



DOSSIER DE CONCERTATION PROJET DE ZAC MOSSON SUD COMMUNE DE MONTPELLIER

NOTICE EXPLICATIVE DES ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Le quartier de la Mosson figure parmi les douze quartiers politique de la ville identifiés à Montpellier, au titre de la nouvelle géographie prioritaire et fait partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en tant que quartier d'intérêt national.

A ce titre, de nombreuses études, notamment urbaines, ont permis de définir le plan guide du projet de renouvellement urbain du quartier, ciblant prioritairement le secteur des Tritons au Nord, celui des Halles et enfin la partie sud du quartier.

Dans ce cadre, le projet urbain d'ensemble doit s'inscrire dans plusieurs échelles :

- Celle des grands enjeux urbains de la ville de demain, avec pour objectif de changer l'image du quartier et d'en faire un véritable lieu de destination, doté d'un niveau d'attractivité au moins comparable à celui des autres quartiers de Montpellier et de sa première couronne ;
- Celle de la proximité, en améliorant la qualité de vie des habitants et en particulier le fonctionnement urbain, notamment par un réinvestissement de l'espace public au service des habitants ;
- Celle de la participation, en associant l'ensemble des acteurs clés à l'instar du tissu associatif et des habitants et en rendant efficaces les services rendus à la population.

La Métropole de Montpellier a délibéré le 26 mai 2016 sur les critères relatifs à l'intérêt métropolitain au titre de sa compétence aménagement de l'espace métropolitain. Ainsi, tout projet de définition, création et réalisation de nouvelles opérations d'aménagement dont le programme fait tout ou partie l'objet d'une contractualisation avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), est désormais de compétence métropolitaine.

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

procédures opérationnelles dont l'initiation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée Mosson Sud (12 ha prévisionnel).

Les étapes de négociations avec l'ANRU et les partenaires nationaux en 2019 et 2020, ont permis d'aboutir à l'élaboration d'une convention de renouvellement urbain, approuvée par le conseil de Métropole le 29 mars 2021 et le conseil municipal le 12 avril 2021. Cette convention a été signée par l'ensemble des parties prenantes le 23 juillet 2021.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la création de la ZAC MOSSON SUD s'inscrivent pleinement dans les principes énoncés au moment 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 en partie sud, 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.

Les objectifs poursuivis pour ce projet de ZAC sont les suivants :

- ✓ **Diversifier l'offre de logements par la construction de programmes neufs,**
- ✓ **Redynamiser l'activité commerciale dont l'offre sera attractive à la fois pour la population du quartier, les actifs du secteur et la population extérieure,**
- ✓ **Confirmer le rôle du quartier de la Mosson dans la dynamique métropolitaine en proposant une nouvelle offre tertiaire et des locaux pour les artisans,**
- ✓ **Aménager des espaces publics qualitatifs, sécurisés et attractifs, vecteurs d'une nouvelle urbanité,**
- ✓ **Favoriser les greffes urbaines avec la ville existante.**

La procédure de création de la ZAC MOSSON SUD (engagée conformément aux dispositions de l'article L311-1 du Code de l'urbanisme a pour objet essentiellement de proposer la mise en œuvre de programmes de logements et d'activités sur environ 12 hectares.

Les 3 axes fondateurs du projet Mosson

- **De la Mosson aux quartiers Mosson : un changement d'échelle radical**

Le projet propose d'imaginer DES Mossons : 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 Montpelliérain (MedVallée, parc 2000, Pierres vives,...).

Quartier Mosson Sud

L'entrée principale de la Mosson est marquée par l'échangeur et le rond-point Schuman au sud du quartier. Une accumulation de voies routières séparent les espaces résidentiels de la Paillade des activités du Parc 2000. Les voiries, les rails du tramway et les parkings occupés les jours de match et les jours de marchés encombrent l'espace public.

Les principaux objectifs poursuivis par le projet urbain du quartier Mosson Sud sont :

- La reconfiguration complète de l'entrée de quartier et de son système viaire apaisé avec une nouvelle entrée de quartier au sud-est.
- La mixité fonctionnelle du quartier par l'intermédiaire de nouveaux programmes de logements, d'activités, de commerces.
- Le rayonnement métropolitain du secteur sud est recherché avec la requalification d'équipements publics structurants.

