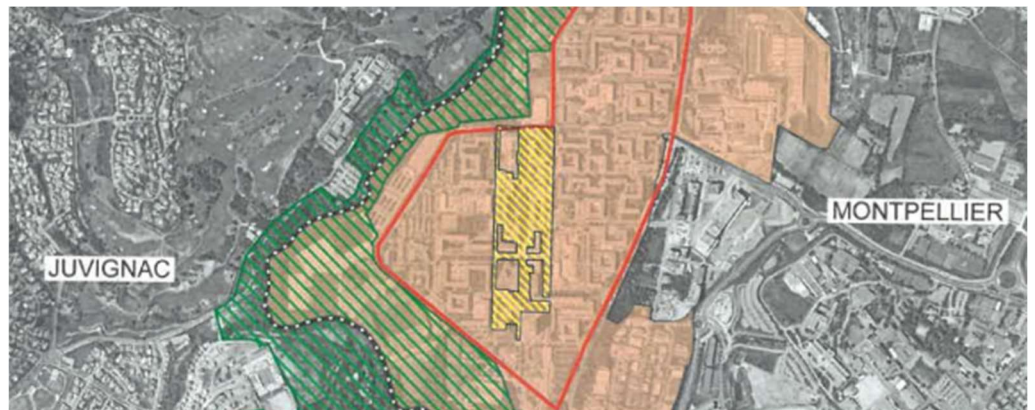


# RAPPORT D'ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES



24/11/2023

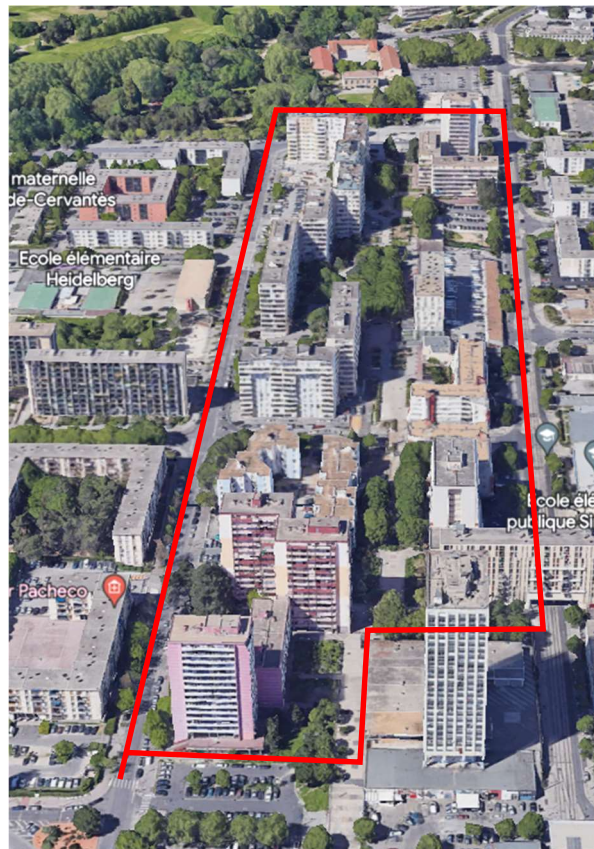
**ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES PREALABLES A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET A LA CESSIBILITE DES IMMEUBLES BATIS OU NON BATIS NECESSAIRES AU PROJET DE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) MOSSON POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER GRAND MAIL SUR LA COMMUNE DE MONTPELLIER**

Autorité Organisatrice : Préfecture de l'Hérault  
Maître d'Ouvrage : **Montpellier Méditerranée Métropole**  
Cadre juridique : AP n° 2023.09.DRCL.0429 du 7/09/2023  
Dates d'enquête : du 9 octobre au 10 novembre 2023  
Commissaire enquêteur : Daniel PLANCHE

Destinataires :

- Monsieur le Préfet de l'Hérault (5 exemplaires papier et 1 exemplaire dématérialisé)
- Monsieur le Président du tribunal administratif de Montpellier (1 exemplaire)
- Archive (1 exemplaire papier)

## Quartier Mosson, secteur Grand Mail



### Contenu du rapport :

- **1<sup>ère</sup> partie** : Rapport d'enquêtes publiques conjointes, préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain, de requalification du quartier Grand Mail (Mosson), à l'Ouest de Montpellier et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet
- **2<sup>ème</sup> partie** : Conclusions motivées et avis concernant la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) au profit de SA3M et d'EPF Occitanie
- **3<sup>ème</sup> partie** : Avis sur l'emprise des ouvrages projetés et la cessibilité au profit de SA3M
- **4<sup>ème</sup> partie** : Avis sur l'emprise des ouvrages projetés et la cessibilité au profit de EPF Occitanie
- **Documents annexés au rapport.**
- **Pièces jointes** : *Les pièces jointes (originaux en unique exemplaire) ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête. Elles ne figurent pas dans le rapport du commissaire enquêteur.*

### Références :

- Circulaire du Conseil d'Etat SG-22-00036-D du 20 janvier 2022 relative au canevas standardisé du rapport et des conclusions des commissaires enquêteurs.
- Décision n° E23000077 / 34 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Montpellier en date du 29 juin 2023 désignant Monsieur Daniel PLANCHE, en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.
- Arrêté préfectoral n° 2023.09.DRCL.0429 du 7 septembre 2023 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture d'enquêtes publiques conjointes, préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain, de requalification du quartier Grand Mail (Mosson), à l'Ouest de Montpellier et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

## Sommaire

<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE</b> .....	<b>5</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	<b>5</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>6</b>
<b>I – GENERALITES</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1 – CADRE GENERAL DU PROJET</b> .....	<b>7</b>
<b>1.2 – OBJET DE L’ENQUETE</b> .....	<b>8</b>
<b>1.3 – CADRE JURIDIQUE</b> .....	<b>9</b>
<i>1.3.1 – Etude d’impact</i> .....	<i>9</i>
<i>1.3.2 – Evaluation environnementale</i> .....	<i>10</i>
<i>1.3.3 – Démarche de concertation</i> .....	<i>10</i>
<i>1.3.4 – Textes législatifs et réglementaires</i> .....	<i>10</i>
<i>1.3.5 – Disposition particulière à l’utilité publique de certaines opérations</i> .....	<i>11</i>
<i>1.3.6 – Historique des Décisions</i> .....	<i>11</i>
<b>1.4 – PRESENTATION DU PROJET</b> .....	<b>12</b>
<i>1.4.1 – Nature et caractéristiques</i> .....	<i>12</i>
<i>1.4.2. – Contexte et objectifs du projet</i> .....	<i>13</i>
<i>1.4.3. – Principes d’aménagement retenus</i> .....	<i>16</i>
<i>1.4.4 – Ouvrages les plus importants</i> .....	<i>21</i>
<i>1.4.5 – Plan général des démolitions</i> .....	<i>34</i>
<i>1.4.6 – Plan général des travaux</i> .....	<i>35</i>
<b>1.5 – INCIDENCE DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT ET MESURES E.R.C.</b> .....	<b>36</b>
<b>1.6 – PERIMETRE DE LA DUP ET LES PARCELLES A ACQUERIR</b> .....	<b>41</b>
<i>1.6.1 – Périmètre de la DUP au profit de SA3M et d’EPF</i> .....	<i>43</i>
<i>1.6.2 – Le plan parcellaire au profit de SA3M</i> .....	<i>44</i>
<i>1.6.3 – Le plan parcellaire au profit de EPF Occitanie</i> .....	<i>47</i>
<b>1.7 – COMPOSITION DU DOSSIER D’ENQUETE</b> .....	<b>50</b>
<b>II – ORGANISATION DE L’ENQUETE</b> .....	<b>53</b>
<b>2.1 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	<b>53</b>
<b>2.2 – INTERVENANTS</b> .....	<b>53</b>
<b>2.3 – ARRETE D’OUVERTURE D’ENQUETE</b> .....	<b>54</b>
<b>2.4 – VISITE DES LIEUX ET REUNIONS AVEC LE PORTEUR DE PROJET</b> .....	<b>54</b>
<b>2.5 – CONCERTATION AVEC LE PUBLIC</b> .....	<b>54</b>
<b>III – DEROULEMENT DE L’ENQUETE</b> .....	<b>56</b>
<b>3.1 – CHRONOLOGIE DES EVENEMENTS</b> .....	<b>56</b>
<b>3.2 – CONSULTATION DES SERVICES DE L’ETAT</b> .....	<b>58</b>
<b>3.3 – INFORMATION DU PUBLIC</b> .....	<b>58</b>
<i>3.3.1 – Concertation et réunion publique</i> .....	<i>58</i>
<i>3.3.2 – Par voie d’affiche</i> .....	<i>59</i>
<i>3.3.3 – Par voie de presse</i> .....	<i>60</i>
<i>3.3.4 – Notification aux propriétaires</i> .....	<i>60</i>
<i>3.3.5 – Modalités de consultation du dossier et du dépôt des contributions</i> .....	<i>61</i>
<b>3.4 – CLIMAT DE L’ENQUETE ET INCIDENT</b> .....	<b>62</b>
<b>3.5 – CLOTURE DE L’ENQUETE</b> .....	<b>62</b>
<i>3.5.1 – Remise du procès-verbal de synthèse des observations</i> .....	<i>63</i>
<i>3.5.2 – Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur</i> .....	<i>63</i>
<b>IV – BILAN STATISTIQUE DE L’ENQUETE</b> .....	<b>64</b>
<b>4.1 – OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	<b>64</b>
<i>4.1.1 – Observation(s) écrite(s) sur le registre d’enquête publique</i> .....	<i>66</i>
<b>4.2 – LISTE DES PERSONNES AYANT DEMANDE DES RENSEIGNEMENTS</b> .....	<b>78</b>
<b>4.3 – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	<b>79</b>

<b>2<sup>EME</sup> PARTIE</b> .....	<b>84</b>
<b>CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS CONCERNANT LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE</b> .....	<b>84</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>85</b>
<b>I – CONCLUSIONS MOTIVEES – ANALYSE BILANCIELLE DU PROJET</b> .....	<b>85</b>
<b>1.1 – L’INTERET GENERAL DE L’OPERATION</b> .....	<b>86</b>
<i>1.1.1 – Intérêt public</i> .....	<b>86</b>
<i>1.1.2 – Bilan de la concertation et des avis recueillis au cours de l’enquête</i> .....	<b>93</b>
<b>1.2 – DES EXPROPRIATIONS NECESSAIRES ET JUSTIFIEES</b> .....	<b>94</b>
<b>1.3 – UN BILAN COUTS-AVANTAGES EN FAVEUR DE LA REALISATION DU PROJET</b> .....	<b>96</b>
<i>1.3.1 – Des atteintes à la propriété privée justifiées</i> .....	<b>96</b>
<i>1.3.2 – Un coût financier justifié, maîtrisé et supportable</i> .....	<b>98</b>
<i>1.3.3 – Des inconvénients d’ordre social</i> .....	<b>100</b>
<i>1.3.4 – Des nuisances provisoires pendant la période de chantier</i> .....	<b>100</b>
<i>1.3.5 – D’autres critères avantageux</i> .....	<b>101</b>
<b>1.4 – ANALYSE BILANCIELLE DES CRITERES</b> .....	<b>104</b>
<b>V. AVIS SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE</b> .....	<b>106</b>
<b>3<sup>EME</sup> PARTIE</b> .....	<b>109</b>
<b>AVIS SUR L’EMPRISE DES OUVRAGES PROJETES</b> .....	<b>109</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>110</b>
<b>I – RAISONS QUI FONDENT L’AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	<b>111</b>
<b>1.1 – SUR LA FORME ET LA PROCEDURE DE L’ENQUETE</b> .....	<b>111</b>
<i>1.1.1 – L’information du public</i> .....	<b>111</b>
<i>1.1.2 – L’accès à l’information</i> .....	<b>112</b>
<i>1.1.3 – Le dépôt des observations</i> .....	<b>112</b>
<b>1.2 – SUR LE FOND DE L’ENQUETE</b> .....	<b>113</b>
<i>1.2.1 – Le dossier d’enquête parcellaire</i> .....	<b>113</b>
<i>1.2.2 – La notification de l’enquête aux propriétaires privés et à leurs ayants-droits</i> .....	<b>113</b>
<i>1.2.3 – Le périmètre de la DUP</i> .....	<b>114</b>
<i>1.2.4 – Le plan général des travaux</i> .....	<b>115</b>
<i>1.2.5 – Le plan parcellaire</i> .....	<b>117</b>
<i>1.2.6 – Les parcelles à acquérir au profit de SA3M</i> .....	<b>118</b>
<b>II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA CESSIBILITE DES PARCELLES</b> .....	<b>119</b>
<b>4<sup>EME</sup> PARTIE</b> .....	<b>122</b>
<b>AVIS SUR L’EMPRISE DES OUVRAGES PROJETES</b> .....	<b>122</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>123</b>
<b>I – RAISONS QUI FONDENT L’AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	<b>124</b>
<b>1.1 – SUR LA FORME ET LA PROCEDURE DE L’ENQUETE</b> .....	<b>124</b>
<i>1.1.1 – L’information du public</i> .....	<b>124</b>
<i>1.1.2 – L’accès à l’information</i> .....	<b>125</b>
<i>1.1.3 – Le dépôt des observations</i> .....	<b>125</b>
<b>1.2 – SUR LE FOND DE L’ENQUETE</b> .....	<b>126</b>
<i>1.2.1 – Le dossier d’enquête parcellaire</i> .....	<b>126</b>
<i>1.2.2 – La notification de l’enquête aux propriétaires privés et à leurs ayants-droits</i> .....	<b>126</b>
<i>1.2.3 – Le périmètre de la DUP</i> .....	<b>127</b>
<i>1.2.4 – Le plan général des travaux</i> .....	<b>128</b>
<i>1.2.5 – Le plan parcellaire</i> .....	<b>130</b>
<i>1.2.6 – Les parcelles à acquérir au profit de EPF Occitanie</i> .....	<b>131</b>
<b>II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA CESSIBILITE DES PARCELLES</b> .....	<b>132</b>
<b>PIECES JOINTES (POUR INFO)</b> .....	<b>134</b>



Département de l'Hérault

**Montpellier Méditerranée Métropole**  
**COMMUNE DE MONTPELLIER**

**ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES**  
préalables à la déclaration d'utilité publique et à la  
cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au  
projet de Nouveau Programme National de Renouvellement  
Urbain (NPNRU) Mosson pour la requalification du  
quartier Grand Mail sur la commune de Montpellier.

## **1<sup>ère</sup> PARTIE**

### **RAPPORT** **du commissaire enquêteur**

**Enquête conduite du 9 octobre au 10 novembre 2023**

**Commissaire enquêteur Daniel PLANCHE**

## **Préambule**

L'article 545 du Code civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans son article L.1 stipule que :  
« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.  
Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

Les objectifs poursuivis par un projet font, quelques fois, appel à des réglementations différentes ou complémentaires. Dans ce cas, pour des questions de cohérences dans la décision à prendre et d'économie pour le maître d'ouvrage, le législateur a prévu que les enquêtes puissent se dérouler simultanément afin de restituer au public une information coordonnée.

Elles sont alors regroupées et ouvertes sous le nom « enquêtes publiques conjointes » ou « unique ».

Pour pouvoir procéder à une expropriation deux enquêtes sont nécessaires :

- La première concerne l'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique qui a pour objet de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers ;
- La seconde concerne l'enquête parcellaire qui a pour objet d'identifier les propriétaires et déterminer les parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers.

## **I – GENERALITES**

Le présent rapport a pour objet :

- de présenter le cadre du projet soumis aux enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du projet de requalification du secteur Grand Mail (quartier de la Mosson) sur la ville de Montpellier

- d'exposer le déroulement de l'enquête ;

- de présenter les propositions et observations diverses émises, après analyse des éléments portant ce projet ;

- d'énoncer les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique et sur l'enquête parcellaire.

## 1.1 – Cadre général du projet

Le quartier de la Mosson figure parmi les douze quartiers de la politique de la ville identifiés à Montpellier, au titre de la nouvelle géographie prioritaire. Dans la mesure où il concentre à la fois des problèmes spatiaux et des difficultés sociales, ce quartier a été retenu par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour faire partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

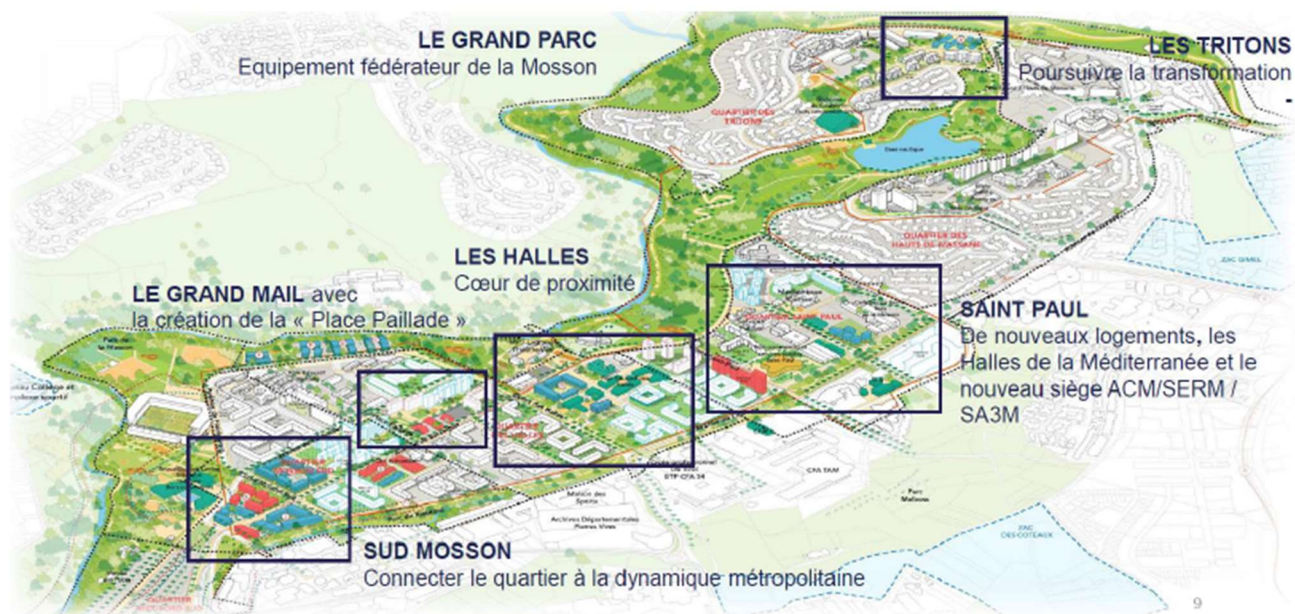
Le quartier de la Mosson a bénéficié du premier PNRU (Programme National de Renouvellement Urbain) sur la période comprise entre 2007 et 2013.

La poursuite des transformations s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) dont la convention a été signée le 23 juillet 2021, et qui fait actuellement l'objet d'un projet d'avenant afin d'amplifier les interventions prévues au titre des projets contractualisés.

Montpellier Méditerranée Métropole et la SA3M (Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole) sont concessionnaires du projet de requalification du quartier de la Mosson. La maîtrise d'ouvrage sera multiple, confiée à SFHE, Erilia, FDI 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 des 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, qui fera l'objet d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) et d'une 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 fera l'objet d'une procédure de ZAC et d'une DUP.



Secteurs d'intervention du projet de renouvellement urbain – Réunion publique du 26 mars 2022

Montpellier Méditerranée Métropole a pour projet la requalification du secteur du Grand Mail situé dans le quartier de la Mosson à l'Ouest de Montpellier.

Ce projet de requalification s'inscrit dans le cadre de la politique de renouvellement urbain du quartier de la Mosson qui compte un peu moins de 30 000 habitants, et qui est composé majoritairement de logements locatifs sociaux.

Il a pour ambition d'assurer une attractivité nouvelle du quartier par :

- la requalification de l'ensemble des espaces publics,
- la programmation de nouveaux logements mixtes répondant davantage aux attentes des habitants avec une ouverture du quartier sur l'extérieur,
- le maintien des commerces et services de proximité.

La prise en compte du quartier dans la gouvernance métropolitaine reste un enjeu primordial pour porter un projet croisant les approches en termes d'aménagement des espaces publics, de développement économique et commercial, d'insertion et de politique de l'Habitat.

Ce renouvellement urbain est porté par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M).

L'EPF d'Occitanie interviendra dans le cadre de la convention pré-opérationnelle pour le recyclage des copropriétés Espérou et Pic Saint Loup de la Mosson en date du 25 février 2022.

Cette convention a pour objet de définir les conditions de mise en œuvre du projet de recyclage des copropriétés Pic Saint Loup et Espérou du quartier de la Mosson, en partenariat avec l'EPF d'Occitanie, Montpellier Méditerranée Métropole et son concessionnaire d'aménagement, la SA3M.

La collectivité souhaite ainsi disposer d'une maîtrise foncière du secteur du Grand Mail pour atteindre les objectifs de requalification urbaine.

Les négociations amiables n'ayant pas pu aboutir à ce jour avec l'ensemble des propriétaires concernés, et compte tenu de l'enjeu de ce projet d'aménagement urbain, Montpellier Méditerranée Métropole se voit dans l'obligation de recourir à la présente procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Cette procédure permettra d'acquérir, le cas échéant par voie d'expropriation, les parcelles nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain du Grand Mail.

Ainsi, par délibération en date du 04 octobre 2022, le conseil métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole a décidé de confier à SA3M la mise en œuvre effective de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

## 1.2 – Objet de l'enquête

Le présent dossier est établi en vue de la réalisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe, nécessaire au projet de requalification du secteur Grand Mail (quartier de la Mosson) sur la ville de Montpellier.

Cette procédure est portée par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) et l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPF) dans le cadre de conventions.

L'enquête est effectuée dans les conditions prévues par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Cette enquête s'adresse au public et a pour objet de l'informer et de le consulter sur le projet d'aménagement envisagé.

Le public est donc invité à :

- Prendre connaissance du projet, de sa justification et des enjeux environnementaux en présence.
- Formuler ses observations et propositions alternatives éventuelles

**La présente enquête publique conjointe est donc organisée :**

- en vue de déclarer ou non, dans un premier temps, l'utilité publique du projet de requalification du secteur du Grand Mail situé dans le quartier de la Mosson à l'ouest de Montpellier et fournir à l'autorité décisionnelle les informations nécessaires pour prendre ou pas un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique ;

- puis de déterminer, dans un second temps, les parcelles ou parties de parcelles dont la cession est nécessaire à la réalisation du projet et permettre à l'autorité décisionnelle, si la DUP est préalablement reconnue, d'établir un arrêté de cessibilité.

A cet effet, il est nécessaire d'identifier précisément :

- les limites du projet,
- les parcelles de terrain et les biens à exproprier,
- les propriétaires des dites parcelles et des dits biens.

## 1.3 - Cadre juridique

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L.300-1, L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme, par délibération du Conseil de Métropole n° M2019-696 du 18/12/2019, Montpellier Méditerranée Métropole a confié la mise en œuvre opérationnelle du projet de rénovation urbaine du quartier Mosson et donc du « Grand Mail » à un opérateur public spécialisé, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), dans le cadre d'une concession de renouvellement urbain.

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

Par convention n° 0768HR2022 du 25 février 2022, Montpellier Méditerranée Métropole a confié à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPF) l'acquisition des copropriétés Espérou et Pic Saint-Loup qui doivent faire l'objet d'une opération spécifique du NPNRU portant « recyclage des copropriétés dégradées » compte tenu de leur très mauvais état aboutissant à une démolition des deux copropriétés.

- Le projet de « recyclage de ses copropriétés dégradées » du secteur du Grand Mail concerne les parcelles cadastrées LR33, LR34, LR 79 et LR81 de la résidence Pic St Loup et LR134 et LR48 de la résidence Espérou

### 1.3.1 – Etude d'impact

---

Le projet global de requalification du quartier de La Mosson est concerné par la catégorie n° « 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement » de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement.



Le terrain d’assiette de l’aménagement est supérieur à 10 ha, ce qui justifie de soumettre le projet à évaluation environnementale.

Une étude d’impact a donc été réalisée sur l’ensemble du quartier La Mosson et traite notamment le secteur du Grand Mail.

### **1.3.2 – Evaluation environnementale**

---

La préfecture de l’Hérault a sollicité l’avis de la MRAe sur le projet de NPNRU Mosson à Montpellier, DUP pour la requalification du quartier du Grand Mail (Hérault) au titre des articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l’environnement relatifs à la procédure d’évaluation environnementale d’un projet.

La MRAe n’a pas émis d’observation dans le délai qui lui était impartie, soit avant le 30 mai 2023.

