces publics**

Le quartier souffre aujourd'hui d'une quasi-absence d'espaces publics de qualité, qui ancreraient le quotidien des habitants dans un environnement sécurisant et porteur d'usages. Le projet vise donc à créer un réseau d'espaces variés et intégrés au quartier, supports de l'armature viaire, paysagère et piétonne.

Une polarité / centralité majeure sera mise en place en cœur de quartier, à proximité de l'arrêt de Tramway. Cet espace central, liée aux programmes à visée métropolitaine, donnera à lire une nouvelle entrée de quartier depuis la future avenue du Lauragais / parc du Rieutord, et sera conçu de manière à faciliter les parcours nord-sud (vers la rue du Biterrois) et est-ouest (diffuser le paysage de parc à parc).

Outre cet espace majeur, de multiples poches d'espaces publics seront créés pour diversifier les usages en créant un réseau d'espaces d'usages et de tailles variés, qu'ils soient récréatifs, sportifs, contemplatifs, pour des aménités à différentes échelles.

### **Une organisation viaire apaisée et simplifiée**

**Aujourd'hui**, le quartier est scindé en deux par le profil imposant de l'avenue de l'Europe, composé de trois voies centrales et de contre-allées, qui ancrent Saint-Paul dans un dispositif très routier. L'avenue de l'Europe scinde Saint-Paul et le quartier de l'Agathois en deux par une coupure difficile à franchir à l'échelle du piéton. Le reste de la trame viaire s'inscrit dans une logique très dépendant de l'avenue de l'Europe : la rue de Bologne et l'avenue du Biterrois ne sont liées l'une à l'autre que via la contre-allée constituée par l'avenue du Lauragais. **Demain**, une organisation viaire simplifiée, un fonctionnement apaisé.

Le schéma présenté précédemment illustre les principes de la nouvelle structuration viaire :

- Une pacification de l'avenue de l'Europe, dans l'objectif d'apaiser cet axe au vocabulaire aujourd'hui très routier et ainsi permettre de réduire nettement la fracture entre Est et Ouest, entre Saint-Paul et de l'Agathois et de relier entre eux les deux parcs. Il s'agira de faire de cet espace généreux un support pour des modes plus variés, mais également un axe support de l'armature paysagère, accompagnant le parc du Rieutord nord-sud
- Pour mieux desservir le cœur de Saint-Paul et lier l'avenue du Biterrois et la rue de Bologne, une nouvelle voie nord-sud est créée, à l'Est de la résidence de Logis d'Oc, permettant une desserte plus fine des nouveaux îlots appelés à être restructuré.
- Le reste de la trame viaire existante serait conservée dans son schéma actuel. Le principe de la ZAC consistera néanmoins à optimiser au maximum ces voies existantes en recherchant des sens uniques en lieu et place des double sens actuels pour gagner de la place en faveur du piéton, du vélo et du paysage.
- Cette organisation viaire sera 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, le futur groupe scolaire, depuis l'arrêt de Tramway de Saint-Paul.

### **Une offre de Transport en Commun optimisée**

En plus de la ligne de Tramway T1 qui irrigue aujourd'hui le quartier depuis la station Saint-Paul, le projet intégrera le tracé du futur BHNS, qui permettra d'irriguer en profondeur le cœur du quartier et desservir de manière fine les voiries créées ou réaménagées.

## **Demain, une nouvelle manière d'habiter et de vivre Saint-Paul**

Une grande mixité programmatique est souhaitée afin d'assurer urbanité et qualité de vie du quartier Saint-Paul. Les identités de quartier proposées ci-dessus sont une illustration de ce que pourrait être le futur quartier et ses orientations programmatiques. Elles illustrent un quartier devenu plus mixte, et singulièrement rayonnant et attractif notamment autour de l'espace central fédérateur.

Ce futur quartier Saint-Paul permettra d'accueillir un large panel de logements, d'équipements, de programmes éducatifs et de commerces sous des formes variées. Certains immeubles de tertiaire pourront également être 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.

Contrairement à d'autres quartiers plus cosmopolites de la Mosson, Saint-Paul se distinguera par une densité équilibrée et une forte présence du végétal en son sein. Il s'agira d'une architecture de « pierre » avec laquelle contrastera le parc et le paysage pénétrant généreusement à l'intérieur du quartier.