De manière plus spécifique, il s'agit de donner une dimension plus urbaine à cette entrée de quartier, notamment en aménageant un cours paysager, espace public structurant, qui réoriente l'entrée du quartier depuis le Parc 2000 à l'Est. Il devient le moteur d'une véritable centralité urbaine permettant l'ouverture sur le quartier. Distributeur de flux, il forme un tissu urbain mixte à forte intensité d'usage dialoguant avec des espaces publics largement végétalisés. Le cours adresse le long d'un même espace des espaces économiques, commerciaux, résidentiels et serviciels.

La dimension métropolitaine souhaitée pour la transformation du secteur sud, est par ailleurs affirmée par la présence d'équipements majeurs pour le quartier, comme le Centre nautique Neptune qui sera réhabilité, et par la création d'un ambitieux projet autour du stade reconverti. Ces équipements, même s'ils ne sont pas compris dans le périmètre de ZAC, sont intimement connectés au cours paysager Mosson Sud et au devenir du site.

Cette opération d'aménagement dont le programme est mixte, doit permettre de satisfaire les besoins en foncier pour accueillir des entreprises, des artisans, des nouveaux programmes de logements, de restructurer et redynamiser la polarité commerciale. L'objectif étant de connecter le quartier à la dynamique métropolitaine.

L'opération d'aménagement permettra de procéder au remembrement foncier, à la reprise des réseaux, à la modification de la trame viaire, nécessaires à l'ambition de transformation urbaine du secteur.

Le programme global prévisionnel de construction est de 38.500 m² environ de surface de plancher à développer au titre de la ZAC, se décomposant comme suit :

- Logements : environ 18 700 m² de sdp
- Socles actifs : environ 3 800 m² de sdp
- Tertiaire : environ 16 000 m² de sdp

Sur une emprise de ZAC d'environ 12 Ha, il est prévu d'aménager environ 8 Ha d'espaces publics.

2. LES ETUDES PREALABLES

Le projet de ZAC MOSSON SUD doit permettre la création d'un ensemble mixte mêlant logement, commerces, programmes immobiliers à vocation économique, 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 « Stade de la Mosson » de la ligne 1,
- De reconfiguration de la trame viaire pour améliorer l'accessibilité tous modes,
- De connexion avec les quartiers environnants et la commune de Juvignac.

L'ensemble des études techniques et environnementales permettront de définir précisément, et **en partenariat avec l'ensemble des acteurs du projet** (collectivités locales, services de l'Etat, porteurs de projets...) les conditions de réalisation du projet d'aménagement.

A ce titre, plusieurs études ont été engagées ou sont à engager, afin de déterminer les conditions d'intégration urbanistique et fonctionnelle de cette future opération d'aménagement à partir des éléments suivants :

- périmètre du projet ANRU,
- analyse du site : topographie, paysage, végétation, hydraulique,
- équipements existants et des besoins identifiés sur la zone d'étude,
- étude de marché (étude quantitative et qualitative de la demande, offre future et existante, possibilités de commercialisation),
- analyse foncière,
- sondages géotechniques,
- état initial Faune/flore et habitats
- étude trafic,
- études VRD,
- étude paysagère et urbaine,
- étude Energies renouvelables,
- études et analyses faites dans le cadre du protocole de préfiguration (ANRU), notamment des études de cadrage relatives au potentiel économique et programmation économique et commerciale, à la définition d'une stratégie en faveur de l'attractivité résidentielle et de développement d'un habitat diversifié.

Le contenu du projet d'aménagement sera également présenté en **réunion publique** le 15 avril 2022 à 18h30 à la Maison pour tous Léo Lagrange à la Mosson.

3. LE CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

A l'issue de la présente concertation réalisée conformément aux dispositions de l'article L103-2 du code de l'urbanisme un bilan sera arrêté par délibération du Conseil de Métropole.

L'étude d'impact du projet sera alors soumise à avis de l'Autorité environnementale et une participation du public sera organisée conformément aux dispositions de l'article L123-19 du code de l'environnement. A l'issue de cette participation du public un bilan sera arrêté par délibération du Conseil de Métropole avant approbation des dossiers de création/réalisation de la ZAC et du programme d'équipement public par le Conseil de Métropole.

Le planning prévisionnel s'établit à ce jour ainsi :

- Études préalables, concertation et participation du public en 2022/2023
- Approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC MOSSON SUD, ainsi que du programme d'équipement public sur la période 2023-2025
- Premiers travaux et commercialisation à partir de 2023.