### **1.3.3 – Démarche de concertation**

---

Conformément au cadre législatif et réglementaire - article L.103-2 du Code de l’urbanisme, les projets de renouvellement urbain doivent faire l’objet d’une concertation associant, pendant toute la durée d’élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

#### **1.3.3.1 – La concertation obligatoire**

Le projet a fait l’objet d’une concertation obligatoire à la suite de la délibération n°M2018-438 du 20 septembre 2018 qui a fixé les objectifs à poursuivre pour le projet de renouvellement urbain du quartier de la Mosson et a défini les modalités de la concertation réglementaire préalable à l’élaboration de la convention de renouvellement urbain. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération n° M2019-695 du 18 décembre 2019. de Montpellier Méditerranée Métropole

#### **1.3.3.1 – La concertation facultative**

Une concertation facultative est également conduite avec l’organisation de journées thématiques trois fois par semaine à la Maison du Projet au sein de l’espace Gisèle Halimi, des temps de concertation avec les habitants, commerçants et acteurs du quartier tout au long de l’année 2022 ; avec des groupes de travail thématiques, des concertations spécifiques, des lettres d’information régulières, des réunions d’informations ainsi que la mise à disposition d’une adresse mail spécifique pour recueillir les demandes et questionnements.

Un Comité de participation citoyenne associant les deux Conseils Citoyens Mosson et Hauts de Massane, les instances de participation des habitants, les conseils de quartiers, les comités de quartier et les associations citoyennes indépendantes, a également été mis en place.

### **1.3.4 – Textes législatifs et réglementaires**

---

#### **1.3.4.1 – Textes généraux**

- Code de l’environnement,
- Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique,
- Code Général des Collectivités Territoriales
- Code de l’urbanisme

### **1.3.4.1 – Documents d’urbanisme**

Le projet de renouvellement urbain de la Mosson, s’inscrit dans les documents suivants :

- Le Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Egalité des Territoires
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de Montpellier Méditerranée Métropole
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Métropole de Montpellier
- Le Projet d’Aménagement et de Développement Durable du PLU de Montpellier
- Le Projet d’Aménagement et de Développement Durable du futur PLUI Climat
- Le Plan Local de l’Habitat
- Le Plan Climat Air Energie Territorial
- La Charte de l’Arbre de Montpellier

### **1.3.5 – Disposition particulière à l’utilité publique de certaines opérations**

---

#### **Une opération relative a des immeubles soumis au régime de la copropriété.**

L’acquisition à réaliser concerne une emprise partielle à extraire de la copropriété Hortus.

D’après l’article L.122-6 du code de l’expropriation : *« Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale ».*

Ainsi, l’emprise désignée à exproprier au sein de la copropriété Hortus fera l’objet d’une procédure de retrait, en application de l’article susmentionné. Le plan parcellaire du dossier d’enquête parcellaire permettra de délimiter l’emprise retirée de la copropriété.

En effet, conformément à l’article L.132-2 du code de l’expropriation, *« Lorsque la déclaration d'utilité publique prévoit, conformément à l'article L.122-7, le retrait des emprises expropriées de la propriété initiale, l'acte prononçant la cessibilité précise l'emplacement de la ligne divisoire ».*

**L’arrêté déclarant d’utilité publique le projet portera donc retrait d’une partie de la parcelle LR n°12, LR15 et LR 133 de l’assiette de la copropriété Hortus, correspondant à une emprise de l’ordre 800 m<sup>2</sup> environ incluant la démolition du garage en sous-sol pour 200m<sup>2</sup> environ.**

**L’arrêté de cessibilité, quant à lui, précisera l’emplacement de l’emprise retirée de la copropriété initiale.**

### **1.3.6 – Historique des Décisions**

---

4 octobre 2022, délibération n° M 2022-388 par laquelle Montpellier Méditerranée Métropole approuve :

- le dossier d’enquête préalable à la déclaration d'utilité publique dont les bénéficiaires sont la SA3M et l’EPF ;
- le dossier d’enquête parcellaire portant sur le périmètre d’intervention de la SA3M, en vue de l’acquisition, soit à l’amiable, soit par voie d’expropriation, des biens nécessaires à l’opération de renouvellement urbain du secteur du Grand Mail situé dans le quartier de la Mosson à Montpellier.

21 octobre 2022, courrier par lequel la Vice-Présidente Déléguée de Montpellier Méditerranée Métropole sollicite l’ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d’utilité publique et l’enquête parcellaire pour la requalification du quartier du Grand Mail dans le cadre du projet du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Mosson.

30 mars 2023, délibération n° M 2023-37 par laquelle Montpellier Méditerranée Métropole approuve le dossier d'enquête parcellaire complémentaire portant sur le périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier Occitanie, en vue de l'acquisition, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, des biens nécessaires à l'opération de renouvellement urbain du secteur du Grand Mail situé dans le quartier de la Mosson à Montpellier.

29 juin 2023, décision n°E23000077/34 du tribunal administratif de Montpellier désignant monsieur Daniel PLANCHE, commissaire enquêteur chargé de conduire les enquêtes.

7 septembre 2023, arrêté préfectoral n° 2023.09.DRCL.0429 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture d'enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Mosson pour la requalification du quartier Grand Mail sur la commune de Montpellier.

## 1.4 – Présentation du projet

### 1.4.1 – Nature et caractéristiques

---

Montpellier Méditerranée Métropole a pour projet la requalification du secteur du Grand Mail situé dans le quartier de la Mosson à l'Ouest de Montpellier.

Ce projet de requalification s'inscrit dans le cadre de la politique de renouvellement urbain du quartier de la Mosson qui compte un peu moins de 30 000 habitants, et qui est composé majoritairement de logements locatifs sociaux.

Il a pour ambition d'assurer une attractivité nouvelle du quartier par :

- la requalification de l'ensemble des espaces publics,
- la programmation de nouveaux logements mixtes répondant davantage aux attentes des habitants avec une ouverture du quartier sur l'extérieur,
- le maintien des commerces et services de proximité.

La prise en compte du quartier dans la gouvernance métropolitaine reste un enjeu primordial pour porter un projet croisant les approches en termes d'aménagement des espaces publics, de développement économique et commercial, d'insertion et de politique de l'Habitat.

Ce renouvellement urbain est porté par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M).

L'EPF d'Occitanie interviendra dans le cadre de la convention pré-opérationnelle pour le recyclage des copropriétés Espérou et Pic Saint Loup de la Mosson en date du 25 février 2022.

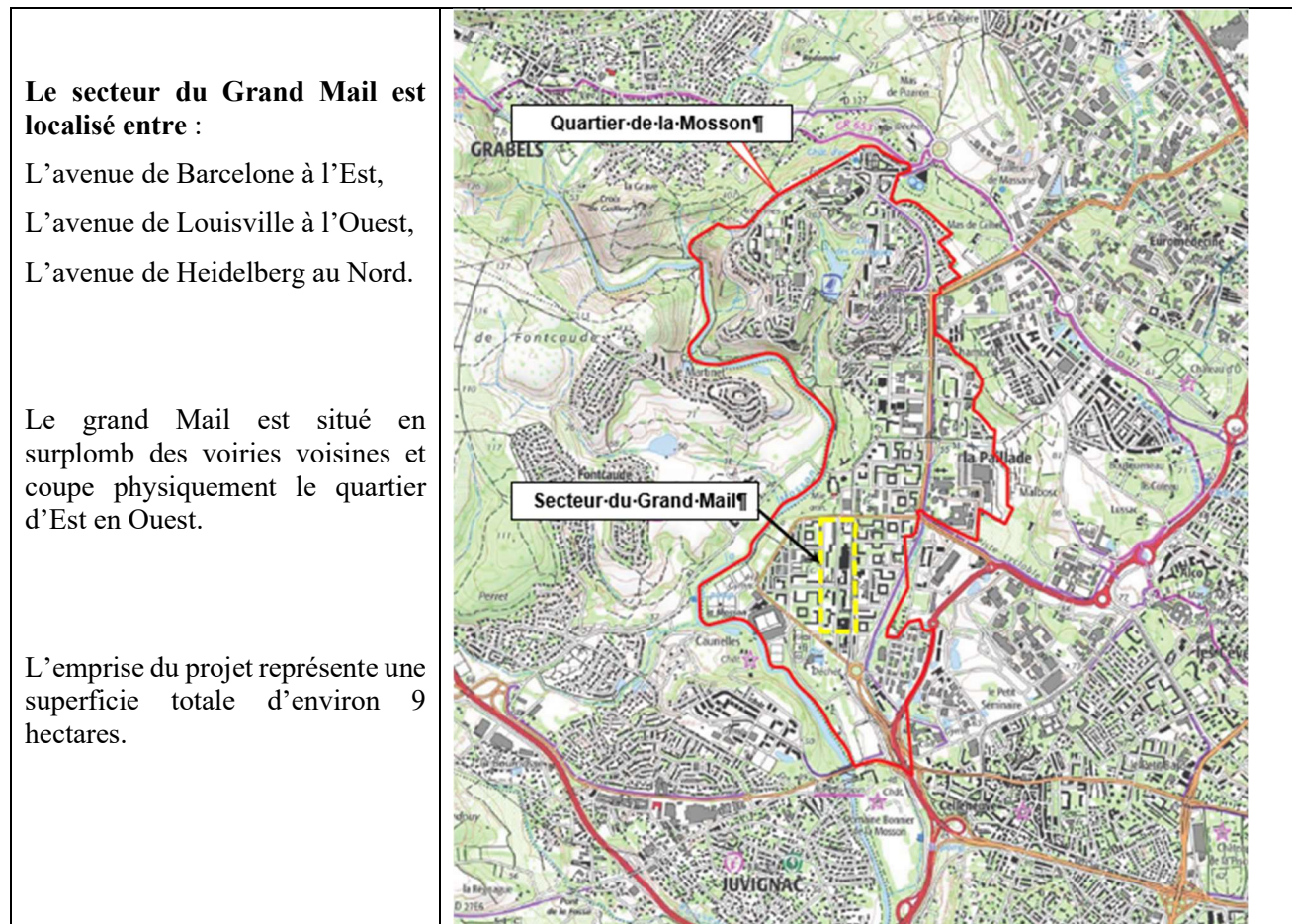
Cette convention a pour objet de définir les conditions de mise en œuvre du projet de recyclage des copropriétés Pic Saint Loup et Espérou du quartier de la Mosson, en partenariat avec l'EPF d'Occitanie, Montpellier Méditerranée Métropole et son concessionnaire d'aménagement, la SA3M.

La collectivité souhaite ainsi disposer d'une maîtrise foncière du secteur du Grand Mail pour atteindre les objectifs de requalification urbaine.

Les négociations amiables n'ayant pas pu aboutir à ce jour avec l'ensemble des propriétaires concernés, et compte tenu de l'enjeu de ce projet d'aménagement urbain, Montpellier Méditerranée Métropole se voit dans l'obligation de recourir à la présente procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Cette procédure permettra d'acquérir, le cas échéant par voie d'expropriation, les parcelles nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain du Grand Mail.

Ainsi, par délibération en date du 04 octobre 2022, le conseil métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole a décidé de confier à SA3M la mise en œuvre effective de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.



## 1.4.2. – Contexte et objectifs du projet

### 1.4.2.1 – Le Grand Mail aujourd'hui

Le Grand Mail est une dalle publique de 630 m de long. Les habitants parcourent ainsi du nord au sud, le quartier de la Paillade en hauteur car l'adressage des résidences se fait par la dalle publique.

Situé en surplomb des voiries voisines, le Grand Mail coupe physiquement le quartier d'Est en Ouest, compliquant ainsi les différents usages entre logements et aménités urbaines (services, commerces, parc...).

Par ailleurs, ses accès sont peu visibles dans un environnement complexe constitué de grands ensembles résidentiels introvertis et peu sécurisants. En effet, ce sont les entrées des parkings et les niveaux souterrains des résidences sociales et privées accolées à la dalle qui se situent au niveau des rues Barcelone et Louisville. Ces stationnements sont complétés par des parkings privés en pied d'immeuble.

Sur la dalle, les promenades sont à l'ombre, dans une ambiance de jardins suspendus. Les micocouliers et les pins de hautes tiges se sont développés grâce à des fosses de pleine terre. Les jardinières dessinent une mise à distance confortable entre l'allée centrale et les entrées résidentielles.

Certains espaces ont été appropriés par les habitants et l'association Solidarités DOM-TOM pour la création de jardins partagés.

Actuellement, des voitures accèdent à la dalle publique ; ce qui pose des problèmes de sécurité structurelle, la dalle n'étant pas construite pour supporter cette charge. Seuls les véhicules d'entretien et de nettoyage au gabarit adapté ont l'autorisation d'accès à la dalle du Grand Mail.

Des centaines de parkings sous dalle - Cap Dou Mail et le niveau -2 d'Aigoual Dourbie, par exemple, sont par ailleurs en mauvais état. Non sécurisés, ils sont peu fréquentés voire condamnés.

Les commerces sur la dalle du Grand Mail, notamment en partie sud, fonctionnent difficilement au contraire des commerces situés au niveau de la voie qui sont visibles, accessibles et desservis directement par le tramway autour de la station Stade de la Mosson.

### **1.4.2.2 – Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement**

*Extrait de la notice explicative*

Le contrat de ville de Montpellier Méditerranée Métropole, signé 15 juillet 2015 et prorogé jusqu'en 2022, constitue le cadre unique de mise en œuvre de la politique de la ville. Il concerne 12 quartiers prioritaires (QPV) et repose sur les trois piliers définis par et avec l'Etat.

- Un pilier « développement de l'activité économique et de l'emploi », avec pour objectif la réduction de moitié, sur la durée du contrat, des écarts de taux d'emploi entre les territoires prioritaires et la métropole de référence, en particulier au bénéfice des jeunes.
- Un pilier « cadre de vie et renouvellement urbain », dans l'objectif d'une amélioration tangible de la vie quotidienne des habitants, en particulier de ceux qui résident dans le logement social, avec comme maître mot la mixité sociale.
- Un pilier « cohésion sociale », avec pour objectifs prioritaires la solidarité entre les générations.

Ainsi, un protocole de préfiguration a été signé le 16 décembre 2016 par l'ensemble des partenaires concernés. Il vise à préciser les orientations stratégiques, les études à conduire et les moyens d'ingénierie à mobiliser, ainsi que les engagements financiers des partenaires. L'objectif est de permettre la définition d'un projet urbain opérationnel spécifique à ce quartier.

### **Des orientations stratégiques du projet Mosson en cohérence avec le contrat de ville**

Le projet de Renouvellement Urbain du QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville) sur le quartier de la Mosson, et notamment le secteur Grand Mail, se structure suivant les 4 principes suivants fondateurs du projet Mosson-Paillade, présentés par le Président de la Métropole en Conseil métropolitain du 20 septembre 2018 et débattus avec les habitants lors des réunions publiques des 12/12/2018 et 04/04/2019 :

- Ouvrir le quartier et l'espace public au travers des cours paysagers Est-Ouest en inscrivant La Paillade dans la dynamique métropolitaine.
- Activer l'économie pour faire de La Paillade un territoire attractif et innovant.
- Améliorer la qualité de vie au quotidien en remettant la nature et le paysage au cœur du quartier.
- Connecter la Paillade avec les nouveaux réseaux de transports et les écosystèmes de l'innovation.

### ***Ces principes s'appuient sur les orientations stratégiques suivantes :***

- *Prendre en compte les attentes des habitants à court terme* : Co-construction du projet, concertation lancée tout en maintenant le cap sur l'ambition du projet, Gestion Urbaine de Proximité.
- *Réfléchir le peuplement du quartier à l'échelle de la Métropole* : relogement au service du projet urbain, mixité sociale et fonctionnelle, promotion sociale, maison de l'habitat, solidarité intercommunale...



- *Miser sur des quartiers vécus à grande qualité environnementale* : concevoir dans une démarche de développement durable équipements, espaces publics, réhabilitation, construction neuve.
- *Multiplier les opportunités pour l'économie et le commerce* : rendre visible et développer La Paillade à destination économique : artisanat, centre d'affaires des quartiers, identification des filières en cours.
- *Créer des écoles intégrées et de meilleures qualités* : de la petite enfance jusqu'à l'apprentissage, reconstruites avec des pédagogies innovantes dans la perspective d'une cité éducative.
- *Connecter le quartier à la ville, à la métropole et au monde* à travers des réseaux d'espaces publics, de transport, du numérique, de la French tech et des structures culturelles.
- *Renouveler les infrastructures sportives* : régulièrement citée parmi les communes les plus sportives de France, Montpellier engage dès 2018 un profond programme de réhabilitation-requalification de ses infrastructures sportives à La Paillade.

***Les intentions d'aménagement consistent à donner à la Mosson, et notamment sur le secteur Grand Mail, une échelle humaine de quartier.***

***Ces intentions sont en phase avec les principes fondateurs du projet :***

- Ouvrir le quartier en recomposant sa morphologie monolithique et sa mono orientation Nord Sud par une stratégie de démolition raisonnée du patrimoine bâti et par la création d'axes rendant possibles les flux Est-Ouest aujourd'hui peu développés avec les quartiers avoisinants.
- Améliorer fortement la qualité du cadre de vie en faisant pénétrer la nature toute proche à l'intérieur du quartier et par des ouvertures paysagères qualitatives reliant les berges du Rieutord et celles de la Mosson,
- Réorganiser ce quartier très étendu et ses voiries « autoroutières » : En entités urbaines vécues d'échelle humaine aux espaces publics et résidentiels mieux appropriables par les habitants,
- Affirmer son profil de quartier actif autour de 4 polarités économiques et commerciales : Le stade reconverti, Mosson Sud, Les Halles et Saint Paul,
- Mieux connecter le quartier à la ville, à la métropole et au monde par des réseaux plus efficaces d'espaces publics, de transports et numériques-innovation,
- Redonner le quartier à une échelle humaine qui sera connecté en réseau pour permettre des programmes intenses générés par les ouvertures paysagères et par l'accueil dans les cours paysagers de nouvelles constructions qualitatives et de donner envie d'habiter à de jeunes ménages dans un cadre naturel généreux.

L'ambition du projet est de soutenir chacune des trajectoires individuelles des différents publics habitant la Mosson en leur garantissant une égalité des chances.

Cette ambition se traduit par des interventions urbaines, économiques, éducatives, culturelles, sociales pour affirmer positivement le QPV de la Mosson dans une vocation de quartier qui porte la solidarité au sein de la métropole, agissant comme une zone d'échanges vers le reste de la métropole.

**Des objectifs urbains du NPNRU sur le secteur du Grand Mail :**

Sur le secteur du Grand Mail, le projet urbain s'appuie sur la réalisation de cours paysagers à aménager afin de structurer le processus de transformation du quartier à travers plusieurs niveaux fédérateurs qui intègrent les objectifs précédemment énoncés :

- Favoriser les liaisons Est-Ouest venant mailler les liaisons Nord-Sud, pour raccrocher la Paillade à son environnement naturel, aux quartiers existants et en cours de développement, voire, le moment venu, aux communes voisines ;
- Qualifier des unités urbaines en identifiant de nouvelles polarités aux fonctions différenciées : économie, services à la population, commerces... ;

- Recomposer et connecter les espaces publics pour qu'ils deviennent de véritables supports de fonctions et d'activités nouvelles.

La constitution des cours paysagers est ainsi le support d'introduction de la mixité fonctionnelle et sociale, la réorganisation des fonctions (commerces, stationnement, ...) et la qualité du cadre de vie et de l'environnement.

Dans ce contexte, les cours paysagers deviennent des leviers pour engager le processus d'évolution du peuplement et rendre le quartier plus attractif.

Les cours permettent de concentrer les actions (logements, activités, équipements, services, espaces publics, environnement) sur des secteurs repérés pour leurs caractéristiques stratégiques et d'engager le projet par phases d'interventions successives, tout en gardant le cap sur la vision à long terme (passage d'un quartier à plusieurs quartiers et polarités).

Ainsi, les cours doivent également fédérer les acteurs d'horizon divers autour d'une vision et de processus urbains communs : services, bailleurs, promoteurs, exploitants commerciaux et de services, associations, Conseils citoyens, habitants et usagers...

L'évolution du Grand Mail s'inscrira dans la dynamique et le rythme imposé par la réalisation de ses axes urbains fédérateurs par l'aménagement des cours paysagers traversés. Les cours paysagers traduisent donc à la fois une vision à long terme de la transformation du quartier et un moyen pour l'atteinte de cet objectif.

La mise en œuvre de cette stratégie s'appuie sur la convention de renouvellement urbain signée le 23 juillet 2021 et sur un avenant n°1 en cours de stabilisation, portant notamment sur la transformation du grand mail : initier la fragmentation de la dalle en particulier avec la création de nouveaux liens Est-Ouest et l'aménagement des rues Louisville et Barcelone, aménager la Place Paillade

### **1.4.3. – Principes d'aménagement retenus**

---

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

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

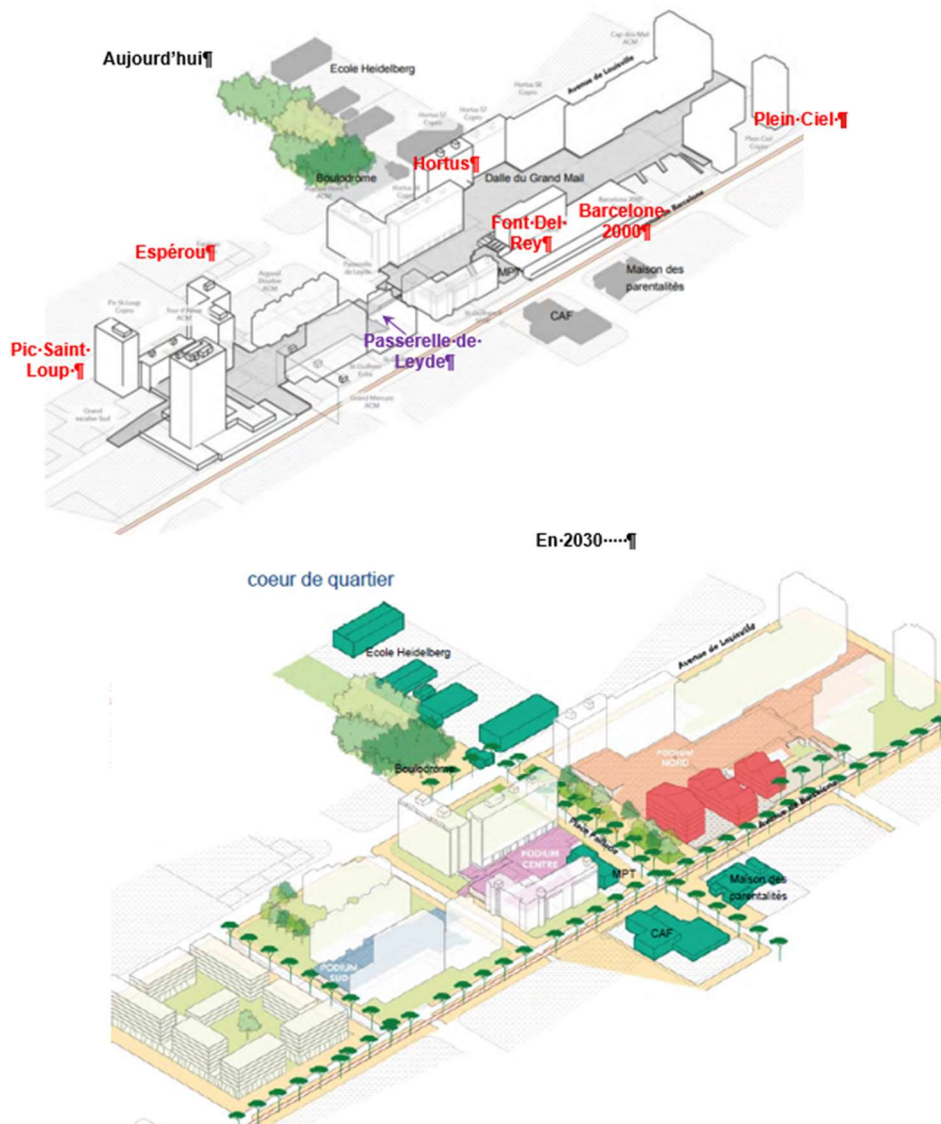
## MAILLER LE QUARTIER D'EST EN OUEST :

### Objectifs :

- Relier les équipements publics
- Faciliter les parcours piétons au niveau du sol
- Compléter la vocation des quartiers par une programmation économique de cœur de quartier

### Actions :

- Démolition Barcelone 2000 / Font Del Rey (103 logements) et partiellement Hortus (50 logements)/ Espérou (112 logements)/ Pic Saint Loup (86 logements ) : 351 logements démolis
- Démolition de la passerelle de Leyde
- Relocalisation des commerces et activités au niveau des rues
- Création de la place Paillade