Une intensité programmatique particulière sera observée autour de l'avenue de Bologne, du cours Saint-Paul et de l'arrêt de Tramway, qui concentrera des équipements tertiaires ambitieux, des socles actifs commerciaux et serviciels, et des programmes à dominante économique à vocation commerciale à visée métropolitaine.

L'avenue du Biterrois concentrera des programmes à dominante résidentielle, présentant des socles commerciaux pour animer cette nouvelle artère centrale du projet. La frange de l'Agathois sera quant à elle occupée par des programmes résidentiels fondus dans le paysage et un équipement scolaire. Cet équipement, le groupe scolaire Hypathie, est central dans la recomposition de l'Agathois. Il arborera une architecture de « masse sculptée », au sein de laquelle s'infiltrera le grand paysage, ce qui donnera lieu à une expression architecturale des espaces intérieurs plus libre et ouverte.

Le parvis du groupe scolaire, hybride entre un square minéral et un jardin, sera l'une des pièces angulaires du réaménagement de la rue de l'Agenais et du continuum spatial courant d'Est en Ouest entre les parcs de la Mosson et Malbosq.

## Les premières étapes de la mise en œuvre de la ZAC Saint-Paul :

La ZAC Saint-Paul s'intègre dans le grand secteur de projet urbain dit de la Paillade.

- ✓ **Conforter l'accueil des activités tertiaires, de commerces de détail et de distribution en rez-de-chaussée des programmes de bureaux ou de logements**, dans un concept de mixité de fonctions.
- ✓ Développer, dans l'esprit du projet de requalification de la Mosson, à proximité immédiate d'une station de tramway, **la ville des proximités, intense, intégrant la mixité des fonctions et le projet de requalification du centre commercial Saint-Paul, qui intègre lui-même cet objectif d'une plus grande mixité de fonction.**
- ✓ **Organiser ce nouveau quartier en lien avec l'armature des mobilités**, en tramway et bus-tram, en mode actif, en assurant un maillage viaire conçu à l'échelle du projet de la Mosson et au-delà.
- ✓ **Réussir l'intégration urbaine et paysagère du projet de requalification du centre commercial et de ses abords dont l'avenue de l'Europe**, support de nouvelles pratiques urbaines en lien potentiel avec la culture, les loisirs et la santé.
- ✓ **Installer la trame paysagère de la nature urbaine de part et d'autre du Rieutord**, laisser une large place aux espaces plantés en travaillant à la reconstitution de continuités végétales entre le parc de la Mosson et le Parc Malbosc,
- ✓ **Mettre en œuvre l'approche innovante souhaitée en matière de développement durable en réalisant le développement du réseau nord de chauffage urbain**, en intégrant les exigences de sobriété énergétique, de limitation des émissions de carbone, de frugalité foncière privilégiant l'intensification des hauteurs au bénéfice de la modération de l'imperméabilisation des sols, en répondant aux nouvelles pratiques urbaines liées notamment aux évolutions des modes de consommation, de travail et de collaboration, de détente et de loisir, d'usages de l'espace public et de mobilité.

Cette opération d'aménagement dont le programme reste principalement de nature économique, doit permettre de satisfaire les besoins en foncier des commerçants et des entreprises désireuses de s'installer au cœur de la Mosson, de participer aux relocalisations commerciales nécessaires à la transformation du quartier Saint-Paul dans le périmètre de l'opération d'ensemble de rénovation de la Mosson et de recevoir la réalisation d'un espace économique de rayonnement métropolitain.

Dans une logique de requalification des espaces existants, le phasage opérationnel tiendra compte des opportunités et des opérations transitoires sur un temps nécessaires à la réalisation progressives de cette opération.

La ZAC Saint-Paul correspond à une étape majeure dans la démarche de co-production du projet de renouvellement Urbain de la Mosson.

La ZAC permettra aux acteurs du projet (Métropole de Montpellier, Collectivités partenaires, habitants, commerçants, actifs, collégiens et enseignants...) de définir de manière collective les enjeux et attentes prioritaires à traiter dans le cadre de cette requalification urbaine et commerciale du quartier Saint-Paul, ponctués par des espaces naturels qui retrouvent leur place et leur identité.