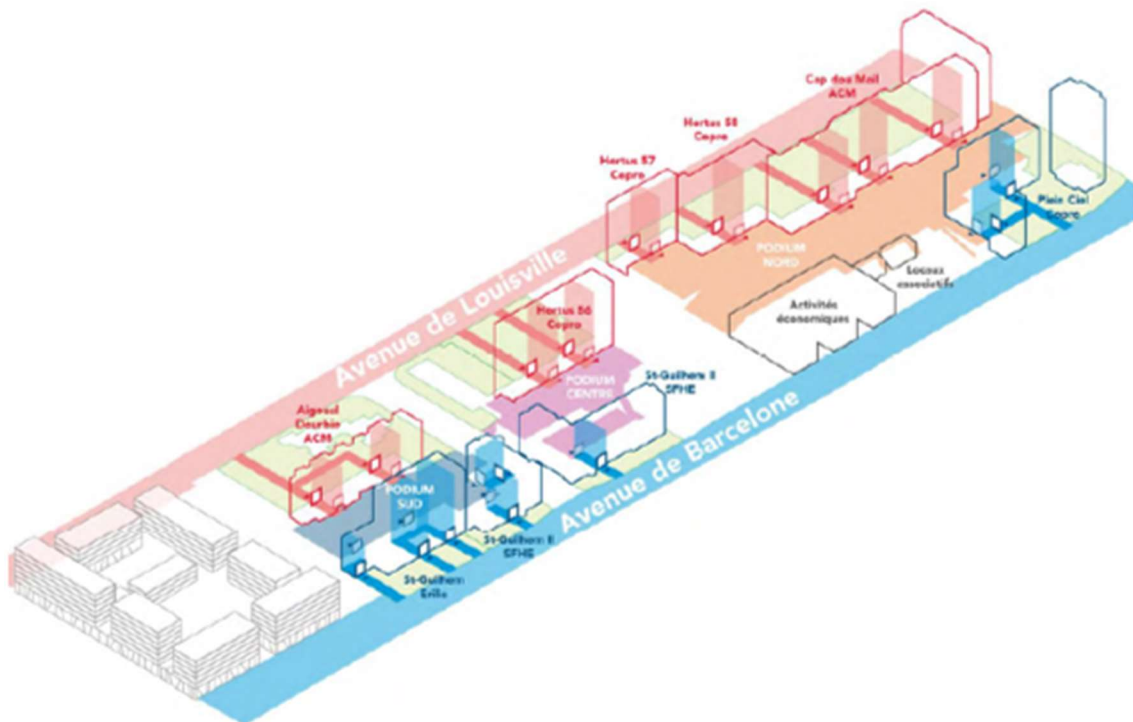
## ACTIVER LES RUES

### Objectifs :

- Redescendre les usages publics au niveau des rues :
- Les rendre visibles et sécurisés
- Adresser les logements sur rues
- Fluidifier les parcours piétons au niveau du sol
- Contraindre le stationnement sur l'espace public

### Actions :

- Retourner les halls côté rue (avec descente des ascenseurs) dans les immeubles des bailleurs, copropriétés et équipements
- Offrir des espaces résidentiels jardinés de qualité et sécurisés pour les résidents
- Relocaliser les commerces au niveau des rues
- Requalifier les Avenues de Barcelone et Louisville en contraignant le stationnement



Les Avenues de Louisville et de Barcelone en 2030 – Passagers des Villes

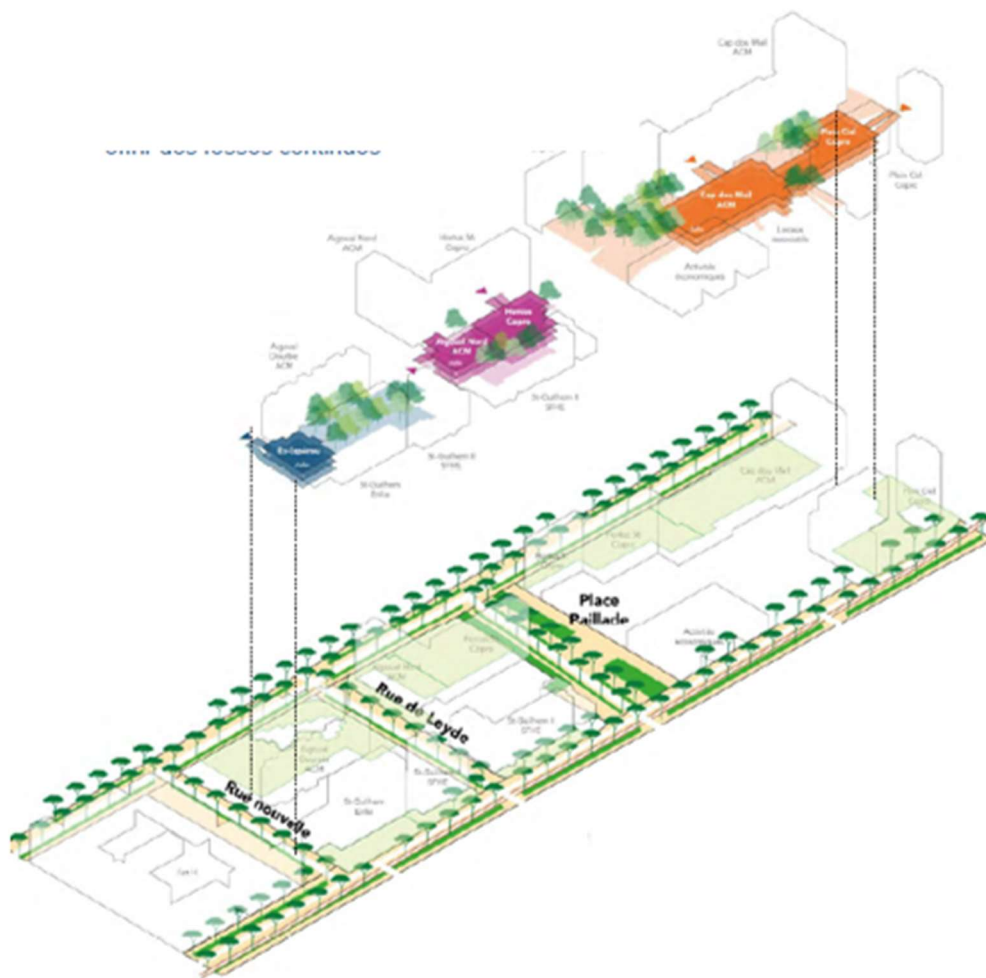
## AMENAGER DES ESPACES DE FRAICHEUR

### Objectifs :

- Ré-ouvrir les parkings sous-dalle
- Contraindre le stationnement sur l'espace public
- Ombrager les trottoirs à l'aide de plantations
- Diversifier les alignements d'arbres existants, offrir des fosses continues

### Actions :

- Requalifier les Avenues de Barcelone et Louisville en contraignant le stationnement
- Offrir des lieux d'usages dans les poches d'espaces publics le long des Avenues de Barcelone et Louisville, et la Rue de Leyde
- Re-programmer les parkings en sous-sol



Les espaces de fraîcheur en 2030 – Passagers des Villes



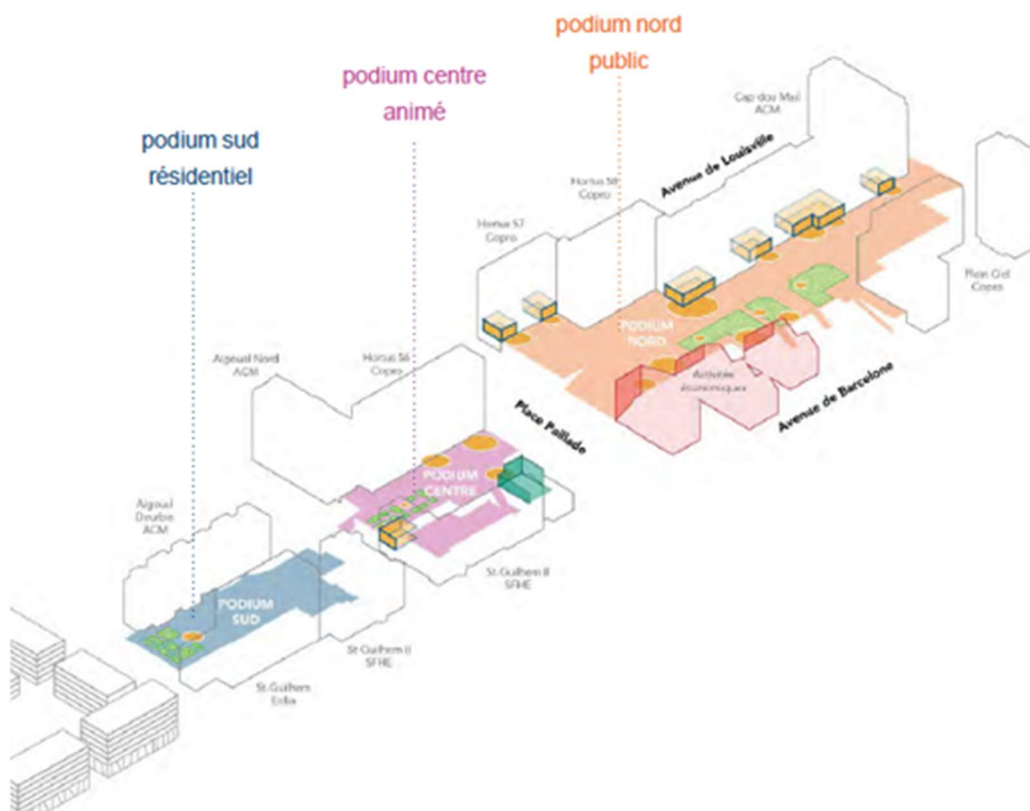
## CREER DES PODIUMS

### Objectifs :

- Créer des podiums en fonction des usages
- Offrir des usages résidentiels sur les podiums centre et sud
- Requalifier l'espace public plus ouvert sur la partie nord

### Actions :

- Résidentialiser les podiums sud et centre avec la révision des nouvelles domanialités
- Requalifier l'espace public du podium nord
- Requalifier les espaces sur dalle en îlots de fraîcheur
- Pérenniser la gestion des podiums



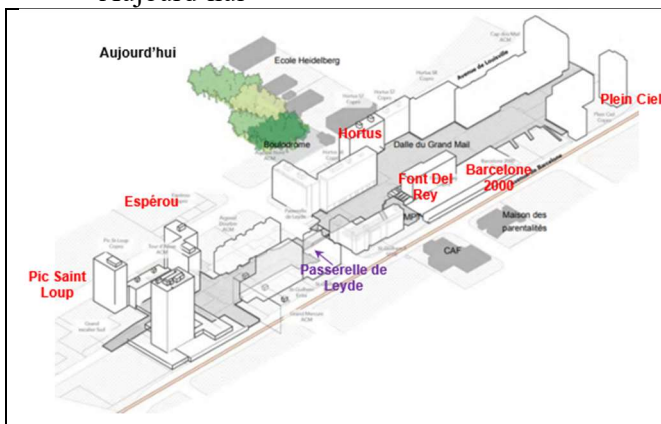
Les podiums du Grand Mail en 2030 – Passagers des Villes

## 1.4.4 – Ouvrages les plus importants

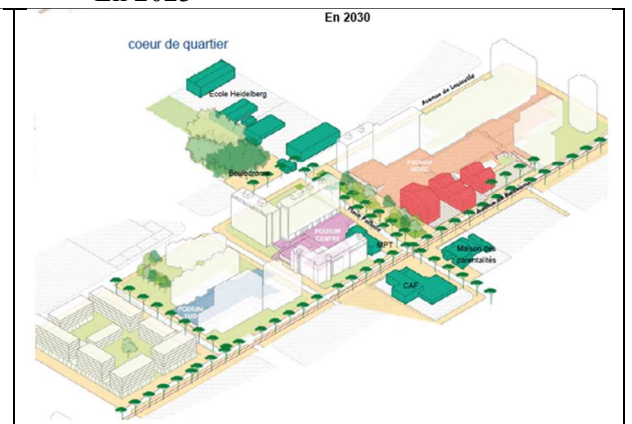
Les podiums sud, nord et centre sont requalifiés en termes de revêtements, plantations, clôtures, en fonction de leur destination et de nouvelles domanialités projetées :

- Ouvert au public avec un enrichissement de la programmation associatif géré par la ville de Montpellier sur le podium nord,
- Actif, animé et privé, cogéré par la Maison Pour Tous Louis Feuillade et d'autres équipements alentours à définir pour le podium centre,
- Résidentialisé aux accès contrôlés sur le podium Sud.

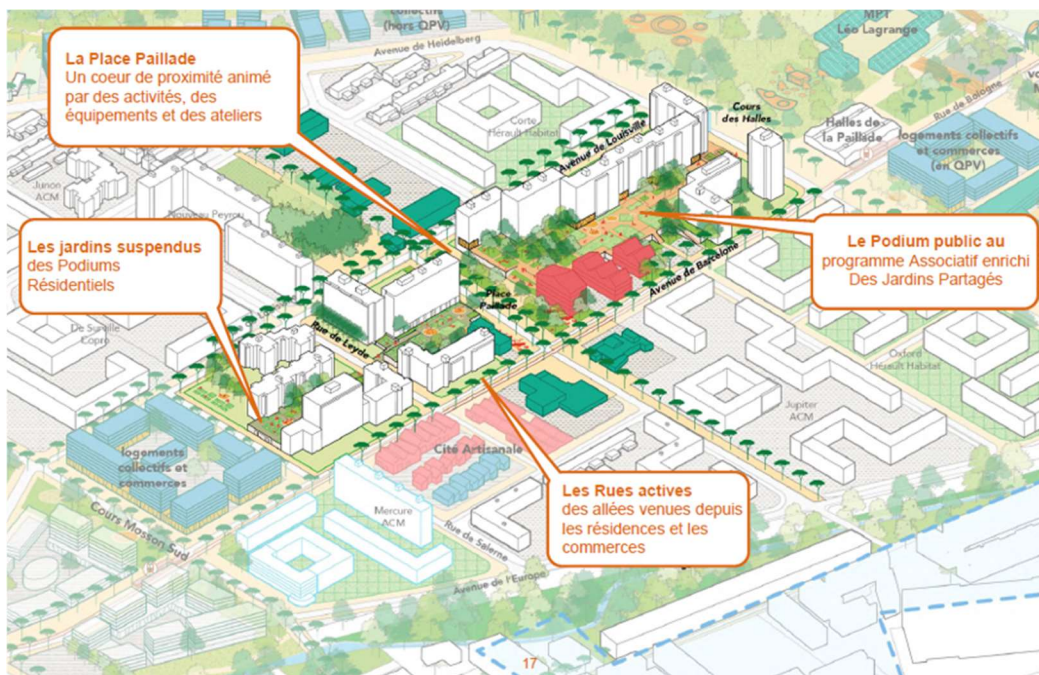
Aujourd'hui



En 2023

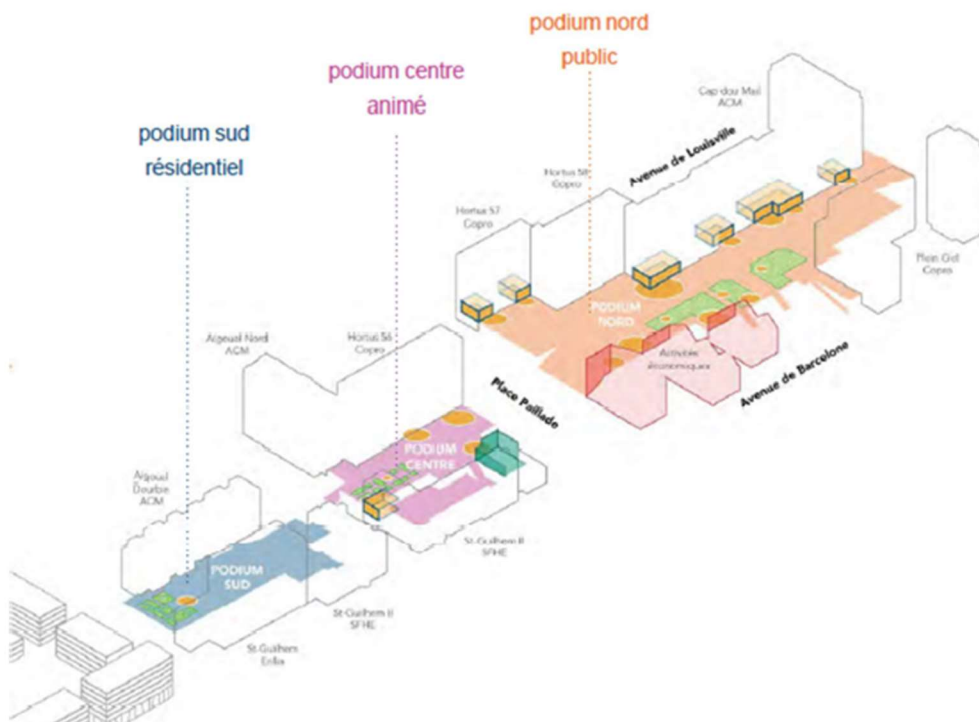


## De nouveaux îlots urbains à l'horizon 2023



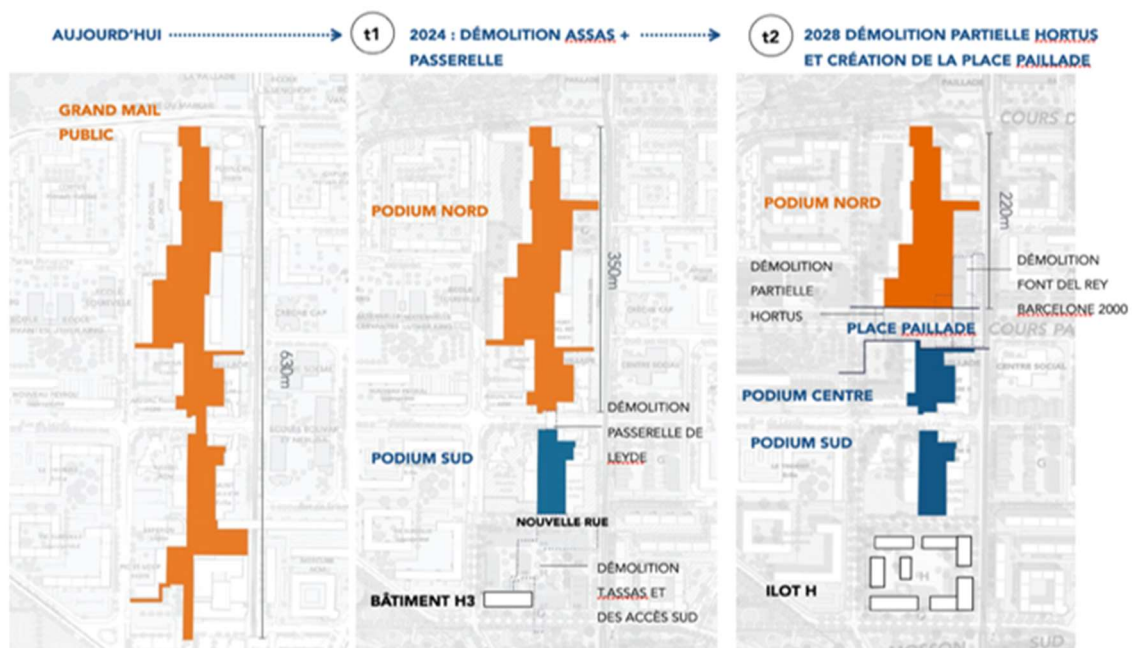
### 1.4.4.1 – Les podiums du Grand Mail

Les podiums du Grand Mail en 2030

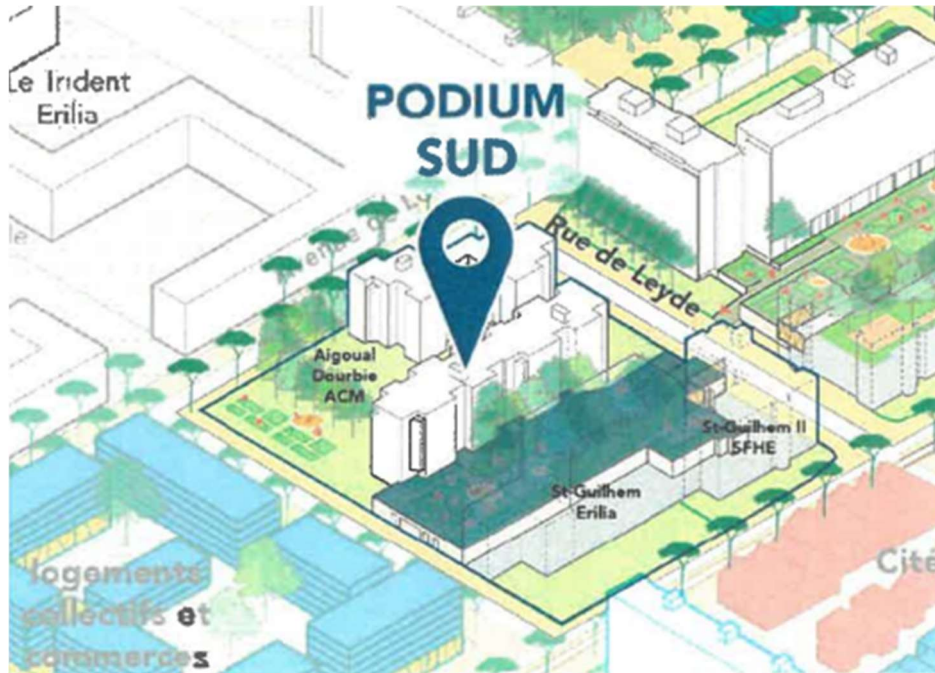


La requalification du secteur du Grand Mail a été définie en plusieurs phases s’agissant de la création des 3 podiums.

*Phasage : La transformation de la dalle en 3 podiums en 3 temps*



## RESIDENTIALISATION DU PODIUM SUD : DES JARDINS SUSPENDUS



Sur le secteur Podium Sud, le projet prévoit les aménagements suivants :

- La résidentialisation du podium offre des espaces de qualités, ombragés et sécurisés aux résidents par des jardins suspendus.
- La résidentialisation rend la transformation des locaux (anciennement logements) adéquate pour de futurs logements à louer pour les bailleurs.
- Les halls sont retournés au niveau de la rue et les espaces extérieurs sont aménagés en limitant le stationnement en surface au strict nécessaire, en considération du stationnement sous dalle restructuré.
- Un accès technique pour l’entretien des micocouliers du podium est créé au nord.
- La rampe pour les personnes à mobilité réduite est réaménagée dans le sens des circulations.
- Les clôtures sont accompagnées d’une épaisseur végétale limitant clairement les espaces privés de chaque résidence.
- Le recyclage des copropriétés dégradées Pic Saint Loup et Espérou : démolition des 198 logements, 33 commerces et 198 emplacements de stationnements.

La démolition des copropriétés Pic Saint Loup et Espérou permettra à terme la construction d’un îlot mixte en faveur d’une diversification de l’offre de logements et des activités, en lien avec le cours Mosson Sud (îlot H).







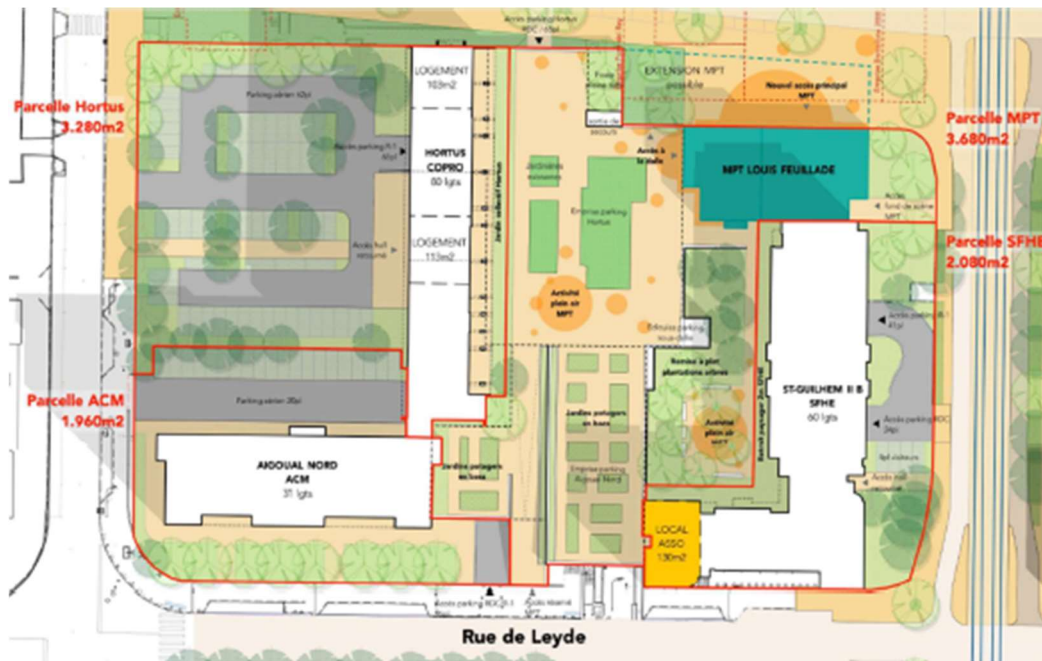
## CREER UN PODIUM CENTRE ANIME



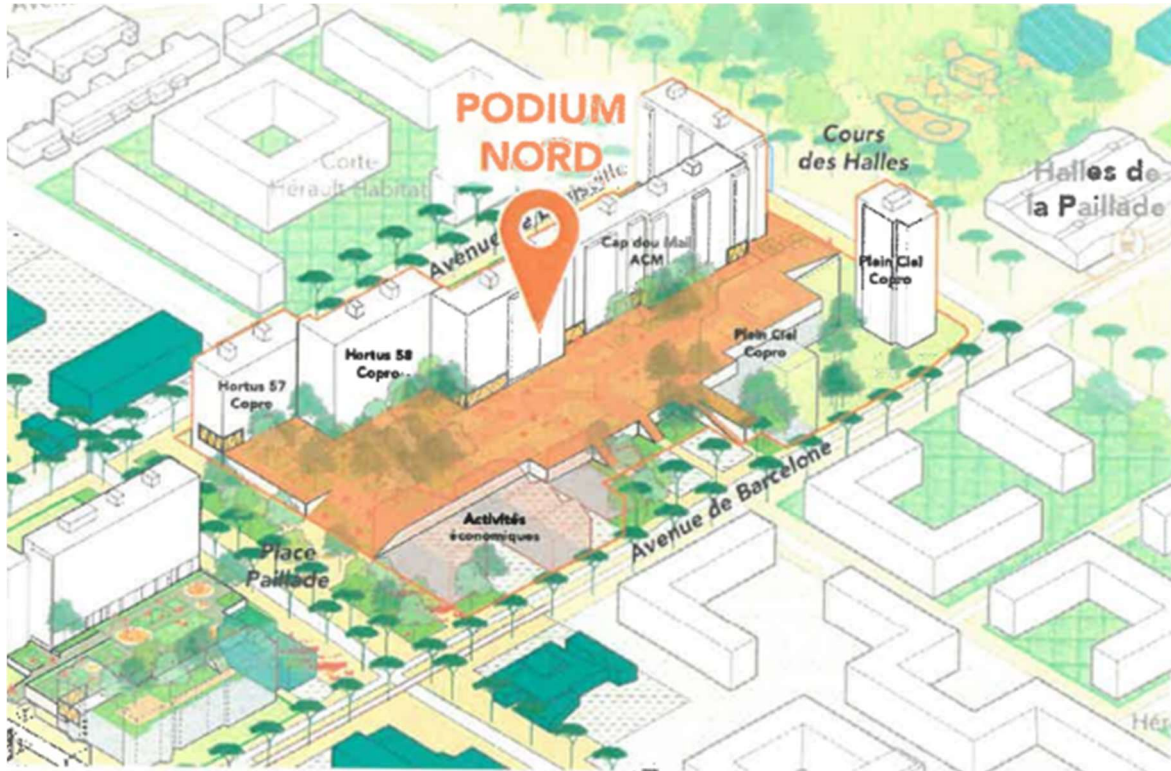
Au niveau du Podium Centre, le projet prévoit un secteur animé :

- Un espace actif animé, avec l’acteur principal la Maison Pour Tous (MPT) Louis Feuillade.
- Une résidentialisation partielle du podium centre sera réalisée pour assurer des espaces tampons entre les logements donnant sur dalle et l’espace central. Les clôtures sont accompagnées d’une épaisseur végétale limitant clairement les espaces privés de chaque résidence.
- Les locaux sur dalle peuvent être restructurés en logements.
- Les halls sont retournés au niveau de la rue et les espaces extérieurs sont aménagés en limitant le stationnement en surface au strict nécessaire, en considération du stationnement sous dalle restructuré.
- L’accessibilité PMR à la dalle est envisageable avec un ascenseur intégré dans une extension de la Maison Pour Tous Louis Feuillade. La requalification des entrées de la Maison Pour Tous sera réalisée avec la création de la place Paillade.
- Une nouvelle entrée du Parking Hortus est créée depuis la place Paillade.

Par ailleurs, il est à noter que des commerces et associations seront relocalisés au niveau de la rue de Leyde dans le bâtiment SFHE situé hors périmètre DUP.



## UN PODIUM NORD PUBLIC



Sur le secteur Podium Nord, le projet prévoit la démolition de plusieurs copropriétés pour agrandir l'espace public :

- Copropriété Barcelone 2000 démolie
- Copropriété Font del Rey démolie
- Copropriété Hortus partiellement démolie
- une partie de la dalle démolie

L'aménagement prévu est la suivante :

- Reprogrammation économique intégrant commerces, services, ateliers d'artisans et bureaux
- Rez-de-chaussée actifs et lieux d'activités à rendre visibles et accessibles depuis les rues
- Accessibilité PMR assurée
- Enrichissement de la programmation associative du Grand Mail
- Mail associatif partiellement démoli (3 locaux)

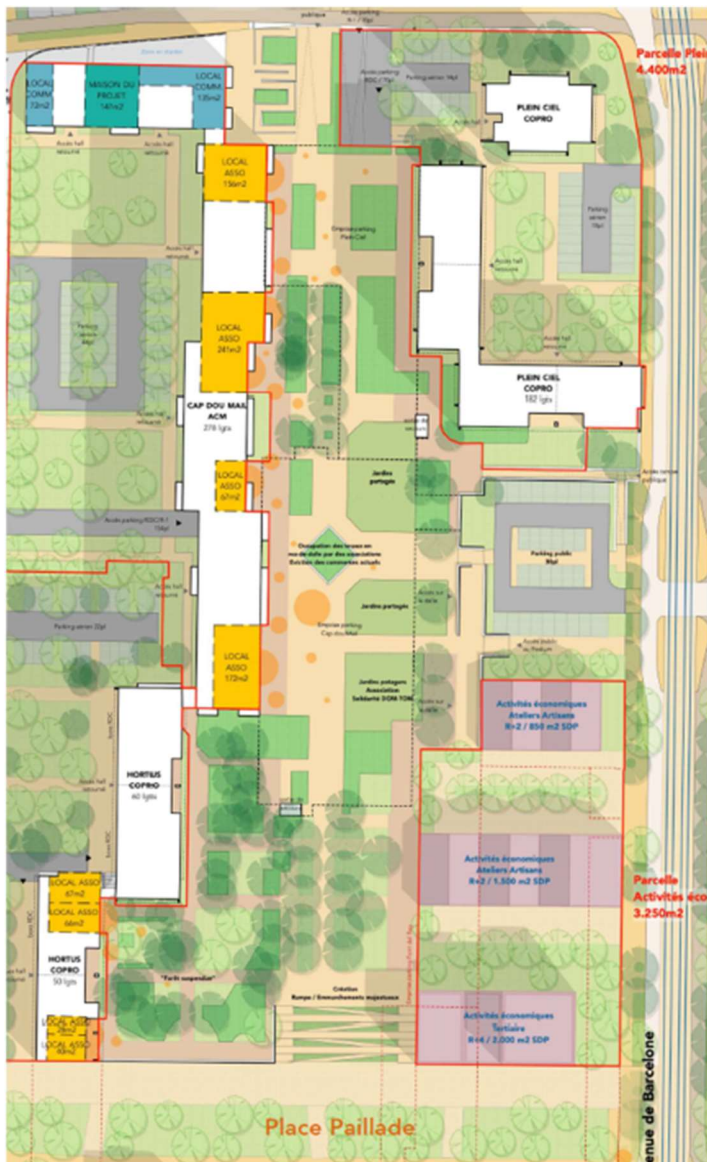
Au niveau de la copropriété Hortus qui compte actuellement 244 logements :

- Halls d'entrée retournés et descendus au niveau rue (adressage rue de Louisville) et les flux de circulation des piétons afin de faciliter les accès de l'immeuble d'habitation aux garages sous-sol.
- Démolition d'un bâtiment de la copropriété Hortus pour la création de la place Paillade. Une cinquantaine de logements seront démolis, la copropriété comptera à terme 194 logements.



Au niveau de la copropriété Plein Ciel :

- Halls d'entrée retournés et descendus au niveau de la rue de Barcelone et les flux de circulation des piétons afin de faciliter les accès de l'immeuble d'habitation aux garages sous-sol.
- Les travaux de la résidence Plein Ciel porte sur 2 780 m<sup>2</sup> d'espaces non bâtis, sur 4 halls d'immeuble à retourner et à descendre au niveau de la rue et sur 138 garages en sous-sol localisés sous la dalle du Grand Mail.



### **1.4.4.2 – Aménagement de la place Paillade**

La Place Paillade relie physiquement les sous-secteurs résidentiels organisés autour des rues de Barcelone et de Louisville, ainsi que les équipements liés (CAF, maison des parentalités, école Heidelberg, Maison pour Tous Louis Feuillade).

La création d'un vaste plateau piéton au niveau du terrain naturel facilitera les trajets entre les secteurs, les équipements et favorisera la co-visibilité entre ceux-ci.

L'aménagement d'espaces de fraîcheur au niveau des rues en réouvrant les parkings sous-dalle et contraignant le stationnement sur l'espace public, permettra de diversifier les strates végétales et désimperméabiliser les surfaces.

Le maintien de quelques commerces de proximité et la création de locaux tertiaires et artisanaux viendront assoir cette nouvelle centralité.

L'aménagement de la place Paillade prévoit une organisation structurée du site :

- Cet espace public permet l'ouverture Est/Ouest, le lien entre équipements et activités, et l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite assurée.
- Aménagement des rez-de-chaussée actifs et lieux d'activités à rendre visibles et accessibles depuis les rues et la place Paillade.
- Enrichissement de la programmation associative du Grand Mail.

#### **La Place Paillade avant / après aménagement**





### **1.4.4.3 – Voiries, cheminements et espaces publics structurants**

#### **Voiries**

Concernant la desserte du secteur, le projet prévoit :

- La requalification des Avenues de Barcelone et Louisville en contraignant le stationnement,
- Les aménagements du quartier incluent la démolition de la rampe sud du Grand Mail et de la passerelle du Leyde, la création de la nouvelle rue au Nord du nouvel îlot mixte H, entre les avenues Barcelone et Louisville ainsi que les voies créées et requalifiées autour de la cité artisanale et la requalification des espaces publics du Grand Mail.

#### **Aménagement des espaces publics**

- Démolition de la passerelle de Leyde et de la rampe Sud du Grand Mail,
- Requalification des aménagements paysagers des podiums nord et centre incluant la reprise de la dalle (secteur centre), les accès véhicules légers et techniques au podium, les travaux de réseaux, la reprise des plantations et assises : 16 800 m<sup>2</sup>

#### **Commerces/tertiaire**

De manière générale, l'objectif est de relocaliser les commerces et activités au niveau des rues, à travers une programmation économique de cœur de quartier. Le projet inclut également la construction d'une zone d'activités économiques sur une emprise au sol de 3250 m<sup>2</sup> et représentant 4 350 m<sup>2</sup> SDP au total (cité artisanale) ...

#### **Modes doux**

Initialement surélevé, la création d'un vaste plateau piéton au niveau du terrain naturel facilitera les trajets entre les secteurs et favorisera la co-visibilité entre ceux-ci.

#### **Stationnements**

Le stationnement vélos et véhicules, sera dimensionné en cohérence avec les règles du PLU et de la stratégie adoptée à l'échelle de Mosson.

Actuellement, il existe 1234 places de stationnements privés en sous-sol qui sont organisés ainsi :

- Nombre de places sous sous-sol en service : 843 places
- Nombre de places sous sous-sol condamnées : 391 places

Environ 200 places de stationnement sont à supprimer dans le cadre du projet.

Concernant les stationnements privés aériens, il existe 513 places organisées ainsi :

- Nombre de places aériennes privées : 226 places,
- Nombre de places aériennes visiteurs : 287 places

Au total, 1 356 places sont disponibles (hors stationnements condamnés).

Nota : Les stationnements pour les activités économiques seront aménagés préférentiellement en souterrain, permettant ainsi de développer des espaces publics en lieu et place des parkings aériens.

#### **1.4.4.4 – Programmation urbaine**

##### **Les logements**

###### **Démolition :**

- Copropriétés Barcelone 2000 et Font Del Rey : 103 logements et 31 cellules commerciales
- Copropriétés PIC SAINT LOUP et ESPEROU : 198 logements, 33 commerces et 198 emplacements de stationnements
- Une partie de la copropriété Hortus n°57 et une partie des parkings : 50 logements
- Une partie de la Dalle du Grand Mail sur 3620 m<sup>2</sup>

###### **Requalification et résidentialisation :**

- Copropriété Hortus : 190 logements
- Copropriété Plein Ciel : 182 logements

Au total, requalification et réhabilitation de 372 logements.

##### **Equipement public**

###### **Requalification équipements publics**

- Requalification de la Maison pour Tous Louis Feuillade sur 1 425 m<sup>2</sup>

##### **Programmation économique**

De manière générale, l'objectif est de relocaliser les commerces et activités au niveau des rues, à travers une programmation économique de cœur de quartier.

Les opérations d'activités économiques sont réorganisées :

- Démolition de 21 cellules commerciales (Barcelone 2000)
- Démolition de 2 cellules commerciales (Font Del Rey),
- Démolition de 33 cellules commerciales (Pic Saint Loup et Esperou),
- Aménagement de locaux commerciaux le long du Mail, en rez-de-chaussée des résidences, accueillant notamment les commerces dont les cellules commerciales ont été démolies.
- Construction d'une zone d'activités économiques au niveau du Podium Nord, sur une emprise au sol de 3250 m<sup>2</sup> et représentant 4 350 m<sup>2</sup> SDP au total.

#### **1.4.4.5 – Gestion des eaux pluviales**

##### **Gestion des eaux pluviales**

Le projet de renouvellement urbain intègre un développement des aménagements dédiés à la gestion pluviale tant sur l'espace public que sur les secteurs privés. Ce développement va entraîner une nette amélioration du fonctionnement des réseaux locaux car actuellement aucune gestion n'existe.

**Espaces publics :**

Sur les secteurs tels que l'avenue de Louiseville, la rue de Leyde, le Grand Mail et l'avenue de Heidelberg, où la libération d'emprises au profit de la gestion pluviale est contrainte, le développement des revêtements perméables constitue le principal axe d'amélioration du fonctionnement pluvial actuel.

En effet, la mobilisation de ces revêtements permet d'augmenter le volume de rétention à l'échelle des espaces publics de ces deux quartiers, à 38L/m<sup>2</sup> imperméabilisé contre 25 L/m<sup>2</sup> sans revêtement perméable.

**Parcelles réhabilitées :**

Dans la mesure où la volumétrie et la répartition des bâtiments évoluera peu sur ces parcelles, le principal levier d'action permettant de limiter le volume de rétention pluviale à mettre en œuvre concerne le réaménagement des espaces extérieurs et leur désimperméabilisation.

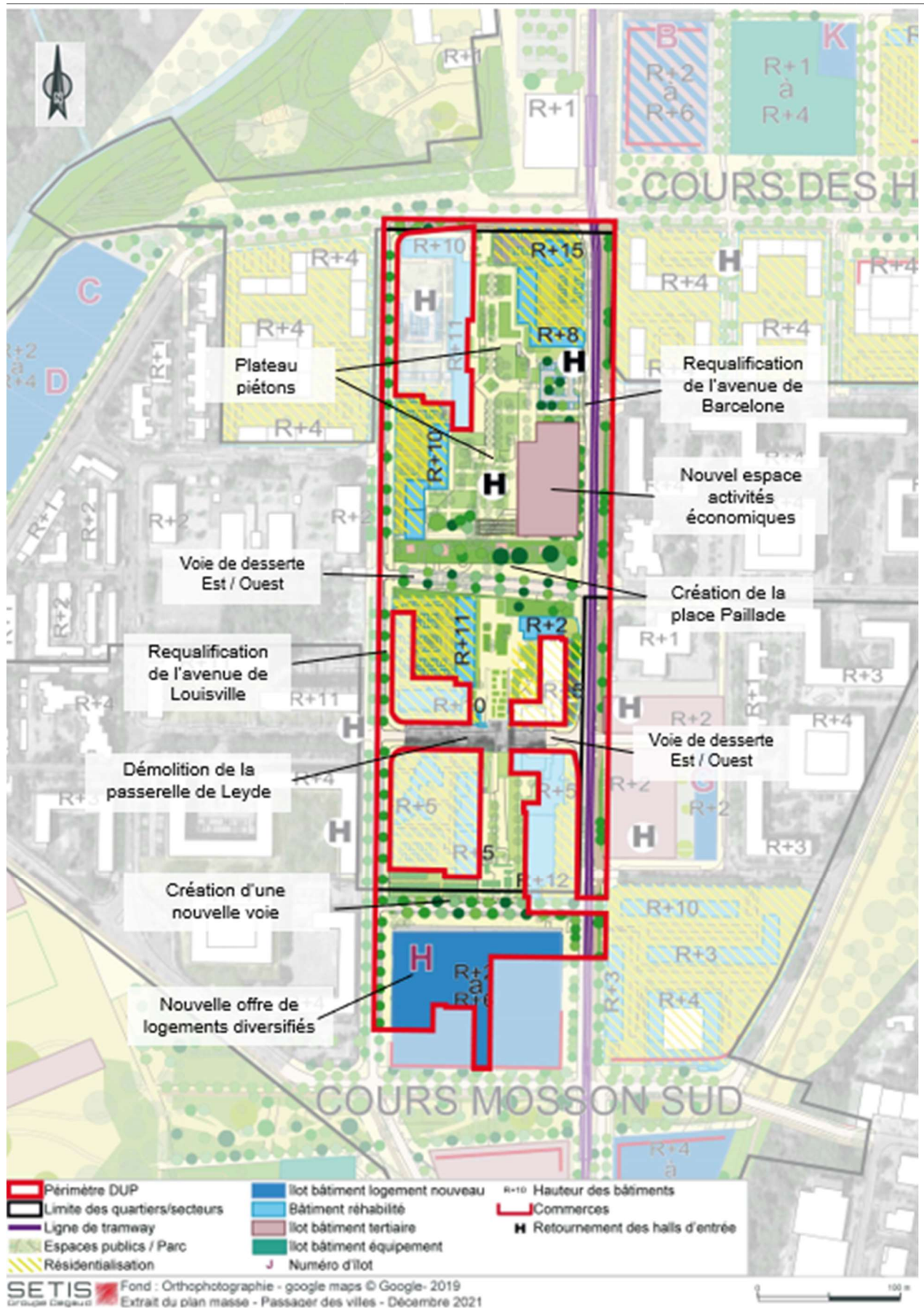
Sur ces espaces, le développement des espaces verts et des surfaces perméables permettra de réduire proportionnellement le volume de rétention nécessaire.

**Parcelles reconstruites :**

Sur ces parcelles, le potentiel de désimperméabilisation est très important et peut-être développé via les actions suivantes :

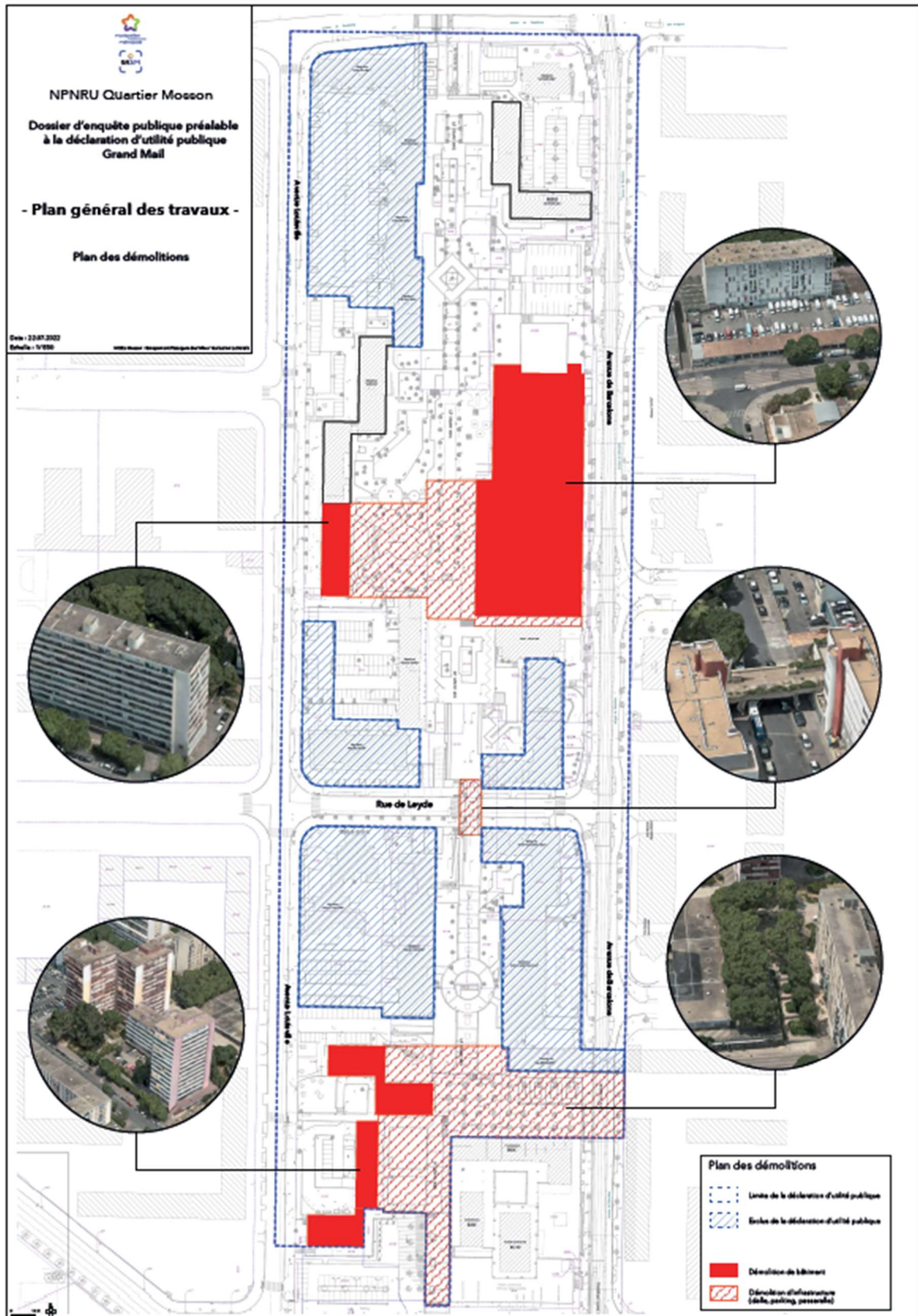
- Développement des espaces verts extérieurs,
- Développement des revêtements perméables,
- Limitation du taux d'imperméabilisation global de la parcelle à moins de 65%.

Dans ce cadre, les prescriptions de gestion des eaux pluviales imposées par le futur PLUi sont appliquées.



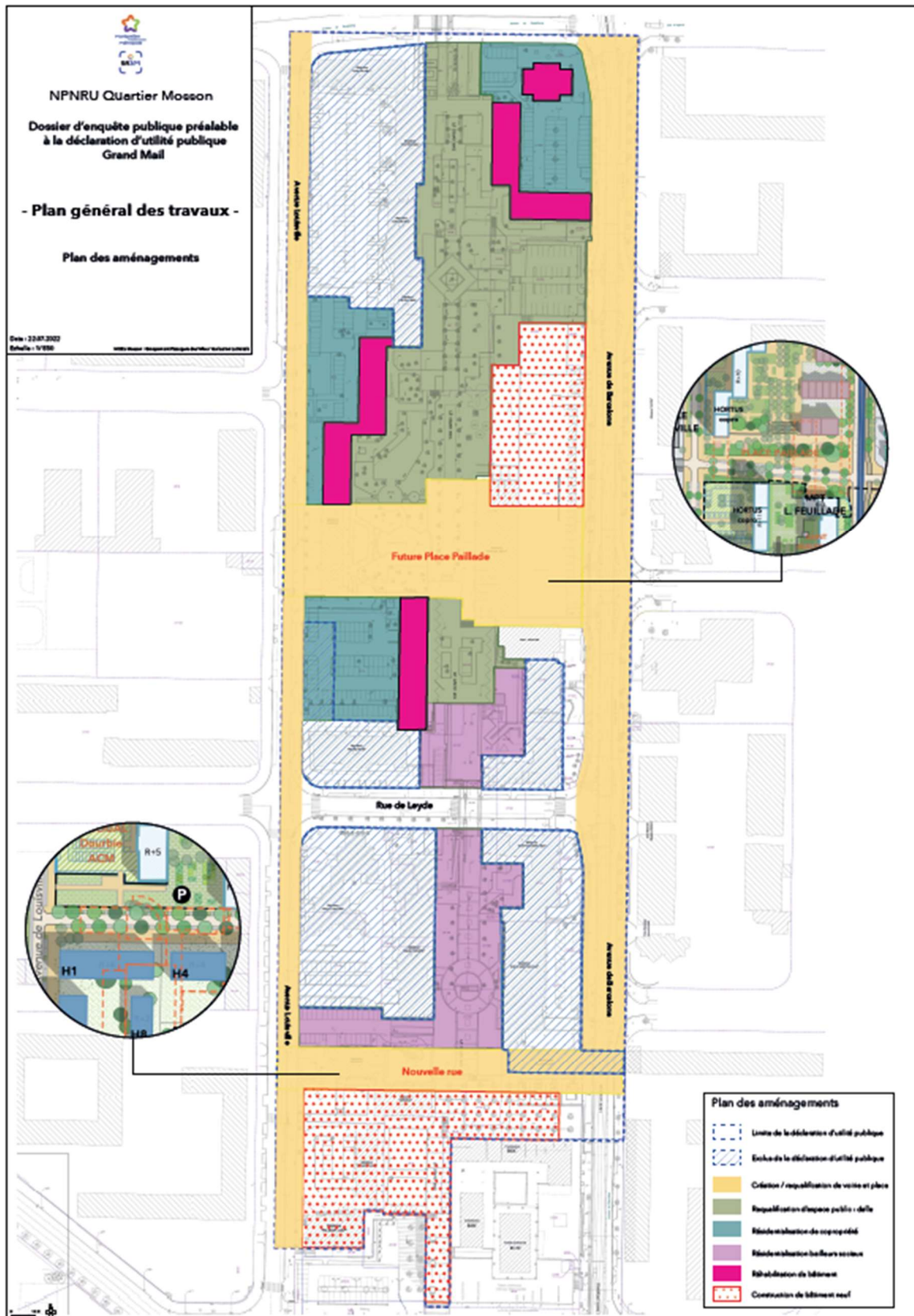


### 1.4.5 – Plan général des démolitions





## 1.4.6 – Plan général des travaux



## 1.5 – Incidence du projet sur l’environnement et mesures E.R.C.

Notons toutefois que les incidences négatives proviennent surtout de la phase de réalisation du chantier et pour laquelle un ensemble de mesures est pris.