---

## 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, dès le 16 décembre 2016 au travers d'un protocole de préfiguration signé avec l'ANRU. Suite à l'élaboration de ce protocole, elle a confié à la SA3M 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 niveau de réhabilitation, 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 adaptés aux besoins spécifiques du site et du projet. Ce faisant, cette phase a permis à la maîtrise d'ouvrage 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 réalisés.

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 situées sur le Grand Mail
- La reconfiguration du grand Mail en 3 podiums.

Le dossier de création de la ZAC Saint-Paul permet 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 aux côtés de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), de l'État et de l'ensemble des partenaires locaux et nationaux.

Pour rappel, le projet de renouvellement urbain du quartier Mosson doit affirmer 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, stationnement, ...) ;
- 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 Mosson sur le secteur Saint Paul, 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 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.

## **Concertation publique**

La concertation publique dédiée du projet de ZAC Saint-Paul a été menée à compter du 12 octobre 2022 par le lancement de la procédure lors du Conseil de Métropole de Montpellier. D'ores et déjà partagés par les différents supports d'information du projet d'ensemble, les modalités de concertation du projet de ZAC ont retenus les principes suivants :

- 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 19 octobre 2022 sur site,
- Un dossier relatif au projet de ZAC 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 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

La **réunion publique du 19 octobre 2022** a permis de mobiliser environ 100 personnes, elle a fait l'objet de plusieurs interventions afin de préciser les intentions urbaines dans une approche partenariale avec les propriétaires et exploitants des commerces du centre Saint-Paul.

Plus globalement, lors des échanges avec le public, plusieurs sujets ont été abordés, principalement autour :

- Des sujets liés au projet urbain 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 centre commercial,
  - Les aménagements publics et le renforcement des transports en commun sur le quartier
- Des sujets transversaux :
  - L'investissement global du projet urbain Mosson,
  - La communication et l'information.
  - Le rôle des habitants et associations dans le projet urbain

Depuis la réunion publique, de nombreux rendez-vous sont intervenus auprès de la SA3M, afin d'identifier les intentions des acteurs du projets concernés par le projet de ZAC Saint-Paul (commerçants, habitants, exploitants, porteurs de projet...).

### 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 du projet ( <https://participer.montpellier.fr/renouvellement-urbain-du-quartier-mosson/> ) a reçu 6 remarques, sur l'ensemble de ces remarques, 5 étaient recevables car en lien direct avec le projet de ZAC Saint-Paul et ses intentions urbaines. Montpellier Méditerranée Métropole a consigné ses interrogations et les réponses apportées dans le bilan de concertation qui fera l'objet d'une délibération en janvier 2023.

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@sa3m.fr](mailto:contact.renovationmosson@sa3m.fr)  
 Courrier : Maison du Projet, Espace Gisèle Halimi,  
 35 rue de la Haye, 34070 Montpellier  
 Tél : 04 67 13 63 10



## Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

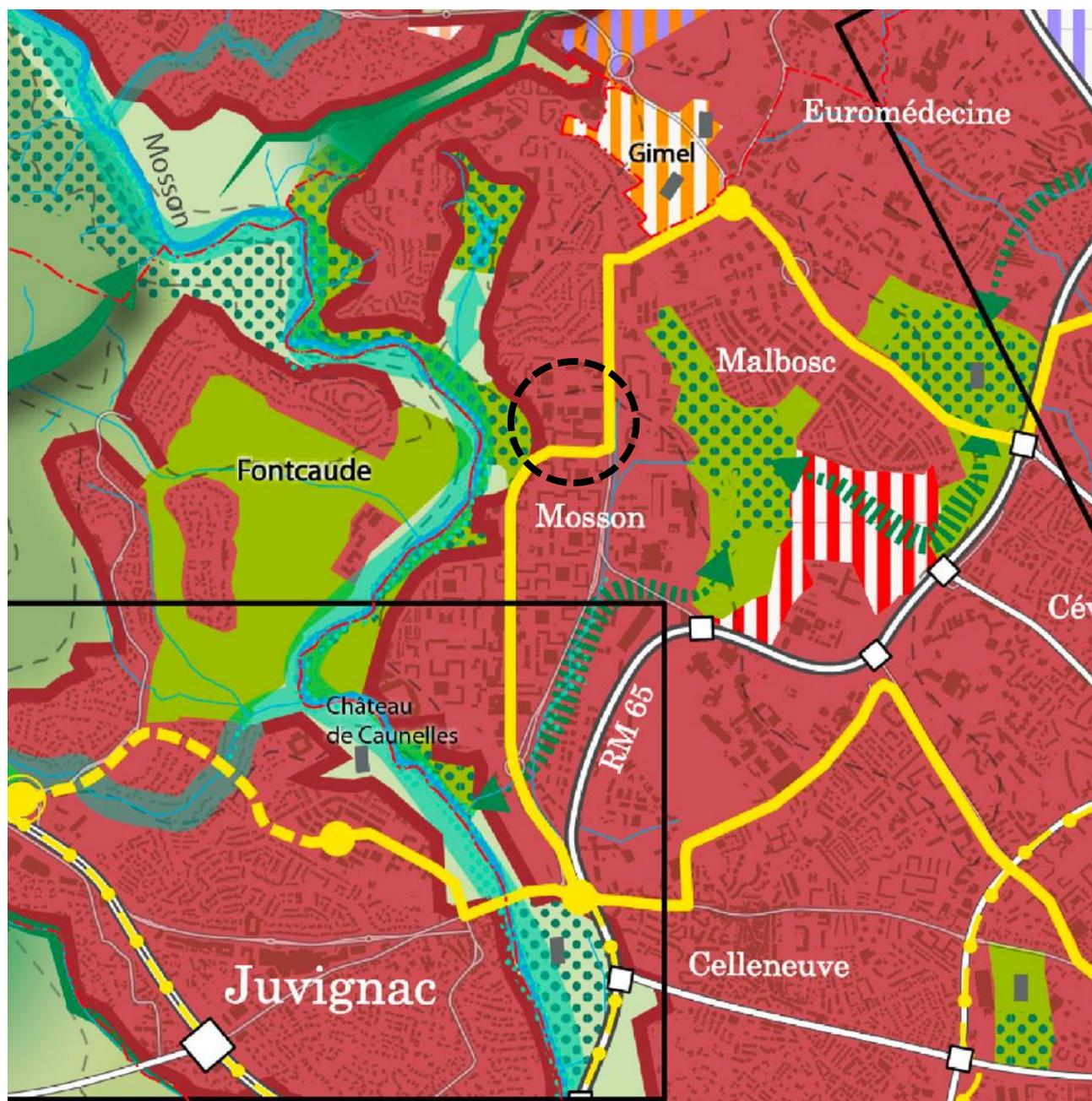
### - **SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole**

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 Saint-Paul tel un nouveau cœur actif liant mixité sociale, fonctionnelle et qualité du cadre de vie et de l'environnement. La ZAC Saint-Paul sera un nouveau lieu d'intensité urbaine tant par ses formes que par sa programmation.

La simplification du système routier et l'aménagement du cours paysager permettra d'offrir des espaces publics généreux et de relier le parc de la Mosson et le parc Malbosc.

#### **- 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 marchandise

Le projet de ZAC Saint-Paul s'inscrit parfaitement dans les grands principes du futur Plan des Mobilités par :

- La desserte et une station de tramway requalifiée au cœur du cours paysager et de la ZAC
- La requalification et l'optimisation des voies existantes du quartier Mosson mais également leur apaisement notamment l'avenue de l'Europe.
- Le développement d'axes propres aux modes actifs vers l'ensemble du quartier en créant une voie de vélo le long du parc et des continuités douces en cœur de quartier puis vers le parc Malbosc.

#### **- PLU, Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montpellier**



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 ont investi 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 du cadre de vie, 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 - au potentiel certain - mais actuellement dégradé.

De manière générale, le projet se veut qualitatif et 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 de la ZAC Saint-Paul est marquée par l'axe nord-sud de l'avenue de l'Europe, il s'agit d'un des axes routiers les plus empruntés de la Mosson, il génère des nuisances sonores importantes et coupe le quartier en deux entre Saint-Paul et l'Agathois. L'objectif est d'apaiser cet axe en créant des traversées est-ouest facilitant notamment le déplacement des enfants. Une nouvelle continuité nord-sud (nouvelle rue) permettra de redéfinir des îlots à l'échelle du piéton.