### **1.5.1 – Le réseau hydrographique et la pollution des sols**

Les zones aménagées au sein du périmètre de DUP se situent en dehors de toute zone inondable par le réseau hydrographique et ne peut donc constituer d’entrave au libre écoulement des eaux.

Concernant la pollution des sols, les aménagements prévus dans le cadre du projet seront implantés majoritairement dans les horizons non saturés du sous-sol. Les constructions, réhabilitations, ouvrages de gestion des eaux pluviales ainsi que l’ensemble des aménagements prévus dans le cadre du renouvellement urbain du Grand Mail seront réalisés dans les règles.

*Aussi, les structures et aménagements réalisés ne sont pas de nature à engendrer une déstabilisation des sols, ni une altération de leurs propriétés mécaniques et physiques.*

#### **1.5.1.1 – Mesures ERC**

##### Mesures de réduction en phase travaux :

–Les mesures envisagées pour la protection des sols, du sous-sol et de la ressource souterraine garantissent l’absence de transferts de pollution vers les réseaux d’assainissement en phase travaux et donc vers le réseau hydrographique.

### **1.5.2 – La gestion pluviale**

Le projet de renouvellement urbain intègre un développement des aménagements dédiés à la gestion pluviale tant sur l’espace public que sur les secteurs privés. Ce développement va entraîner une nette amélioration du fonctionnement des réseaux locaux ; étant précisé qu’aucune gestion n’existe à l’heure actuelle.

*Le projet urbain intègre la réduction de l’imperméabilisation des sols ainsi que l’infiltration d’une partie des pluies ; ce qui va avoir une incidence directe et positive sur le fonctionnement du réseau pluvial métropolitain par la réduction des volumes pluviaux transférés vers ce réseau et donc sa mise en charge.*

#### **1.5.2.1 – Mesures ERC**

##### Mesures d’évitement :

–Réduction des emprises imperméabilisées au profit des surfaces perméables et végétalisées.

##### Mesure de réduction :

–Définition de prescriptions de gestion pluviale adaptées à la nature des espaces : espace public, îlot en réhabilitation, îlot en reconstruction.

–Pluies fréquentes : gestion par infiltration

–Pluies moyennes à fortes : gestion par infiltration préférentielle, couplée si nécessaire à un rejet régulé au réseau pluvial métropolitain.

–Le volume de rétention pluvial mobilisable étant variable selon la nature des espaces, les prescriptions de rétention à mettre en œuvre sont adaptées à la nature de chaque zone dans un objectif d’optimum technique et économique. Mesures de gestion pluviale cours Mosson Sud

##### Suivi des effets des mesures :

- Entretien régulier des ouvrages de gestion pluviale.

### **1.5.3 – L’impact sur les riverains**

Les actions de déconstruction / réhabilitation / résidentialisation auront de nombreux impacts sur le quotidien des riverains. Dans un premier temps, les habitants des résidences Hortus, Font Del Rey, Barcelone 2000, Espérou et Pic saint Loup seront fortement impactés puisque relogés.

Par la suite, le projet de requalification aura des impacts essentiellement positifs :

- Un plus grand confort de vie au quotidien,
- Moins de nuisances extérieures ou intérieures au logement,
- Moins de précarité énergétique, une meilleure réponse aux besoins environnementaux mais surtout économiques du quartier et de ses habitants,
- Un sentiment de sécurité sociale et psychologique,
- Une réduction des troubles tels que l’anxiété,
- La création d’un espace multi-usage comprenant des habitations proches des services et commerces nécessaires au quotidien, rendant le Grand Mail vivant et actif.

La requalification de l’ensemble du Grand Mail permettra également de la réduction voire la disparition des mésusages signalés par les habitants tels que les dépôts d’ordures, les regroupements anxiogènes, les contrôles de la passerelle, ou le stationnement illicite (qui cause de plus des problèmes structurels vis-à-vis de la dalle).

Le retournement des halls et cages d’escalier vers les avenues et les espaces publics auront des impacts positifs similaires en termes de sécurité et sérénité publique, en plus de permettre l’accueil de PMR et la diversification de la population.

S’il conserve ses particularités résultant de sa construction sur dalle, le Grand Mail défini au projet ne constituera plus une séparation et n’interdira plus certains flux est-ouest - notamment piétons, de se faire confortablement.

***Cette accessibilité se trouvant facilitée et multipliée permettra une nouvelle fréquentation, nécessaire aux commerces de proximité présents sur la dalle.***

#### **1.5.3.1 – Mesures ERC**

##### **Mesures de réduction en phase travaux**

- Rédaction d’une charte chantier à faibles nuisances
- Communication et information sur le déroulé du chantier auprès des riverains –Rédaction d’un cahier des charges d’aménagements transitoires

##### **Mesures d’évitement en phase aménagée**

- Maintien de la sécurité dans les parkings souterrains
- Opérations tiroirs pour la continuité d’activité des groupes scolaires

##### **Mesures de réduction en phase aménagée**

- Mise en œuvre d’un plan de relogement

### **1.5.4 – L’impact sur les déplacements**

L’arrivée de nouveaux habitants dans le quartier générera des déplacements supplémentaires.

Il est possible d’estimer que les 422 habitants supplémentaires (voir ci-dessous) génèreront 1 350 déplacements supplémentaires par jour dont 810 en voiture.

Cependant, la conception de l'aménagement contribuera directement à la diminution du recours à la voiture limitant ainsi les besoins énergétiques :

- La mixité de fonctions développée couplée à l'amélioration des liaisons piétonnes et des
- Le cheminement cycles au sein du quartier, favorisera les déplacements de courte distance à pied ou en vélo,
- L'amélioration des liaisons avec le réseau cycle de l'agglomération contribuera à sécuriser ce mode de déplacement,
- L'adaptation des règles de stationnement conformément au règlement du PLU, couplée à la présence de transport en commun performant (tram, BHNS), incitera à leur utilisation,

#### **1.5.4.1 – Mesures ERC**

##### Mesures de réduction en phase aménagée

- Restriction de l'offre de stationnement
- Densification du réseau de transport en commun
- Mise en place d'une stratégie mobilité pour le siège d'Altemed

##### Mesures de compensation

- Mise en place d'une agence de mobilité, d'une information auprès des nouveaux habitants, de places réservées aux flottes de mobilité en free floating et de places d'autopartage pour diminuer l'usage de la voiture individuelle

#### **1.5.5 – L'impact sur l'acoustique**

Les niveaux sonores sur le site sont conditionnés essentiellement par la circulation routière ainsi que par la contribution sonore des tramways.

Le projet n'a pas d'incidence significative sur l'ambiance sonore du périmètre d'étude, l'ambiance sonore modérée est conservée.

La mise en valeur de l'offre multimodale sur le territoire permet de limiter le recours à la voiture et les nuisances associées.

***Les nouveaux bâtiments concernés bénéficieront d'un isolement acoustique en façade répondant aux exigences de l'AM du 23.07.2013.***

#### **1.5.5.1 – Mesures ERC**

##### Mesures d'évitement en phase travaux :

- Mise en œuvre du charte chantier à faibles nuisances
- Amplitude horaire journalière du chantier : 8h – 18h, évitement des sources de bruit en période nocturne

##### Mesures de réduction en phase travaux :

- Réduction du bruit à la source (avertisseur de recul de type Cri du Lynx, bennes de réception des matériaux tapissées de caoutchouc, communication par talkie-walkie-téléphone, activités les plus bruyantes préférentiellement aux heures de pointes, arrêt des moteurs des camions et engins en stationnement, etc.)
- Établissement d'un plan de circulation permettant de limiter les manœuvres des camions et engins
- Communication adaptée auprès des riverains

Mesures de suivi en phase travaux :

- Suivi acoustique du chantier (pose de sonomètre)

Mesures de réduction après aménagement :

- Le projet ne nécessite pas de mesure de réduction une fois l'aménagement finalisé (pas de modification significative de l'ambiance sonore sur le secteur d'étude)
- Le développement de l'offre multimodale sur le territoire participera à la réduction du recours à la voiture et donc à la réduction des sources de bruit liées au trafic
- Isolement acoustique des façades des nouveaux bâtiments répondant aux prescriptions de l'AM du 23.07.2013

### **1.5.6 – L'impact sur l'énergie**

Une légère baisse du besoin énergétique est observée notamment en raison de démolitions et des rénovations des bâtiments les plus énergivores. La part du chauffage dans les besoins énergétiques va diminuer sensiblement grâce à la rénovation des bâtiments. Les constructions neuves, quant à elles, sont plus performantes énergétiquement.

***Le projet intègre dès sa conception des mesures visant à maîtriser les consommations énergétiques globales.*** Ces mesures se traduisent par :

- la mise en œuvre d'un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie bois,
- la mise en place de panneaux photovoltaïques en toitures des nouveaux bâtiments,
- l'optimisation des consommations énergétiques des bâtiments réhabilités avec une isolation par l'intérieur répondant aux exigences de la Réglementation Thermique et l'optimisation des consommations énergétiques des nouveaux bâtiments par l'application de la RT 2020.

### **1.5.7 – L'impact sur la qualité de l'air**

Les calculs d'émissions de polluants conduits avec le logiciel TREFIC montrent une diminution globale des émissions de polluants malgré des augmentations ponctuelles sur les axes où le trafic augmente suite au projet.

Plus localement, la hausse ponctuelle de trafic générée 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).

Ainsi, les émissions de polluants liées au trafic sont pour la majorité en baisse par rapport à la situation actuelle.

***Les aménagements projetés auront donc une incidence relativement neutre sur la qualité de l'air du secteur et plus largement de la ville.***

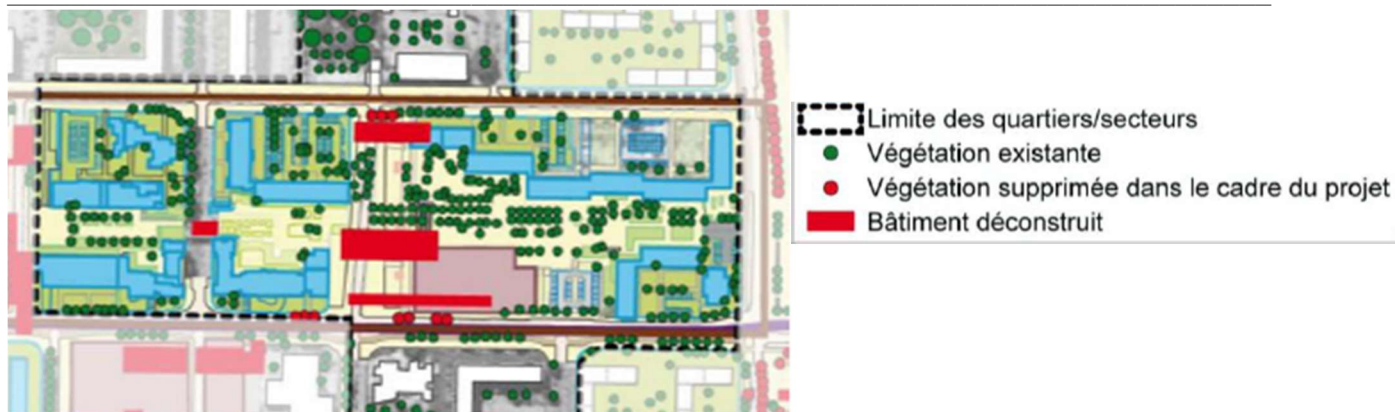
La mise en valeur de l'offre multimodale sur le territoire permet de limiter le recours à la voiture et ainsi limiter les consommations énergétiques et les émissions associées aux déplacements.

### **1.5.8 – L'impact sur la biodiversité**

***L'aire d'étude n'accueille aucune espèce floristique protégée ou à enjeux.*** Ainsi, le projet ne présente pas d'impact notable sur la flore

***Le projet aura un impact relativement faible sur la faune présente sur site car peu de végétation sera supprimée sur le site.***





### 1.5.8.1 – Mesures ERC

#### Évitement

- Conservation au maximum des arbres existants

#### Réduction

- Restriction spatiale de l'emprise du chantier, mise en défens des arbres conservés
- Mesures de limitation des espèces invasives
- Création d'un parc paysager : plantation de différentes strates végétales, diversité et choix d'espèces plantés (changement climatique)
- Plantation d'arbres au double de ceux impactés.

#### Suivi

- Suivi des invasives : repérage des invasives, préconisations en phase travaux de gestion de ces invasives végétalisation des terres à nu
- Vérification de la mise en défens de la végétation conservée et respect des emprises de la zone travaux
- Préconisations pour les plantations et validation de la palette végétale (espèces locales, plantations plurispécifiques et multi-strates)

### 1.5.9 – L'impact sur les espaces paysagers

La démolition de certaines résidences et copropriétés aujourd'hui insalubres et caractérisées par un mauvais état structurel visible, ainsi que l'ouverture de points de vue, et la végétalisation de l'espace public, amélioreront la qualité visuelle du quartier.

Le projet prévoit des aménagements paysagers (boisements, massifs et lisières, jardins partagés) qui permettront de recréer des habitats intéressants pour la faune locale, contribuant ainsi à améliorer la biodiversité actuellement constatée.

***La refonte de la dalle du Grand Mail en trois podiums fera disparaître la rupture formée par la dalle et ouvrira le paysage d'Est en Ouest, notamment au niveau du cours paysager.***

Sa végétalisation déjà caractérisée par les jardins partagés et les micocouliers sera développée notamment à travers :

- La diversification des arbres existants
- La mise en place d'épaisseurs végétales autour des clôtures
- L'épaississement des jardins suspendus
- L'aménagement d'espaces conviviaux à travers des jardins sur dalle
- La création d'un jardin botanique vertical sur le podium centre L'implantation d'une serre

### **1.5.9.1 – Mesures ERC**

#### **Mesures de réduction en phase travaux**

- Adaptation de l’emprise des travaux
- Planification des travaux (durée, nettoyages...)
- Mise en œuvre de plans de circulations piétons pour éviter les espaces réduits et sombres générés par le chantier

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Je note que le projet de renouvellement de la Mosson participe à améliorer la prise en compte de l’environnement à l’échelle de l’ensemble du quartier.

Le projet de renouvellement urbain vise ainsi une opération d’aménagement durable remarquable avec :

- l’optimisation de la consommation de l’espace ainsi que le maintien des arbres existants,
- l’amélioration de la perméabilité des sols qui favorise la plantation de nouveaux arbres au profit de la biodiversité,
- la constitution d’un quartier plus ombragé et mieux adapté aux effets du changement climatique,
- la réduction de la place de la voiture au profit des déplacements alternatifs piétons, cycles et transports en commun

## **1.6 – Périmètre de la DUP et les parcelles à acquérir**

Le périmètre du projet se situe dans le zonage **2U1-3fw**.

**La zone 2U1** se compose de quartiers à dominante de logements collectifs, situées dans la deuxième couronne d’urbanisation de la ville. La mixité urbaine s’y exprime.

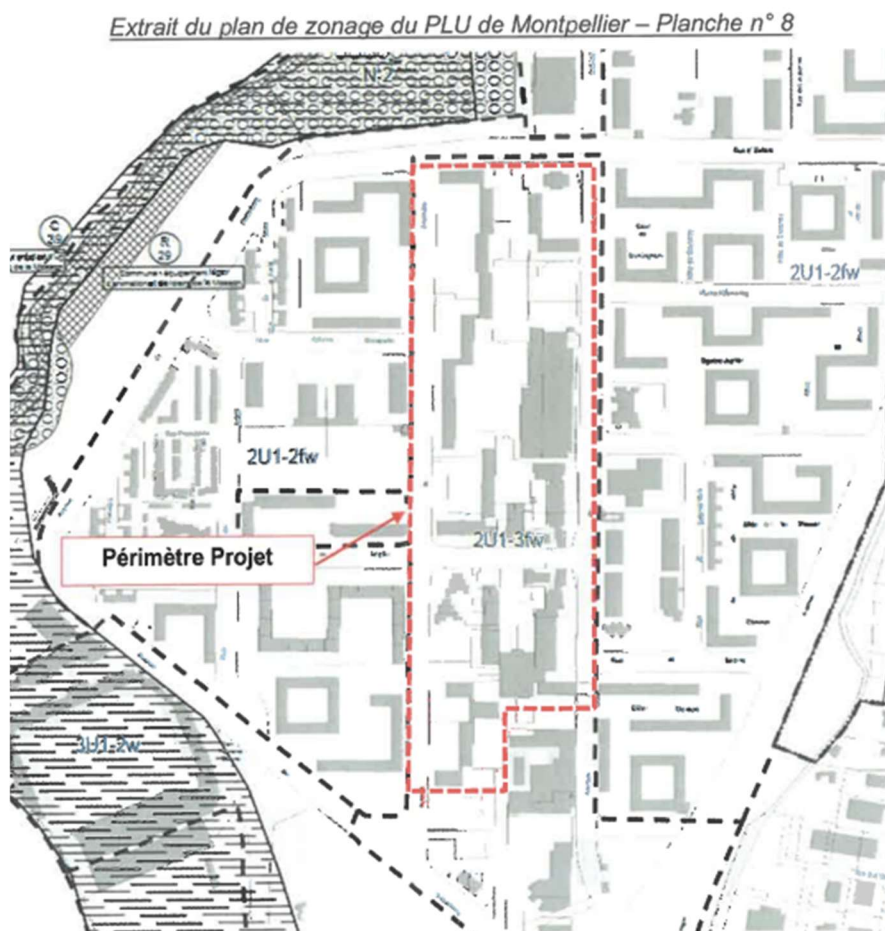
Le caractère de cette zone est la mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l’environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte des spécificités des différents quartiers, notamment en permettant une densité suffisante pour les équipements publics afin de créer des polarités ou des centralités de quartiers.

**Le secteur 2U1-3** représente « le quartier Mosson Sud autour du Mail ».

Dans le périmètre d’indice « f », la hauteur maximale des constructions est limitée à 21 mètres.

Dans le périmètre d’indice « w », la démolition de tout ou partie d’immeuble peut être interdite pour des motifs d’ordre esthétique ou historique.

Compte tenu de la complexité foncière de l'opération, tant du point de vue du nombre de propriétaires concernés que du statut de certains fonciers, il est nécessaire d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin de garantir la maîtrise foncière totale du site dans le respect du délai de la convention ANRU fixée en 2030.





## **NOTA concernant les parcelles LR 12, LR 15 et LR 133 et l'arrêté de déclaration d'utilité publique**

### **Opération relative à des immeubles soumis au régime de la copropriété :**

L'acquisition à réaliser concerne une emprise partielle à extraire de la copropriété Hortus.

D'après l'article L.122-6 du code de l'expropriation : « *Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale* ».

Ainsi, l'emprise désignée à exproprier au sein de la copropriété Hortus fera l'objet d'une procédure de retrait, en application de l'article susmentionné. Le plan parcellaire du dossier d'enquête parcellaire permettra de délimiter l'emprise retirée de la copropriété.

En effet, conformément à l'article L.132-2 du code de l'expropriation, « *Lorsque la déclaration d'utilité publique prévoit, conformément à l'article L.122-7, le retrait des emprises expropriées de la propriété initiale, l'acte prononçant la cessibilité précise l'emplacement de la ligne divisoire* ».

**L'arrêté déclarant d'utilité publique le projet portera donc retrait d'une partie des parcelles LR n°12, LR 15 et LR 133 de l'assiette de la copropriété Hortus, correspondant à une emprise de l'ordre 800 m<sup>2</sup> environ incluant la démolition du garage en sous-sol pour 200m<sup>2</sup> environ.**

## **1.6.2 – Le plan parcellaire au profit de SA3M**

---

La mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain du quartier Mosson nécessite la maîtrise foncière des biens et droits immobiliers compris dans le périmètre du projet.

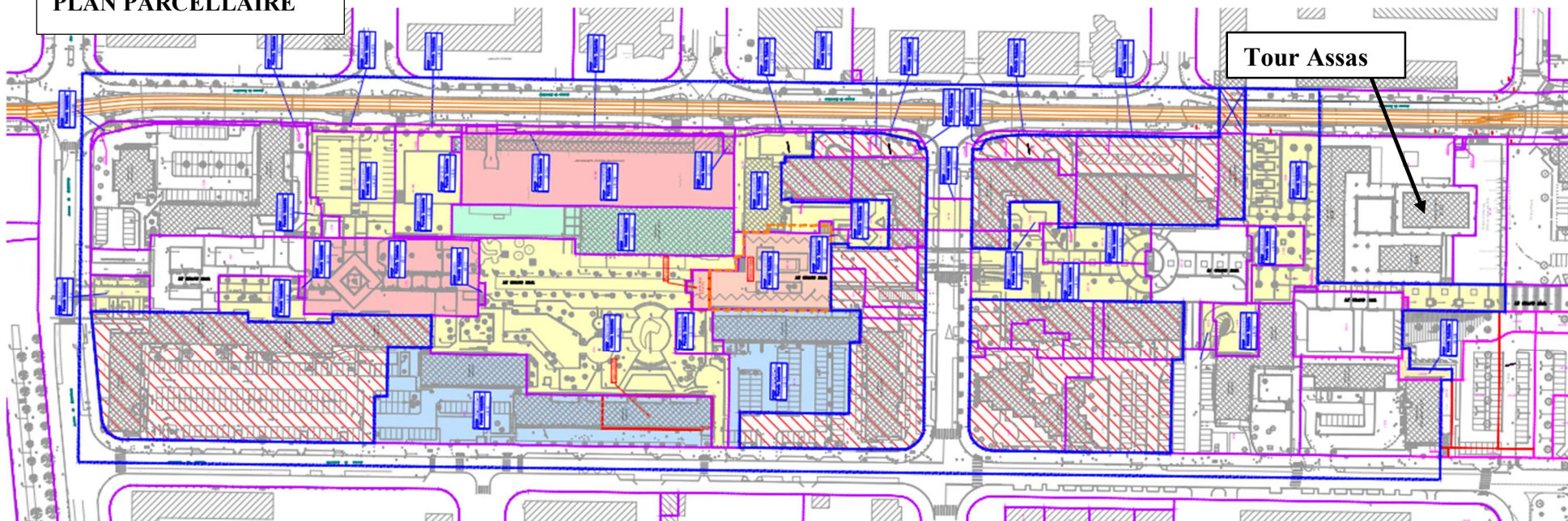
Les parcelles à acquérir sont au profit de la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole et de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie.

### **1.6.2.1 – Le plan parcellaire au profit de SA3M**

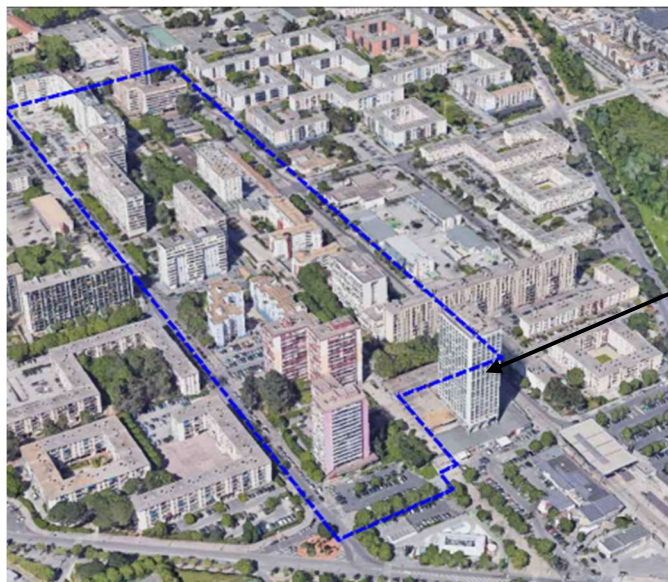
Copropriétés Hortus, Font del Rey, Barcelone 2000, Plein Ciel



**PLAN PARCELLAIRE**
















**Tour Assas**



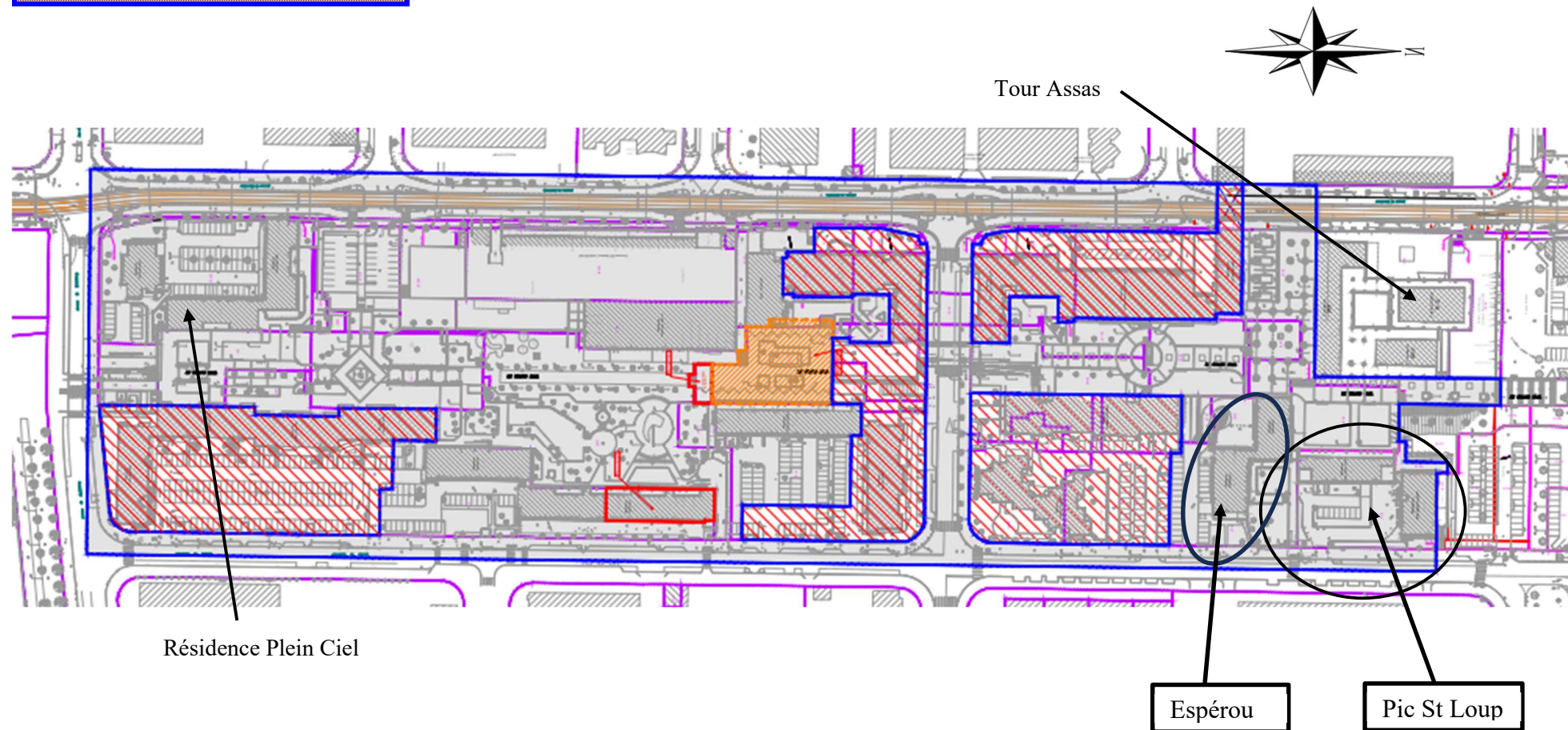
**Tour Assas**

**LÉGENDE**

-      
- PROPRIÉTÉS PRIVÉS concernées par la l'Enquête Parcelaire
  
-  Commune de MONTPELLIER
-  MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE
-  SA3M
  
-  Limite de la Déclaration d'Utilité Publique
-  Exclus de la Déclaration d'Utilité Publique
-  Démolition de logements et de parkings
-  Recyclage



**Parcelles exclus de la DUP**



### **1.6.2.2 – Les parcelles à acquérir au profit de la Société d’Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M)**

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

Conformément à la délibération du Conseil de Métropole n° M2022-388 en date du 4 octobre 2022, les parcelles suivantes, nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain (requalification du quartier Grand Mail -Mosson) sont à acquérir au profit de SA3M :

**LR 3, LR 262, LR 296, LR 293, LR 294, LR 295, LR 8, LR 12, LR 15, LR 133, LR 271, LR 7, LR 68, LR 72** incluant tout ou partie des copropriétés Hortus, Espérou, Pic Saint Loup, Font del Rey, Barcelone 2000, Plein Ciel dont 351 logements doivent être démolis ainsi que les parcelles cadastrées **LR 4, LR 13, LR 67, LR 70, LR 73, LR 78, LR 80, LR 84, LR 92, LR 98, LR 100, LR 121, LR 122, LR 125, LR 128, LR 130, LR 268, LR 273, LR 275, LR 277, LR 278, LR 279, LR 319, LR 321, LR 325** propriétés de la Ville de Montpellier et **LR 263, LR 264, LR 269, LR 292, LR 336** propriétés de Montpellier, Méditerranée, Métropole.

#### **NOTA concernant les parcelles LR 12, LR 15 et LR 133 et l’arrêté de cessibilité**

##### **Une opération relative à des immeubles soumis au régime de la copropriété.**

L’acquisition à réaliser concerne une emprise partielle à extraire de la copropriété Hortus.

D’après l’article L.122-6 du code de l’expropriation : *« Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d’utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale ».*

Ainsi, l’emprise désignée à exproprier au sein de la copropriété Hortus fera l’objet d’une procédure de retrait, en application de l’article susmentionné. Le plan parcellaire du dossier d’enquête parcellaire permettra de délimiter l’emprise retirée de la copropriété.

En effet, conformément à l’article L.132-2 du code de l’expropriation, *« Lorsque la déclaration d’utilité publique prévoit, conformément à l’article L.122-7, le retrait des emprises expropriées de la propriété initiale, l’acte prononçant la cessibilité précise l’emplacement de la ligne divisoire ».*

**L’arrêté de cessibilité précisera l’emplacement de l’emprise retirée de la copropriété initiale.**

### **1.6.3 – Le plan parcellaire au profit de EPF Occitanie**

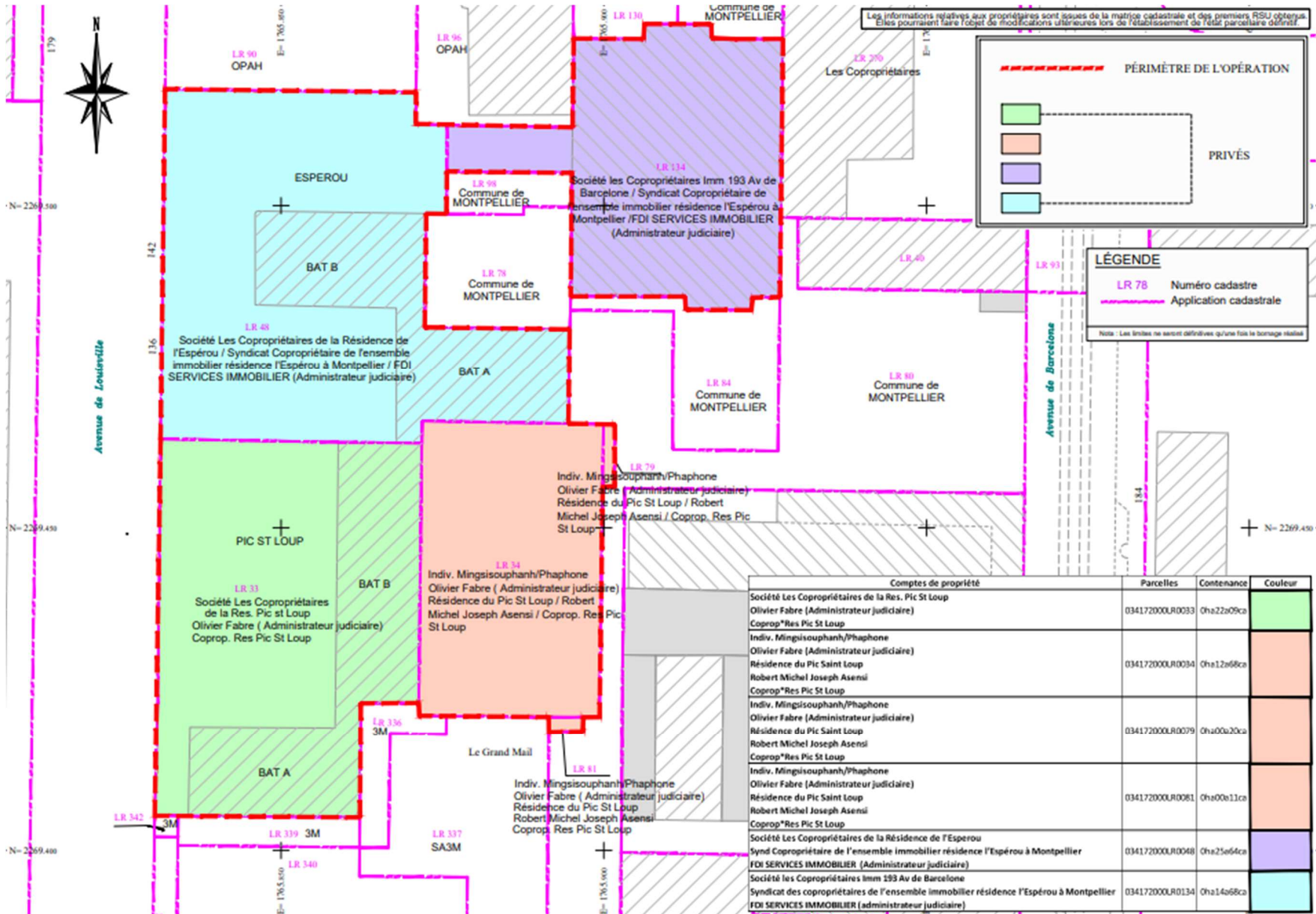
---

#### **1.6.3.1 – Le plan parcellaire au profit de EPF**

##### **Copropriétés Pic Saint Loup et Espérou**

Section LR, parcelles Pic St Loup LR33, LR34, LR 79 et LR81 et Espérou LR134 et LR48

# PLAN PARCELLAIRE au profit d'EPF



### **1.6.2.2 – Les parcelles à acquérir au profit de l’Etablissement Public Foncier d’Occitanie (EPF)**

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

Conformément à la délibération du Conseil de Métropole n° M2022-388 en date du 4 octobre 2022, les parcelles suivantes sont à acquérir au profit de l’EPF :

**LR33, LR34, LR48, LR79, LR 81 et LR 134** (copropriétés Espérou et Pic St Loup) nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain, de requalification du quartier Grand Mail (Mosson).



## 1.7 – Composition du dossier d'enquête

➤ Le dossier d'enquête préalable à la DUP est constitué conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du code de l'expropriation ainsi qu'aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement puisque les travaux de l'opération à déclarer d'utilité publique sont susceptibles d'affecter l'environnement.

### Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du quartier Grand Mail

Cote et n° d'ordre	Titre	Nombre de pages
--------------------	-------	-----------------

#### 0 – Délibération

D0-1/7	Délibération de 3M n° M2022-388 du 4/10/2022 approuvant les dossiers d'enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire .....	4
D0-2/7	Demande d'ouverture d'enquête publique du 21/10/2022 .....	1
D0-3/7	Délibération de 3M n° M2023-37 du 30/03/2023 approuvant le dossier d'enquête parcellaire complémentaire au profit d'EPF .....	4
D0-4/7	Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 31 mai 2023 .....	1
D0-5/7	Désignation du commissaire enquêteur 29/06/2023 .....	1
D0-6/7	Arrêté préfectoral n° 2023.09.DRCL.0429 du 7/09/2023 portant ouverture de l'enquête publique .....	5
D0-7/7	Avis d'ouverture d'enquête publique.....	2

*S-Total 18*

#### 1 – Notice explicative.

D1-1/1	Notice explicative du projet de requalification du secteur grand Mail (Mosson) .....	52
--------	--	----

*S-Total 52*

#### 2 – Plan de situation.

D2-1/2	Plan de situation (format A3) .....	1
D2-2/2	Plan de situation (format XXL) .....	1

*Total 2*

#### 3 – Plan général des travaux.

D3-1/2	Plan général des travaux de démolitions (format XXL) .....	1
D3-2/2	Plan général des travaux d'aménagements (format XXL) .....	1

*S-Total 2*

#### 4 – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.

D4-1/1	Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants .....	24
--------	---	----

*S-Total 24*

**5 – Appréciation sommaire des dépenses.**

<b>D5-1/1</b>	Appréciation sommaire des dépenses .....	3
		<i>S-Total 3</i>

**6 – Plan périmétral de la déclaration d'utilité publique**

<b>D6-1/1</b>	Plan périmétral de la déclaration d'utilité publique échelle 1/625 (format XXL) .....	1
		<i>S-Total 1</i>

**7 – Cadre juridique et administratif de la procédure**

<b>D7-1/1</b>	Informations juridiques et administratives .....	11
		<i>Total 11</i>

**8 – Etude d'impact sur l'environnement et son résumé non technique**

<b>D8-1/3</b>	Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)	1
<b>D8-2/3</b>	Etude d'impact tome 1 / 2 .....	577
<b>D8-3/3</b>	Etude d'impact tome 2 / 2 .....	469
		<i>S-Total 1047</i>

**9 – Bilan de concertation et avis annexes sur le projet**

<b>D9-1/8</b>	2018.09.20 M2018-438 Délibération définissant les objectifs et les modalités de la concertation .....	4
<b>D9-2/8</b>	2019 Bilan de la concertation renouvellement urbain Mosson « ensemble pour la Paillade » 11/10/2018 au 01/10/2019 .....	12
<b>D9-3/8</b>	2019.12.18 M2019-695 Délibération approuvant le bilan de la concertation .....	77
<b>D9-4/8</b>	2019.12.18 M2019-696 Délibération approuvant le traité de la concession de renouvellement urbain NPNRU du quartier de la Mosson .	5
<b>D9-5/8</b>	2020.01.14 Traité de concession NPNRU Mosson entre 3M et SA3M ....	106
<b>D9-6/8</b>	2022.02.25 Convention pré-opérationnelle entre 3M-SA3M et EPF pour les copropriétés Espérou et Pic St Loup .....	24
<b>D9-7/8</b>	2022.03.26 Réunion publique présentation projet Mosson .....	36
<b>D9-8/8</b>	2022.03.26 Compte rendu de la réunion publique de présentation du projet Mosson .....	4
		<i>S-Total 268</i>

➤ **Le dossier d'enquête parcellaire** est constitué conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

**Dossier d'enquête publique parcellaire du quartier Grand Mail**

Cote et n° d'ordre	Titre	Nombre de pages
--------------------	-------	-----------------

**1 – Plan parcellaire NPNRU quartier Mosson, secteur Grand Mail (section LR)**

<b>D10-1/1</b>	Plan de l'enquête parcellaire – échelle 1/625 (format XXL) .....	1
----------------	--	---

*S-Total 1*

**2 – Etat parcellaire 01990 – Mosson**

<b>D11-1/1</b>	Etat parcellaire .....	194
----------------	------------------------	-----

*S-Total 194*

**Dossier d'enquête parcellaire du quartier Grand Mail portant sur le périmètre élargi des copropriétés « Espérou » et « Pic Saint Loup »**

Cote et n° d'ordre	Titre	Nombre de pages
--------------------	-------	-----------------

**1 – Plan parcellaire des copropriétés « Espérou » et « Pic St Loup »**

Section LR parcelles 33, 34, 48, 79, 81 et 134

<b>D12-1/1</b>	Plan de l'enquête parcellaire Section LR parcelles 33, 34, 48, 79, 81 et 134 – échelle 1/500 (format XXL) .....	1
----------------	---	---

*S-Total 1*

**2 – Etats parcellaires des résidences de « Espérou » et « Pic Saint Loup »**

Section LR parcelles 33, 34, 48, 79, 81 et 134

<b>D13-1/1</b>	<b>Etat parcellaire OCC1A</b> de la résidence de l'Espérou, cadastre corrigé LR48 et LR134 .....	172
	<b>Etat parcellaire OCC1B</b> de la résidence Pic Saint Loup, cadastre corrigé LR 34, LR 79 et LR81 .....	2
	<b>Etat parcellaire OCC1C</b> de la résidence Pic Saint Loup, cadastre corrigé LR 33 .....	88

*S-Total 262*

Nombre de pages total 1 886

La constitution du dossier relatif à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire est conforme aux prescriptions des textes du Code de l'environnement et du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

\*

## II – ORGANISATION DE L'ENQUETE

### 2.1 – Désignation du commissaire enquêteur

Décision n° E23000077 / 34 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Montpellier en date du 29 juin 2023 désignant Monsieur Daniel PLANCHE, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder aux enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du projet de requalification du secteur Grand Mail (quartier de la Mosson) sur la ville de Montpellier.

### 2.2 – Intervenants

➤ **Autorité organisatrice :**

Préfecture de l'Hérault, 34 place des Martyrs de la Résistance, 34000 Montpellier.

Contact :



Monsieur MOULET Etienne  
Chargé des enquêtes publiques  
Bureau de l'Environnement  
Direction des Relations avec les Collectivités Locales

Tél : 04 67 61 61 40  
[etienne.moulet@herault.gouv.fr](mailto:etienne.moulet@herault.gouv.fr)

➤ **Porteur du projet (maître d'ouvrage) :**

Montpellier Méditerranée Métropole est maître d'ouvrage du projet de requalification du quartier du Grand Mail, et a confié à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) l'aménagement du projet, par l'intermédiaire d'un contrat de concession d'aménagement.

L'EPF d'Occitanie interviendra dans le cadre d'une convention pré-opérationnelle pour le recyclage des copropriétés Espérou et Pic Saint Loup de la Mosson.

Porteur du projet	Maître d'ouvrage de la procédure de DUP
 <p><b>MONTPELLIER METROPOLE MEDITERRANEE</b> 50, place Zeus 34961 MONTPELLIER CEDEX 2 Tél. : 04 67 13 60 00</p>	 <p><b>SERM – SA3M</b> Etoile Richter 45 place Ernest Granier 34960 MONTPELLIER Tél. : 04 67 13 63 00</p>

Contacts :

- Madame Khadija **OUABBOU**  
Responsable foncier adjoint  
Société d'Équipement de la Région Montpellieraine (SERM)

Etoile Richter, 45 place Ernest Granier  
CS 29502  
34960 MONTPELLIER cedex 2  
Tél : 04 67 63 73 57 ou 06 72 09 29 98  
[khadija.ouabbou@serm-montpellier.fr](mailto:khadija.ouabbou@serm-montpellier.fr)

## 2.3 – Arrêté d'ouverture d'enquête

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été arrêtées d'un commun accord avec M. MOULET, Bureau de l'environnement de la préfecture de l'Hérault, et le commissaire enquêteur.

Le 7 septembre 2023, je reçois par courriel en provenance du Bureau de l'environnement de la Préfecture de l'Hérault l'avis d'ouverture d'enquête et l'arrêté Préfectoral n° 2023.09.DRCL.0429 du 7 septembre 2023 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) Mosson pour la requalification du quartier Grand Mail sur la commune de Montpellier

## 2.4 – Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet

Le 1<sup>er</sup> août 2023, Mme OUABBOU (maître d'ouvrage) me présente le projet du Grand Mail. Nous discutons sur plusieurs points, je trouve réponse à mes questions sur le projet, nous évoquons les modalités préparatoires à l'enquête puis nous nous rendons sur le site du projet afin d'avoir une vue de l'ensemble du secteur du Grand Mail.

## 2.5 – Concertation avec le public

### 2.5.1 – Concertation obligatoire

Le projet a fait l'objet d'une concertation obligatoire à la suite de la délibération du Conseil de Métropole n°M2018-438 du 20 septembre 2018 qui a fixé les objectifs à poursuivre pour le projet de renouvellement urbain du quartier de la Mosson et a défini les modalités de la concertation réglementaire préalable à l'élaboration de la convention de renouvellement urbain.

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération n° M2019-695 du 18 décembre 2019. de Montpellier Méditerranée Métropole.



Les transformations envisagées sur le quartier Mosson sud, nécessitent par ailleurs de mettre en œuvre une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur un périmètre d'environ 12 ha. Les modalités de la concertation ont été approuvées par délibération de Montpellier Métropole en date du 28 septembre 2021, et le bilan de la concertation a été approuvé par délibération de Montpellier Méditerranée Métropole le 26 juillet 2022.

Le quartier Saint Paul nécessite également la mise en œuvre d'une procédure de ZAC. Les modalités de concertation approuvées par délibération de Montpellier Métropole en date du 26 juillet 2022 sont similaires à celles de la ZAC Mosson sud.

### **2.5.2 – Concertation facultative**

Une concertation facultative est également conduite avec l'organisation de journées thématiques trois fois par semaine à la Maison du Projet au sein de l'espace Gisèle Halimi, des temps de concertation avec les habitants, commerçants et acteurs du quartier tout au long de l'année 2022 ; avec des groupes de travail thématiques, des concertations spécifiques, des lettres d'information régulières, des réunions d'informations ainsi que la mise à disposition d'une adresse mail spécifique pour recueillir les demandes et questionnements.

Un Comité de participation citoyenne associant les deux Conseils Citoyens Mosson et Hauts de Massane, les instances de participation des habitants, les conseils de quartiers, les comités de quartier et les associations citoyennes indépendantes, a également été mis en place.

\*\*

## III – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête est effectuée dans les conditions prévues par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

### 3.1 – Chronologie des événements

Le déroulement de l'enquête est réalisé conformément au Code de l'environnement et au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- Le 29 juin 2023, contact téléphonique du greffe du TA Montpellier pour me proposer les enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du projet de requalification du secteur Grand Mail (quartier de la Mosson) sur la ville de Montpellier.

- Le 6 juillet 2023, réception de ma désignation par le TA de Montpellier et envoi de ma déclaration sur l'honneur.

- Le 6 juillet 2023, prise de contact téléphonique avec Monsieur MOULET Etienne, bureau de l'environnement de la Préfecture de l'Hérault, en charge du dossier pour organiser un rendez-vous afin de récupérer les dossiers. RDV pris pour le 7/07/2023 à 10h00.

Le 7 juillet 2023, à 10h00, récupération du dossier d'enquête (papier et dématérialisé) auprès de Monsieur MOULET. Concertation sur le dossier.

Le 25 juillet 2023, prise de contact téléphonique avec Mme OUABBOU pour obtenir un RDV en vue de me présenter le projet. RDV le mardi 1<sup>er</sup> août 2023 à 14h30 à la maison du projet (Quartier Mosson) 31 rue de La Haye à Montpellier.

Le 1<sup>er</sup> août 2023, Mme OUABBOU me présente le projet de requalification du Grand Mail. Nous discutons sur plusieurs points, je trouve réponse à mes questions sur le projet. Nous évoquons les modalités préparatoires à l'enquête puis nous nous rendons sur le site du projet afin d'avoir une vue de l'ensemble du secteur du Grand Mail.

Le 2 août 2023 à 16h30, je rencontre M. MOULET à la préfecture 34 en présence de Mme OUABBOU pour discuter des modalités d'organisation de cette enquête.

En raison des vacances estivales, l'arrêté sera signé début septembre et compte tenu des délais de notification des courriers recommandés aux propriétaires, l'enquête ne pourra pas débuter avant octobre 2023.

Le 3 août 2023, j'informe le greffe du tribunal administratif de Montpellier des dates tardives du déroulement de l'enquête compte tenu des vacances estivales (11 octobre au 27 octobre 2023).

Le 7 septembre 2023, je reçois par courriel l'avis d'ouverture d'enquête et l'arrêté Préfectoral n° 2023.09.DRCL.0429 du 7 septembre 2023 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Mosson pour la requalification du quartier Grand Mail sur la commune de Montpellier (PJ)

Le 8 septembre 2023, je valide le registre dématérialisé (PJ).

Le 21 septembre 2023, parution de la 1<sup>ère</sup> insertion dans la presse régionale Midi Libre et La Gazette de l'avis d'ouverture d'enquête (PJ pour le quotidien et l'hebdomadaire).

Je constate également l'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur le site internet des services de l'Etat [www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr)

ou <https://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/ENQUETES-PUBLIQUES2>

Le 6 octobre 2023, sur le site de la Maison du Projet Mosson, je cote et paraphe les 2 dossiers (comprenant chacun 1 887 pages) pour les sites de la Mairie de Montpellier et de la Maison du Projet Mosson.

J'en profite pour régler quelques détails et avoir des précisions sur le projet avec Mme OUABBOU.