### Intégration des potentialités écologiques

Le projet prévoit le 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 « naturel » de la Mosson, le parc urbain du Rieutord et le parc « extensif » de Malbosc. Ces espaces abondamment plantés constituent une véritable continuité verte propice à l'amélioration de la biodiversité sur l'ensemble de la ZAC Saint-Paul.

La désimperméabilisation 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. Ces 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 quartier Saint-Paul est actuellement très imperméabilisé, notamment par l'emprise importante des parkings en enrobé du centre commercial et des équipements publics.

En intensifiant les formes urbaines et en désimperméabilisant les espaces libres, la gestion pluviale de la ZAC sera assurée, permettant de limiter l'ampleur des inondations liées aux ruissellements lors des pluies de faible occurrence.

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

# PARTIE 4 : PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC Saint-Paul s'étendra sur un périmètre de 26 ha situé au centre du quartier de la Paillade à l'interface du secteur des halles des 4 saisons un peu plus au sud. Par l'intermédiaire des espaces publics structurants requalifiés (Cours Saint-Paul, Avenue de l'Europe...), cette ZAC permettra d'améliorer les synergies entre le parc de la Mosson à l'Ouest et le parc de Malbosc (à l'Est) tout en permettant le développement d'une nouvelle école (groupe scolaire Hypatie) et la requalification du centre commercial Saint-Paul et des services publics proches.

La surface totale prévisionnelle de plancher s'élèvera à environ **55 000 m<sup>2</sup> SDP**

**La ZAC Saint-Paul représente 26 ha en grande majorité en réinvestissement urbain (seul le foncier du futur groupe scolaire est non construit à ce jour).**

**Il est important de retenir que le site de la ZAC présente d'ores et déjà 44 662 m<sup>2</sup> construits dont une majorité a vocation à être maintenus sans intervention directe sur ce bâti. L'accompagnement à la requalification des espaces urbains concernés par le projet de ZAC correspond à la création nouvelle de surfaces de plancher de +/- 55 000 m<sup>2</sup>.**

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

Les futurs commerces et services s'organiseront, en lien avec les objectifs définis par les acteurs du projet, partie prenante, de la transformation du quartier autour du cours paysager Saint-Paul et autour de l'actuelle station de tramway (L1) dite Saint-Paul. Ils participent donc pleinement à l'animation de cette nouvelle polarité dont le rayonnement métropolitain est recherché, parfaitement desservis par le tramway et prochainement par le bus-tram.

Dans une logique de mixité, la programmation de nouveaux logements interviendra autant que possible au sein d'espaces, actuellement à dominante économique ou marqués par la présence de services publics. Certains immeubles d'activités tertiaires, servicielles ou de formation seront intégrés dans les îlots mixtes. 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 Saint-Paul afin de remplir l'objectif de rayonnement métropolitain du quartier en résonance avec la programmation économique et commerciale autour du centre commercial Saint-Paul. Il s'agira de créer un quartier vivant permettant de répondre aux usagers du quartier et aux habitants de la Métropole en matière d'offre d'emplois dans une dynamique ludique et commerciale (création de valeur).

Le programme prévisionnel de constructions nouvelles liées à la requalification immobilière existante représente **55 000 m<sup>2</sup> SDP se répartissant de la manière suivante :**

- Une surface de plancher prévisionnelle de +/- 15 000m<sup>2</sup> SDP à dominante tertiaire,
- Une surface de plancher prévisionnelle de +/- 20 000m<sup>2</sup> SDP à dominante résidentielle
- Une nouvelle polarité économique autour d'un programme à dominante économique à vocation commerciale de l'ordre de +/- 15 000m<sup>2</sup> SDP,
- Un équipement public scolaire et ses services associés développés sur une surface de plancher prévisionnelle de +/- 5000m<sup>2</sup> SDP
- L'ensemble des programmes immobiliers développés intégreront des socles actifs permettant de garantir l'animation en relation avec la requalification des espaces publics de la ZAC.