Le 9 octobre 2023 à 09h00, j'ouvre la 1<sup>ère</sup> permanence à la Maison du Projet Mosson.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu 10 propriétaires concernés par l'état parcellaire qui sont venus prendre des informations et apporter la fiche de renseignements. Aucune demande de réponse écrite n'a été formulée par les propriétaires reçus.

Toutes les personnes ont eu l'opportunité de s'expliquer avec Mme OUABBOU (SA3M) ou Monsieur TUÉ (EPF) présents dans des bureaux adjacents au mien à la maison du projet Mosson.

Aucune contestation du projet n'a été enregistré au cours de cette permanence.

A 12h15, à la fin de la permanence, je remets les dossiers et les registres d'enquête publique à l'hôtesse d'accueil de la Maison du Projet Mosson.

Le 12 octobre 2023, 2<sup>ème</sup> parution dans la presse régionale « Midi Libre » et « La Gazette » de l'avis d'ouverture d'enquête (PJ pour le quotidien et l'hebdomadaire).

Le 25 octobre 2023, à 15h00, j'ouvre la seconde permanence. Je constate la présence d'un courrier recommandé en date du 17 octobre de Monsieur PALA Laurent que j'annexe au registre papier de DUP. Quatre personnes se sont présentées au cours de cette permanences pour demander des renseignements. Sur ces 4 personnes, 3 feront l'objet d'une réponse écrite dans le rapport du commissaire enquêteur.

Toutes les personnes ont eu l'opportunité de s'expliquer avec Mme OUABBOU (SA3M) et Monsieur TUÉ présent (à l'extérieur de la pièce où le commissaire enquêteur recevait le public) à la mairie de Montpellier.

A 17h30, à la fin de la permanence, je remets les dossiers et les registres d'enquête publique à l'hôtesse d'accueil de l'Hôtel de ville de Montpellier.

Le 10 novembre 2023, à 14h30 je récupère le dossier d'enquête à l'accueil de la maison du projet Mosson.

Le dossier est complet, j'ouvre la troisième et dernière permanence à 15h00.

9 personnes se sont présentées au cours de cette permanence.

A 17h30 la permanence prend fin clôturant ainsi l'enquête.

A 18h30, Mme MANTION Coralie, vice-présidente de la Métropole de Montpellier, me rejoint à la Maison du Projet Mosson avec les registres et le dossier d'enquête déposés à la Mairie de Montpellier. En ma présence, Mme MANTION clos et signe les registres d'enquêtes de DUP et Parcellaire mis en place à la mairie de Montpellier et à la Maison du Projet Mosson.

Je récupère les deux dossiers et les 4 registres.

Le 13 novembre 2023 à 14h30 à la maison du Projet Mosson, je remets, en mains propres, à Mme OUABBOU (responsable foncier adjoint à la SERM), mon procès-verbal de synthèses des observations du public et le commentaire (PJ).

Je l'informe qu'elle dispose de 15 jours pour produire un mémoire en réponse par courrier électronique.

Le 15 novembre 2023 je reçois, par courriel, le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations (PJ), les tableaux récapitulatifs des envois des courriers recommandés aux propriétaires désignés sur les états parcellaires ainsi que les modèles de lettre de notification (SA3M et EPF).

Le 17 novembre 2023, je reçois par courriel :

- les certificats d'affichage de l'ouverture d'enquête sur le panneau numérique de l'Hôtel de ville de Montpellier et à la maison du projet Mosson et des courriers non réceptionnés,

- la liste des propriétaires qui n'ont pu être avisé directement par lettre recommandée (courrier non reçu) et dont le courrier a été affiché sur le panneau numérique de l'Hôtel de ville de Montpellier.

- Les procès-verbaux de constat d'affichage

Le 28 novembre 2023 à 10h00, je remets et commente mon rapport à l'autorité organisatrice (M. MOULET, bureau de l'Environnement de la Préfecture de l'Hérault).

## 3.2 – Consultation des services de l'Etat

Les dossiers d'enquête publique ont été déposés pour être instruits par les services de la Préfecture de l'Hérault et les administrations concernées en vue de leur mise à l'enquête publique. Les avis des services de l'Etat ont été pris en compte dans la définition et les caractéristiques du projet présenté à l'enquête publique

Le projet global de requalification du quartier de La Mosson est concerné par la catégorie n° « 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement » de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Le terrain d'assiette de l'aménagement est supérieur à 10 ha, ce qui justifie de soumettre le projet à évaluation environnementale.

Une étude d'impact a donc été réalisée sur l'ensemble du quartier La Mosson et traite notamment le secteur du Grand Mail.

La préfecture de l'Hérault a sollicité l'avis de la MRAe sur le projet de NPNRU Mosson à Montpellier, DUP pour la requalification du quartier du Grand Mail (Hérault) au titre des articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un projet.

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était impartie, soit avant le 30 mai 2023.

## 3.3 – Information du public

L'enquête publique a fait l'objet des mesures d'information suivantes :

### 3.3.1 – Concertation et réunion publique

Les quartiers de la Mosson et des Cévennes figurent parmi les douze quartiers de la politique de la ville identifiés à Montpellier, au titre de la nouvelle géographie prioritaire. Dans la mesure où ils concentrent à la fois des problèmes spatiaux et des difficultés sociales, ces deux quartiers ont été retenus par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour faire partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Ainsi, un protocole de préfiguration a été signé le 16 décembre 2016 par l'ensemble des partenaires concernés. Il visait à préciser les orientations stratégiques, les études à conduire et les moyens d'ingénierie à mobiliser, ainsi que les engagements financiers des partenaires.

L'objectif est de permettre la définition d'un projet urbain opérationnel spécifique à chacun de ces deux quartiers identifiés par l'ANRU :

- le quartier de la Mosson reconnu d'intérêt national (PNRU)
- le quartier des Cévennes reconnu d'intérêt régional (PRIR)

En application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

### **La mise en œuvre de la concertation**

La concertation s'est déroulée du 11 octobre 2018 au 1er octobre 2019. Les modalités précises ont été les suivantes :

- la parution d'un avis d'ouverture de la concertation dans le Midi Libre du 11 octobre 2018 et dans la Gazette de Montpellier du 11 octobre 2018,
- l'affichage de l'avis au public aux sièges de la Métropole et de la Ville pendant toute la durée de la concertation,
- la diffusion d'informations sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole et de la Ville de Montpellier, ainsi que dans les journaux d'information de la Métropole et de la Ville,
- la mise à disposition d'un dossier de concertation au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ainsi qu'à la mairie de proximité Mosson, aux heures habituelles d'ouverture, accompagné d'un registre ayant permis aux personnes intéressées de consigner leurs observations. Ce dossier a été mis à jour suivant l'avancement des études. Il était également disponible sur le site internet de la Métropole, où un formulaire en ligne permettait de faire part de ses observations sur le projet,

### **L'organisation de deux réunions publiques :**

- le 12/12/2018 à la maison pour tous Léo Lagrange
  - le 04/04/2019 au stade de la Mosson,
- la mise en place d'actions concrètes de co-construction avec les habitants au travers d'ateliers sur le thème de l'espace public (quickwin),
  - la tenue de réunions d'information et d'échanges sur le projet avec les conseils citoyens les 19 février 2019 et 16 avril 2019,
  - l'annonce de la clôture de la concertation par avis au moins dix jours avant la fin de la concertation.

Les deux réunions publiques ont par ailleurs permis à un grand nombre d'habitants et d'acteurs du quartier de s'exprimer sur le projet et plus largement sur le quartier, ses enjeux et ses problématiques.

Ces réunions ont été le support de véritables échanges entre l'équipe projet, les élus et la population. Elles ont réellement permis au Président de la Métropole de valider les objectifs avec la population.

De manière générale, la concertation préalable n'a pas montré d'avis défavorable du public, elle concernait plutôt des suggestions ou demandes spécifiques.

### **3.3.2 – Par voie d'affiche**

---

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché, quinze jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée, conformément l'article 7 de l'arrêté n° 2023.09.DRCL.0429 du 7 septembre 2023 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture des enquêtes publiques.

Le 9 octobre 2023 à 9h00, avant l'ouverture de la 1<sup>ère</sup> permanence, j'ai constaté l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête sur le panneau d'affichage de la Maison du Projet Mosson et le 25 octobre 2023 sur le panneau numérique officiel de l'Hôtel de Ville de Montpellier.



Un certificat du Maire de Montpellier (PJ), en date du 17 novembre 2023, atteste de la réalité de l’affichage sur le panneau numérique officiel réservé à cet effet et situé à l’extérieur de l’Hôtel de Ville de Montpellier et à la Maison du Projet Mosson à compter du 15 septembre jusqu’au 11 novembre 2023 inclus.

L’affichage est resté en place jusqu’au 10 novembre 2023 à 17h30, dernier jour de l’enquête.

### **Constat d’affichage par huissier**

- Les 21 septembre, 9 octobre, 25 octobre et 10 novembre 2023 l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête publique sur le site du Grand Mail et à la Maison du Projet Mosson a été constaté par huissier (Procès-verbal de constat en PJ)
- Le 10 octobre 2023, l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête publique sur le panneau numérique officiel de l’Hôtel de Ville de Montpellier a été constaté par huissier (Procès-verbal de constat en PJ)

### **3.3.3 – Par voie de presse**

---

L’avis d’enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de la presse régionale :

- au moins quinze jours avant le début de l’enquête :
  - le Midi Libre et La Gazette : édition du 21 septembre 2023 (PJ) ;  
soit 18 jours avant le début de l’enquête.
- et dans les huit premiers jours de l’enquête :
  - le Midi Libre et La Gazette : édition du 12 octobre 2023 (PJ) ;  
soit 3 jours après le début de l’enquête.

### **3.3.4 – Notification aux propriétaires**

---

Conformément aux articles R131-6 et R131-7 du code de l’expropriation pour cause d’utilité publique et aux prescriptions de l’article 5 de l’arrêté préfectoral,

- L’Etablissement Public Foncier d’Occitanie a adressé le 18 septembre 2023, (soit 21 jours avant le début de l’enquête),
- La Société d’Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole a adressé le 20 septembre 2023 (soit 19 jours avant le début de l’enquête),

à chaque propriétaire identifié à l’état parcellaire une notification par lettre recommandée avec avis de réception (listes des courriers envoyés par SA3M et EPF en PJ) l’informant de l’ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d’utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du projet de requalification du secteur Grand Mail (quartier de la Mosson) sur la ville de Montpellier et du dépôt du dossier en mairie de Montpellier et à la Maison du Projet Mosson.

Ce courrier comprend :

- une lettre d’envoi,
- l’arrêté préfectoral du Préfet de l’Hérault n° n° 2023.09.DRCL.0429 du 7 septembre 2023,
- l’avis d’ouverture d’enquête publique,
- une fiche de renseignements,
- une enveloppe réponse pré-affranchie.

En exécution de l'article R.131-6 du code de l'expropriation, le maire de Montpellier a attesté avoir affiché en mairie de Montpellier à compter du 9 octobre 2023 et jusqu'au 10 novembre 2023 les notifications du dépôt de dossier d'enquête publique parcellaire des propriétaires qui n'ont pu être avisé directement (courrier « non réceptionné » ou « n'habite pas à l'adresse indiquée ») par lettre recommandée (listes des courriers NR ou NPAI dressée par SA3M et EPF en PJ).

### 3.3.5 - Modalités de consultation du dossier et du dépôt des contributions

---

Sur demande du public, l'hôtesse d'accueil de la mairie de Montpellier ou de la Maison du projet Mosson remet les dossiers pour une consultation à un emplacement situé à côté du guichet, pour éviter tout problème de disparition de dossier.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du 9 octobre à 9h00 au 10 novembre 2023 à 17h30, soit durant 33 jours consécutifs :

➤ **Le dossier d'enquête pouvait être consulté :**

- **En mairie de Montpellier**, siège de l'enquête, au service accueil, 1 place Georges Frêche, 34267 MONTPELLIER, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00.

- **A la « Maison du projet Mosson »**, 35 rue de La Haye, 34070 Montpellier :  
Les lundi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30

- sur le site internet du registre dématérialisé aux liens suivants :  
<https://www.democratieactive.fr/dupegrandmailmosson/>  
<https://www.democratie-active.fr/dupegrandmailmosson/>

- sur le site internet des services de l'Etat dans l'hérault <https://www.herault.gouv.fr>  
par l'intermédiaire d'un lien qui renvoie au registre dématérialisé sur le site Internet de « democratie-active.fr » (PJ)

- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la préfecture de l'Hérault, accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement – téléphone 04 67 61 61 61

**Nota :** Selon les directives du Bureau de l'environnement de la Préfecture de l'Hérault, afin de préserver la protection de données des propriétaires sur un site de diffusion à grande ampleur, l'état parcellaire ne figure pas dans le dossier du registre dématérialisé. En revanche, ce dernier figure obligatoirement dans le dossier papier consultable par le public en mairie de Montpellier et à la Maison du Projet Mosson.

➤ **Les observations et propositions du public :**

**Le public** pouvait déposer ou transmettre ses observations et propositions à propos du projet :

- sur les registres d'enquêtes de déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, mis à la disposition du public à la mairie de Montpellier et à la « Maison du projet Mosson » aux heures d'ouverture au public ;

- par voie électronique aux adresses suivantes :  
<https://www.democratieactive.fr/dupegrandmailmosson/>  
<https://www.democratie-active.fr/dupegrandmailmosson/>
- par courriel à l'adresse suivante :  
[dupegrandmailmosson@democratie-active.fr](mailto:dupegrandmailmosson@democratie-active.fr)
- par correspondance adressée au commissaire enquêteur  
« Renouveau du Grand Mail »  
Mairie de Montpellier  
1 place Georges Frêche  
34267 MONTPELLIER Cedex 2
- auprès du commissaire enquêteur qui recevra en personne le public lors de ses permanences :
  - **à la Maison du projet Mosson :**
    - Lundi 9 octobre 2023 de 9h00 à 12h00
    - Vendredi 10 novembre 2023 de 15h00 à 17h30
  - **en mairie de Montpellier le :**
    - Mercredi 25 octobre 2023 de 15h00 à 17h30

Les correspondances adressées au commissaire enquêteur sont conservées par le secrétariat de la mairie et remises en mains propres au commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Le commissaire enquêteur pouvait également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en faisait la requête dûment motivée.

### 3.4 - Climat de l'enquête et incident

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

En ce qui concerne la Maison du Projet Mosson, le public a été reçu au cours des permanences dans une petite salle du rez-de-chaussée qui convenait parfaitement.

L'hôtesse d'accueil de la Maison du Projet Mosson a été particulièrement vigilante sur la sécurisation des dossiers et des registres qui étaient remis à la demande du public et consultables sur place.

En ce qui concerne la Mairie de Montpellier, le public a été reçu dans une salle prévue à cet effet au rez-de-chaussée, près du local des agents de sécurité et de la porte d'entrée/sortie du personnel.

Cette pièce est claire avec vue sur l'esplanade par une grande baie vitrée. Deux grandes tables permettent de consulter confortablement le dossier. Ce local était parfaitement adapté à la réception du public.

Les hôtesse du guichet unique de l'Hôtel de Ville de Montpellier ont été particulièrement vigilantes sur la sécurisation des dossiers.

Il n'y a eu aucun incident qui aurait pu remettre en cause l'enquête publique.

### 3.5 – Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, soit le vendredi 10 novembre 2023 à 17h30, les registres papiers de DUP et parcellaires déposés à la mairie de Montpellier et à la Maison du projet Mosson ont été clos par La Vice-présidente de la Métropole de Montpellier, Mme Coralie MANTION et contresigné par le commissaire enquêteur.

- Les registres papiers de déclaration d'utilité publique mis à la disposition du public comportent 8 contributions.
- Le registre dématérialisé de déclaration d'utilité publique mis à la disposition du public comporte 7 contributions.
- Les registres d'enquête parcellaire mis à la disposition du public ne comportent pas de contribution.

### **3.5.1 - Remise du procès-verbal de synthèse des observations**

---

Le 13 novembre 2023, j'ai remis et commenté, à l'occasion d'un rendez-vous avec Mme OUABBOU, responsable foncier adjoint, SA3M, mon procès-verbal de synthèse des observations du public (PJ).

Le 15 novembre 2023, le Maître d'ouvrage m'adresse par courriel son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public (PJ).

### **3.5.2 - Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur**

---

Le 28 novembre 2023, à l'occasion d'un rendez-vous en préfecture de Montpellier, le commissaire enquêteur a remis, en mains propres, à M. MOULET Etienne, du bureau de l'Environnement, autorité organisatrice, toutes les pièces du dossier de cette enquête :

- Les dossiers d'enquête, tel que mentionné au § 1.7;
- Les registres d'enquête ;
- Le rapport du commissaire enquêteur comportant les conclusions et l'avis motivé sur la déclaration d'utilité publique et l'avis sur l'emprise des ouvrages concernés.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La présente enquête s'est déroulée dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

La publicité de l'enquête a été parfaitement réalisée par Montpellier Méditerranée Métropole et l'autorité organisatrice en ce qui concerne l'insertion de l'avis d'ouverture de l'enquête dans la presse régionale.

Tous les propriétaires identifiés à partir du cadastre ont été informés par lettre recommandée avec avis de réception de l'ouverture de l'enquête publique parcellaire concernant les expropriations.

Un affichage des notifications du dépôt de dossier de l'enquête parcellaire des propriétaires qui n'ont pu être avisé directement par lettre recommandée, a été effectué sur le panneau numérique de l'Hôtel de ville de Montpellier.

\*\*\*

## IV – BILAN STATISTIQUE DE L'ENQUETE

### 4.1 – Observations du public

Le public a pu déposer ses observations au cours des enquêtes publiques conjointes, en urgence, préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du projet de requalification du secteur Grand Mail (quartier de la Mosson) sur la ville de Montpellier qui se sont déroulées du 9 octobre 2023 à 10h00 au 10 novembre 2023 à 17h30, sur la commune de Montpellier.

#### Sur les registres d'enquête

- Les registres papiers de déclaration d'utilité publique comportent : **8 contributions**  
(dont 1 courrier recommandé)
- Le registre dématérialisé de déclaration d'utilité publique comporte : **7 contributions**
- Les registres papiers d'enquête parcellaire comportent : **0 contributions**

Statistiques sur le registre dématérialisé	Registres site internet		Total
	Préambule	Démocratie active	
Visiteurs uniques ayant consulté le site Web	<b>1 742</b>	<b>48</b>	<b>1 790</b>
Visiteurs ayant téléchargé au moins un document	<b>606</b>		<b>606</b>
Nombre de téléchargements réalisés	<b>1 064</b>	<b>857</b>	<b>1 921</b>
Visiteurs ayant déposé une contribution	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>

#### Par courrier

- 1 courrier recommandé a été adressé au commissaire enquêteur.

#### Nombre de personnes reçues au cours des permanences

- le lundi 9 octobre 2023 de 9h00 à 12h00 (Maison du projet Mosson) : **10 personnes**
- le mercredi 25 octobre 2023 de 15h00 à 17h30 (Mairie de Montpellier) : **4 personnes**
- le vendredi 10 novembre 2023 de 15h00 à 17h30 (Maison du projet Mosson) : **9 personnes**

#### Sur rendez-vous

- Aucun rendez-vous n'a été pris avec le commissaire enquêteur.

#### Demandes de renseignements (voir § 42, infra)

17 personnes sont venues demander des renseignements pour remplir la fiche de renseignements qui leur a été adressée (art. R.131-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) et/ou avoir des informations sur le projet.

#### Contributions

15 contributions enregistrées sur les registres (7 en dématérialisé et 8 en papier) ont généré 19 observations réparties en 6 thèmes :

- 1 - Qualité de l'habitat = **3 obs.**
- 2 - Indemnisation des expropriés = **6 obs.**
- 3 - Le projet = **4 obs.**
- 4 - Etat parcellaire = **3 obs.**
- 5 - Situation juridique = **1 obs.**
- 6 - Politique gouvernementale = **2 obs.**

#### Avis du public



Le tableau suivant classe par ordre chronologique l'ensemble des contributions du public déposées sur les registres papiers et dématérialisés.

Les contributions sont répertoriées en fonction du support de la requête.

RP Mtp	Registre papier à la mairie de Montpellier
RP MpM	Registre papier à la maison du projet Mosson
CR Mtp	Courrier recommandé à la mairie de Montpellier
RD P	Registre dématérialisé « Préambules »
RD DA	Registre dématérialisé « démocratie-active »

Avis du public	
Favorable	3
Ne se prononce pas	3
Défavorable	9

N° d'ordre	Date de remise	Nom du déposant de la contribution	Avis	Thèmes
CR Mtp	17/10	PALA	NPP	Indemnisation des expropriés
RD P 1	18/10	DARROUF	FAV	Qualité de l'habitat
RP Mtp	25/10	ARNAUD	NPP	Qualité de l'habitat
RP Mtp	25/10	RANDON	FAV	Situation juridique
RP Mtp	25/10	IMOUGAR	DEF	Etat parcellaire
RD DA 1	31/10	BEN ABBOU	DEF	Qualité de l'habitat Le projet
RD P 2	5/11	Anonyme	DEF	Politique gouvernementale
RD P 3	5/11	Anonyme	DEF	Indemnisation des expropriés Le projet
RD P 4	5/11	Anonyme	DEF	Politique gouvernementale
RD DA 2	8/11	GAUTHEY	NPP	Etat parcellaire
RD DA 3	10/11	Anonyme	FAV	Le projet
RP MdP	10/11	ROBINET	DEF	Indemnisation des expropriés
RP MdP	10/11	ELONGE	DEF	Indemnisation des expropriés Etat parcellaire
RP MdP	10/11	GRIOTIER	DEF	Indemnisation des expropriés
RP MdP	10/11	CASY	DEF	Indemnisation des expropriés Le projet

#### 4.1.1 – Observation(s) écrite(s) sur le registre d'enquête publique

Après avoir pris connaissance de l'intégralité des observations du public (annexes) le maître d'ouvrage voudra bien apporter les réponses aux observations retranscrites ci-après.

Une contribution peut contenir plusieurs observations qui sont regroupées par thème.

Les réponses du Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public en date du 15 novembre 2023 sont reprises in extenso.

### Thème 1 : Qualité de l'habitat

Observations du public	Réponses du Maître d'ouvrage	Commentaires du commissaire enquêteur
<p><b>Contribution sur le registre DUP en mairie de Montpellier de Mme ARNAUD du 25/10/2023</b></p> <p>Mme <b>Arnaud</b> est propriétaire d'un parking n° 736, résidence HORTUS, pour lequel il n'y a pas d'observation.</p> <p>En revanche, elle possède un appartement dans la même résidence, <b>lot 414</b> et demande quels sont les travaux qui seront réalisés pour réhabiliter (rénover) cette résidence (travaux d'isolation, changement des menuiseries, etc).</p> <p>Elle souhaite également savoir si le chauffage sera changé (radiateurs) et si des aides seront allouées pour faire des travaux d'amélioration.</p>	<p>Le projet prévoit d'acquérir tous les stationnements extérieurs de la copropriété Hortus afin de réorganiser et rationaliser au sein de chacune des copropriétés qui seront résidentialisées à l'issue de la scission.</p> <p>La copropriété Hortus, suite à d'importants problèmes de gestion financière (accélération des dettes copropriétaires et fournisseurs), ainsi qu'à des défaillances techniques, a fait l'objet d'une procédure de mise sous administration provisoire portée par la métropole.</p> <p>FDI Service Immobilier a été récemment nommé par le juge (27/10/2023).</p> <p>Un audit technique de la chaufferie vient d'être lancé afin d'évaluer les travaux d'urgence à réaliser à court terme, le bâtiment 56 n'ayant actuellement pas de chauffage et</p>	<p>Pris acte</p>

<p>Enfin, elle aimerait connaître, dans la mesure du possible, la date du début des travaux.</p>	<p>d'eau chaude de manière disparate. Dans un second temps, des audits techniques seront lancés en vue d'évaluer les travaux d'urgence à court terme (mise en sécurité électrique, ascenseurs, etc.).</p> <p>Les travaux relatifs à la réhabilitation des bâtiments conservés seront définis à moyen terme et feront l'objet d'une subvention collective versée au syndicat des copropriétaires et octroyée par différents partenaires institutionnels (ANAH et 3M).</p>	
<p><b>Contribution n° 1 sur site Web Préambule de M. DARROUF Farid du 18/10/2023</b></p> <p>Comme acteur éducatif sur ce secteur pendant quelques années, je peux témoigner que si la violence résulte d'un sentiment de frustration, la qualité de l'habitat à la Paillade depuis un moment encourage à ces ennuis qui influence directement l'éducation et bien évidemment le développement de la ville, j'ai constaté que le sentiment de délaissement a accéléré la dégradation de ce quartier, de ce fait l'aménagement de celui-ci est plus que nécessaire, maintenant si y a une volonté réelle de reconstruire cette espace, la politique de l'hébergement et de logement devra absolument respecter la mixité, optons tous pour un quartier hétérogène si nous voulons une cohabitation harmonieuse entre les différentes composantes de la société Montpelliéraine.</p>	<p>Le projet de requalification du Grand Mail, et plus largement de la Mosson, vise à requalifier les espaces publics et à améliorer l'habitat existant.</p> <p>L'objectif est également de répondre aux enjeux de diversification de la population du quartier en programmant de nouveaux logements et en requalifiant le parc des copropriétés.</p> <p>Les ménages issus des bâtiments à démolir du parc social et du parc privé (incluant des problématiques de mal logement pour certaines résidences) bénéficient à ce titre d'un accompagnement au relogement pour favoriser des parcours résidentiels adaptés.</p>	<p>Les changements urbains et architecturaux lancés dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain doivent répondre à l'attente de M. DARROUF.</p> <p>Le projet de requalification du Grand Mail a pour ambition d'assurer une attractivité nouvelle du quartier par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la requalification de l'ensemble des espaces publics,</li> <li>- la programmation de nouveaux logements mixtes répondant davantage aux attentes des habitants avec une ouverture du quartier sur l'extérieur,</li> <li>- le maintien des commerces et services de proximité.</li> </ul>

<p><b>Contribution n° 1 sur site Web democratie-active de M. BEN ABBOU Amar du 31/10/2023</b></p> <p>La ville de Montpellier manque de logement, d'après les estimations il y a 29 066 demandes de logement auprès des organismes sociaux.</p> <p>Là vous voulez démolir 50 logements où habitent des familles nombreuses et en plus exproprier les habitants pour venir gonfler le parc social déjà saturer.</p> <p>Je ne comprends pas cette politique, il est préférable de rénover ces résidences et laisser ces familles en paix. Il y a des pauvres gens qui ont sacrifié leur vie pour avoir un bien, la SA3M vient détruire ce rêve.</p>		<p>Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de la Mosson 800 logements seront démolis dans le cadre du plan de rénovation et 1 200 logements seront construits dans le cadre de ce même plan.</p>
--	--	---

## Thème 2 : Indemnisation des expropriés

Observations du public	Réponses du Maître d’ouvrage	Commentaires du commissaire enquêteur
<p><b>Courrier recommandé et annexé au registre DUP en mairie de Montpellier de M. PALA du 10/10/2023</b></p> <p>M. Pala, propriétaire du lot 176 (garage box fermé), résidence Pic St Loup, souhaite savoir si un box équivalent lui sera donné en échange ou si ce dernier est acheté (copie du courrier joint et acte notarié).</p> <p><input type="checkbox"/> Pièces jointes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Courrier de M. PALA du 16/10/2023</li> <li>- Copie acte notarié</li> <li>- Copie du courriel du 13/01/2023 à EPF</li> <li>- Copie fiche de renseignements</li> <li>- Copie état parcellaire</li> </ul>	<p><b>Réponse EPF :</b></p> <p>Il n’est pas prévu de dispositif d’échange concernant les lots de garage. Il sera donc proposé une indemnité aux expropriés.</p>	<p>M. PALA mentionne dans l’énumération des pièces jointes de son courrier du 16/10/2023 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Copie du mail du 13/01/2023 à EPF Occitanie sans réponse à ce jour.</li> </ul> <p>Je constate qu’au verso de la copie de ce mail, il y a la réponse d’EPF Occitanie en date du 12/01/2023 :</p> <p><i>« Dans le cadre des rachats de logement sur la copropriété de l’ESPEROU et du PIC SAINT LOUP, nous visitons chaque logement afin de proposer des estimations dans le cadre du projet de réaménagement du quartier.</i></p> <p><i>Merci de revenir vers moi afin d’organiser une visite avec vos locataires ».</i></p>
<p><b>Contribution sur le registre DUP à la Maison du Projet Mosson de Mme ELONGE du 10/11/2023</b></p> <p>... Mme ELONGE estime que les indemnités proposées ne lui permettent pas de racheter un appartement et elle demande à ce qu’elles soient revues à la hausse.</p>	<p>La valeur vénale des biens est estimée par France Domaines. La collectivité et l’aménageur titulaire de la DUP sont tenus de s’y conformer. Seul le juge de l’expropriation est compétent pour décider d’une révision du prix.</p>	<p>L’indemnisation des expropriés doit couvrir l’intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l’expropriation.</p>



<p><b>Contribution sur le registre DUP à la Maison du Projet Mosson de Mme ROBINET du 10/11/2023</b></p> <p>Mme ROBINET est propriétaire des lots 129 et 194, section LR 33, résidence PIC St LOUP. Elle estime que la proposition de rachat de son appartement est trop faible. L’offre d’achat par rapport à d’autres appartements similaires est inférieure. Elle souhaite une indemnité à hauteur de 90 000€.</p>	<p>S’agissant des propriétaires occupants, la métropole via la SA3M, propose une mesure d’accompagnement individuelle vers un échange de logement dans le quartier.</p> <p>La SA3M rencontre l’ensemble des propriétaires occupants concernés afin de calibrer les souhaits d’échanges, l’objectif étant de maintenir les propriétaires occupants en ayant la capacité financière dans leur statut.</p>	<p>En d’autres termes, elle doit permettre à l’exproprié de se retrouver dans un état matériel semblable et pouvoir acquérir un nouveau bien immobilier équivalent à celui qu’il a perdu.</p> <p>A noter que l’Etat ou la collectivité doit en plus de l’indemnisation proposer également une solution de relogement pour les propriétaires occupants, au minimum 6 mois avant l’éviction.</p>
<p><b>Contribution sur le registre DUP à la Maison du Projet Mosson de Mme GRIOTIER du 10/11/2023</b></p> <p>Mme GRIOTIER est propriétaire des lots 118 et 53 section LR 48 et des lots 41 et 68 section LR 134 de la résidence ESPEROU. Mme GRIOTIER estime que les indemnités de rachat son trop basses et ne lui permettent pas d’acheter un autre appartement. Elle ne souhaite pas déménager. Le quartier lui convient.</p>	<p><b>Réponse EPF :</b></p> <p>Les prix proposés par l’EPF sont fixés par les Domines. Ils correspondent à la moyenne des quatre dernières années de vente sur les copropriétés.</p>	<p>Ainsi, compte tenu du prix très bas du marché de l’immobilier sur la Mosson, Montpellier Méditerranée Métropole, conscient du problème et des difficultés que rencontrent les propriétaires occupants pour procéder à un nouvel achat suite à leur expropriation, prend des mesures d’accompagnement en proposant des logements similaires sur le secteur.</p>
<p><b>Contribution sur registre papier Maison Projet Mosson de M. CASY du 10/11/2023</b></p> <p>M. CASY est propriétaire des lots 199 et 130 section LR 48 et du lot 63 section LR 134 de la résidence ESPEROU, estime que les indemnités d’expropriation sont bien trop basses et ne lui permettent pas d’acheter un autre appartement...</p>		

**Contribution n° 3 sur site Web Préambules de Anonyme du 5/11/2023**

Nous ne sommes pas d'accord sur certains points de votre projet de renouvellement urbain. En effet les copropriétaires expropriés car leur immeuble est voué à la destruction se sont vus proposer des sommes ridicules pour leurs appartements pour lesquels ils ont travaillé dur pour pouvoir l'acquérir...

### Thème 3 : Le projet

Observations du public	Réponses du Maître d’ouvrage	Commentaires du commissaire enquêteur
<p><b>Contribution sur registre papier Maison Projet Mosson de M. CASY du 10/11/2023</b></p> <p>M. CASY est propriétaire des lots 199 et 130 section LR 48 et du lot 63 section LR 134 de la résidence ESPEROU.</p> <p>... Il ne comprend pas la démolition des résidences ESPEROU et PIC St LOUP qui peuvent être rénovées et éviter les expropriations.</p>	<p>Les conclusions et l’analyse des scénarios d’interventions sur les copropriétés ESPEROU et PIC SAINT LOUP ont été réalisées en lien avec le projet urbain sur la base des études pré-opérationnelles.</p> <p>En effet, l’ensemble des 15 copropriétés privées de la Mosson ont fait d’objet d’une étude dans le cadre du dispositif POPAC (Programme opérationnel de prévention et d’accompagnement des copropriétés) afin d’en évaluer la situation technique et financière de chacune.</p>	<p>Suite à l’analyse des scénarios d’interventions sur les copropriétés ESPEROU et PIC SAINT LOUP la destruction l’a emporté sur la rénovation.</p>
<p><b>Contribution n° 1 sur site Web democratie-active de M. BEN ABOU Amar du 31/10/2023</b></p> <p>...</p> <p>Je ne comprends pas cette politique, il est préférable de rénover ces résidences et laisser ces familles en paix. Il y a des pauvres gens qui ont sacrifié leur vie pour avoir un bien, la SA3M vient détruire ce rêve.</p>	<p>Les conclusions et l’analyse des scénarios d’interventions sur la copropriété HORTUS ont été réalisées en lien avec le projet urbain sur la base des études pré-opérationnelles.</p> <p>En effet, l’ensemble des 15 copropriétés privées de la Mosson ont fait d’objet d’une étude dans le cadre du dispositif POPAC (Programme opérationnel de prévention et d’accompagnement des copropriétés) afin d’en évaluer la situation technique et financière de chacune.</p>	<p>Pris acte</p>

<p><b>Contribution n° 3 sur site Web Préambules de Anonyme du 5/11/2023</b></p> <p>... Certains copropriétaires n'ont pas les moyens financiers pour suivre vos projets de rénovation. Que ce soit pour les façades, ascenseurs, isolation, etc.</p>	<p>Les travaux relatifs à la réhabilitation des bâtiments conservés seront définis à moyen terme et feront l'objet d'une subvention collective versée au syndicat des copropriétaires et octroyée par différents partenaires institutionnels (ANAH et 3M).</p>	
<p><b>Contribution n° 3 sur site Web démocratie-active de Anonyme du 10/11/2023</b></p> <p>Pour m'être rendue récemment dans ce quartier de jour et ayant traversé le Grand Mail, j'ai trouvé que cet espace était bien conçu et d'usage très agréable (les arbres et les massifs notamment) même si certains bâtiments qui le bordent laissent à désirer (commissariat fermé et caillassé, notamment).</p> <p>Il serait dommage que le projet en "dégomme" le cas échéant les qualités paysagères existantes et d'utilité collective.</p>	<p>L'intervention urbaine sur le Grand Mail s'appuie sur les éléments de grande qualité de cet espace (nombreux arbres et arbustes plantés en pleine terre offrant des espaces arborés, absence de véhicules motorisés, etc.) et vise à conforter les usages agréables et apaisés de cet espace.</p>	<p>Pris acte</p>

## Thème 4 : Etat parcellaire

Observations du public	Réponses du Maître d'ouvrage	Commentaires du commissaire enquêteur
<p><b>Contribution sur le registre DUP en mairie de Montpellier de M. IMOUGAR du 25/10/2023</b></p> <p>M. Imougar est propriétaire du lot 199 (chambre), résidence PIC St LOUP (répertorié sur l'état parcellaire) et d'une action d'une valeur nominale de 228,67€ entièrement libérée donnant un droit à jouissance du parking souterrain numéro 76 (parking non répertorié sur l'état parcellaire), situé au 1<sup>er</sup> sous-sol du garage collectif GD1.</p> <p>Pour mise à jour de l'état parcellaire.</p> <p><input type="checkbox"/> Pièce jointe : Copie acte notarié</p>	<p><b>Réponse EPF :</b></p> <p>Monsieur IMOUGAR n'est pas propriétaire du parking souterrain 76 mais d'une part sociale donnant droit à la jouissance de ce parking. Par ailleurs, ce parking, propriété de la SACC PIC SAINT LOUP ne fait l'objet d'aucun Etat descriptif de Division (EDD) et n'existe donc pas en qualité de lot de copropriété.</p> <p>Un EDD est en cours de préparation par un géomètre afin de reconnaître l'existence en qualité de lots de copropriété des parkings situés au sein du garage collectif GD1. Notre notaire étudie la possibilité de publier cet EDD qui donnerait lieu à la création d'une nouvelle copropriété.</p>	<p>A l'issue de son entretien avec le commissaire enquêteur, M. IMOUGAR a rencontré M. TUÉ (EPF) qui a pu le renseigner et qui fera le nécessaire pour actualiser l'état parcellaire.</p>
<p><b>Contribution sur le registre DUP à la Maison du Projet Mosson de Mme ELONGE du 10/11/2023</b></p> <p>Mme ELONGE est propriétaire des lots 12 et 35 (Box) section LR 134 de la résidence PIC St LOUP.</p> <p>Ces deux box figurent sur l'état parcellaire par contre les 2 appartements qu'elle détient dans la résidence ESPEROU ne sont pas répertoriés sur l'état parcellaire.</p> <p>...</p>	<p><b>Réponse EPF :</b></p> <p>Dans l'état parcellaire, les 2 box (lot 12 et 35) apparaissent avec le numéro de propriété 174 (Mme ELONGE). Les lots appartements et caves sont sous le numéro de propriété 74 (Mme ELONGE).</p> <p>Mme ELONGE a bien reçu les deux notifications et fiches de renseignements en date du 20/09/2023 (AR N°</p>	<p>J'ai demandé à Mme ELONGE de prendre rendez-vous avec M. TUE (EPF) et de lui fournir les actes notariés des deux appartements.</p> <p>Effectivement, je constate que les lots 165 (cave), 180 (cave), 234 (appartement) et 245 (appartement), section LR 48, sont bien répertoriés sur l'état parcellaire de la résidence ESPEROU.</p>



	2C13557244926 et AR 2C13557244919) pour la totalité des biens.	
<p><b>Contribution n° 2 sur site Web democratie-active de Mme GAUTHEY du 08/11/2023</b></p> <p><u>Mail :</u> Je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes un courrier et ses trois pièces jointes concernant les observations dans le cadre du projet de Renouvellement Urbain Grand Mail à Montpellier.</p> <p><u>Courrier joint au mail :</u> « Suite au « Projet de renouvellement urbain NPNRU Mosson » et dans le cadre de l'enquête publique conjointe DUP et parcellaire correspondant à l'arrêté préfectoral n° 2023.09.DRCL.0429 en date du 7 septembre 2023, je vous informe que :</p> <p>Je suis propriétaire de trois locaux professionnels au 560 VC LE GRAND MAIL à Montpellier dûment répertoriés par l'administration fiscale (voir les 3 pièces jointes : 3 fiches fiscales).</p> <p>Ces locaux professionnels sont loués à l'Association éco-planète ».</p> <p><input type="checkbox"/> Pièces jointes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lettre du 08/11/2023</li> <li>- 3 fiches fiscales</li> <li>- Etat parcellaire (UF 007 et 008)</li> </ul>	<p>Le relevé de propriété au service de la publicité foncière (SPF) ainsi que la copie d'acte obtenu indiquent que Mme GAUTHEY est propriétaire du lot 49 correspondant à un garage dans la copropriété Barcelone 2000 (LR 293).</p> <p>Après vérification de l'état descriptif de division (EDD), ce lot est bien un garage situé au R-1.</p> <p>Nous ne pouvons modifier l'état parcellaire sur la base d'une fiche fiscale établit sur simple déclaration et qui correspond à l'usage déclaré et non à la désignation juridique de ce lot.</p> <p>Effectivement nous invitons Mme GAUTHEY à nous faire parvenir la copie de son titre de propriété relatif aux lots concernés pour modification de l'état parcellaire.</p>	<p>Mme <b>GAUTHEY</b> précise dans son courrier qu'elle est propriétaire de 3 locaux professionnels au 560 VC Le Grand Mail, lots 49, 50 et 51 du bâtiment « D ».</p> <p>Elle produit à l'appui les fiches des biens immobiliers déclarés sur le site <a href="http://impots.gouv.fr">impots.gouv.fr</a>.</p> <p><u>Je note que :</u> L'état parcellaire de la présente enquête mentionne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans l'UF 007 Mme <b>GAUTHEY</b> comme propriétaire du lot 49 (garage), section LR 293, au 450 VC Le Grand Mail, résidence BARCELONE 2000 ;</li> <li>- dans l'UF 008 M. <b>EL AMRANI</b> comme propriétaire des lots 50 et 51 (garages), section LR 293, au 450 VC Le Grand Mail, résidence BARCELONE 2000.</li> </ul> <p>Il est souhaitable que le maître d'ouvrage (Mme OUABBOU) prenne contact avec Mme <b>GAUTHEY</b> pour l'inviter à fournir les actes notariés des 3 lots dont elle se dit propriétaire afin de rectifier l'état parcellaire.</p>

## Thème 5 : Situation juridique

Observations du public	Réponses du Maître d'ouvrage	Commentaires du commissaire enquêteur
<p><b>Contribution sur le registre DUP en mairie de Montpellier de M. RANDON, SCI Fernand MAROGER, représentée par sa gérante Mme RANDON née MAROGER, du 25/10/2023</b></p> <p>M. Randon est propriétaire du lot 57, résidence Pic St Loup (comportant 3 locaux commerciaux).</p> <p>Il vient de signer un compromis de vente pour ce lot.</p> <p>Il souhaite savoir ce qu'il doit faire devant cette situation ?</p>	<p><b>Réponse EPF :</b></p> <p>Selon l'état parcellaire correspondant, la SCI MAROGER n'est pas propriétaire du lot 57 sur la résidence LE PIC ST LOUP, lequel appartient à la SACC PIC ST LOUP. La SCI MAROGER est bénéficiaire de la jouissance du lot 57 via la propriété d'une part sociale dans la société SACC PIC ST LOUP. A ce titre, elle avait le droit de donner le local en location et d'en percevoir les loyers. Elle ne peut céder le bien, propriété de la SACC PIC ST LOUP, représentée par son liquidateur Me Fabre.</p> <p>Le mieux serait donc de nous communiquer une copie du compromis signé afin d'examiner précisément son contenu.</p> <p>Sur la fiche de renseignement, la SCI MAROGER doit noter qu'elle est propriétaire d'une part sociale ou action dans la SACC PIC ST LOUP donnant droit à la jouissance du lot 57.</p>	<p>A l'issue de son entretien avec le commissaire enquêteur, M. RANDON a rencontré M. TUÉ (EPF) qui a pu le renseigner en partie et qui l'informera des suites de son affaire.</p>

## Thème 6 : Politique gouvernementale

Observations du public	Réponses du Maître d’ouvrage	Commentaires du commissaire enquêteur
<p><b>Contribution n° 2 sur site Web préambules de Anonyme du 5/11/2023</b></p> <p>Nous ne voulons pas que vous expropriez les propriétaires qui ont travaillé dur pour enfin pouvoir s’acheter un modeste appartement. Plutôt que de vouloir déplacer les problèmes il faut s’y attaquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les propriétaires mauvais payeurs</li> <li>- Les fournisseurs de copropriété qui ne font pas leur travail</li> <li>- Les trafics présents sur le quartier</li> <li>- Le manque d’éducation des parents envers leurs enfants</li> <li>- La taxe foncière exorbitante</li> </ul>	<p>La Métropole de Montpellier et l’ANAH ont mis en œuvre à destination des copropriétés du quartier un dispositif d’OPAH (Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat) qui vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Appuyer le redressement financier des copropriétés (accompagnement des propriétaires occupants en impayés, lutte contre les propriétaires bailleurs indécents, etc.</li> <li>- Appuyer la gouvernance des résidences.</li> <li>- Accompagner vers des programmes de réhabilitation et d’amélioration du cadre de vie.</li> </ul> <p>Le projet de renouvellement urbain intègre la question de la circulation et du stationnement.</p>	<p>Pris acte</p>
<p><b>Contribution n° 4 sur site Web Préambules de Anonyme du 5/11/2023</b></p> <p>Vu l’état dans lequel le maire président a laissé cette métropole. Nous n’avons aucunement confiance en votre projet de renouvellement qui va encore plus restreindre notre liberté de circuler.</p>	<p>L’objectif est de proposer une offre de transport renforcée pour relier le quartier au centre-ville (mise en œuvre du BHNS (Bus Haut Niveau de Service) reliant le centre-ville aux Hauts de Massane, développement de pistes cyclables, etc.) et de requalifier les stationnements en sous-sol.</p>	

## 4.2 – Liste des personnes ayant demandé des renseignements

17 personnes sont venues demander des informations concernant le projet.

Ces personnes ont été renseignées par le commissaire enquêteur et orientées éventuellement vers Mme OUABBOU (SA3M) ou M. TUÉ (EPF) présents sur le site des permanences, dans un bureau adjacent.

### Les renseignements demandés portent sur :

- la fiche de renseignements à remplir et renvoyer à SA3M,
- le montant du rachat des propriétés,
- les délais d'évacuation et de relogement,
- le type et la situation du relogement ...

Etat parcellaire		Résidence	Section
Fiche propriétaire	Unité Foncière		

### Lundi 9 octobre 2023

VILLEMENOT Vincent	00003		Pic St Loup	LR 33
ABDESLAM Mohamed		025	Hortus	LR 12, 15
JAMAL Aziz		101	Hortus	LR 12, 15
HAMDI Abdessamad		112	Hortus	LR 12, 15
AIT HAJ BRAIM Ali		027	Hortus	LR 12, 15
GARRIDO OSSA Adriana		090	Hortus	LR 12, 15
MHAMDI Mohamed		115	Hortus	LR 12, 15
KAILALI Mouria		045	Hortus	LR 12, 15
SEDDIKI Bouabdellah	00007		Pic St Loup	LR 33
		050	Hortus	LR 12, 15
EL GHARIB Sabah		083	Hortus	LR 12, 15

### Mercredi 25 octobre 2023

BADI Boualem		045	Hortus	LR 12, 15
--------------	--	-----	--------	-----------

### Vendredi 10 novembre 2023

PELLECUER Marie Ange		119	Hortus	LR 12, 15
OUTIOUIDJI Hassan		003	Barcelone 2000	LR 293
OUTIOUIDJI Jamel/BOLGER Evanna		002	Barcelone 2000	LR 293
GAUTHEY Isabelle		007	Barcelone 2000	LR 293
		008 ?	Barcelone 2000	LR 293
ISMALI Fatima et SMAILI Brahim		099	Hortus	LR 12, 15
ROBINET/FEMENIAS Liliane	00051		Pic St Loup	LR 33

## 4.3 – Questions du commissaire enquêteur

### Question du CE :

En ce qui concerne les dispositions particulières à l'utilité publique de ce projet (cf. dossier 1 - notice explicative – page 50) :

- Puis-je avoir le détail concernant le retrait des parties des parcelles LR n°12, LR15 et LR 133 de l'assiette de la copropriété Hortus, correspondant à une emprise de l'ordre 800 m<sup>2</sup> environ incluant la démolition du garage en sous-sol pour 200m<sup>2</sup> environ.

En d'autres termes, à quoi correspond l'emprise de l'ordre 800 m<sup>2</sup> environ incluant la démolition du garage en sous-sol pour 200m<sup>2</sup> environ ?

### ➤ Réponse du Maître d'ouvrage

*Courriel en date du 1 septembre 2023*

### DUP HORTUS

#### LR 133 :

24 places de stationnements en sous-sol : correspondant aux lots suivants

- 88 à 93
- 100 à 105
- 1 à 6
- 10 à 15

#### LR 12/15 :

##### ➤ **En vue de la démolition :**

50 logements : correspondant aux lots suivants

- 492 à 521
- 438 à 457

50 caves : correspondant aux lots suivants

- 462 à 491
- 418 à 437

8 box situés sous le bât 57 3 et 4 : correspondant aux lots suivants

- 458 à 461
- 415 à 417

85 places de parkings aériens : correspondant aux lots suivants

- 680 à 764

Vitrines sur le pignon du 57/4 :

- 770 à 779

Locaux commerciaux en RDC du 57/3 et 57/4 correspondant à des espaces communs de la copropriété

2 halls d'entrée des bâtiments 57/3 et 57/4

1 local vélo et 1 local vide ordures dans le bâtiment 57/3

1 local vélo et 1 local vide ordures dans le bâtiment 57/4

##### ➤ **En vue du retournement des halls et de la désactivation du Grand Mail :**

3 halls d'entrée des bâtiments 56/1, 56/2 et 56/3

2 halls d'entrée des bâtiments 58/1 et 58/2



L'ensemble des locaux commerciaux en RDC de la résidence L'Hortus :

- Ceux correspondant à des espaces communs de la copropriété au bâtiment 57/1 et 57/2 (dans sa totalité).
- Bâtiment 56 : 169, 220, 271
- Bâtiment 58 : néant

4 logements en RDC du 58/1 et 58/2 : 566-567-635-636

9 box du 58/1 et 58/25 :

- 530 à 533
- 598 à 602

### ➤ Descriptif HORTUS

La copropriété est composée de 240 logements répartis en 3 bâtiments / 9 montées d'escalier.

La stratégie d'intervention envisagée par Montpellier Méditerranée Métropole et la SA3M repose sur la démolition partielle de cette copropriété située sur le Grand mail de par :

- sa fragilité financière,
- la désorganisation et les faiblesses de sa gouvernance,
- la nécessité d'une réorganisation du bâti en lien avec le projet de transformation urbaine du Grand mail.

Il est ainsi proposé :

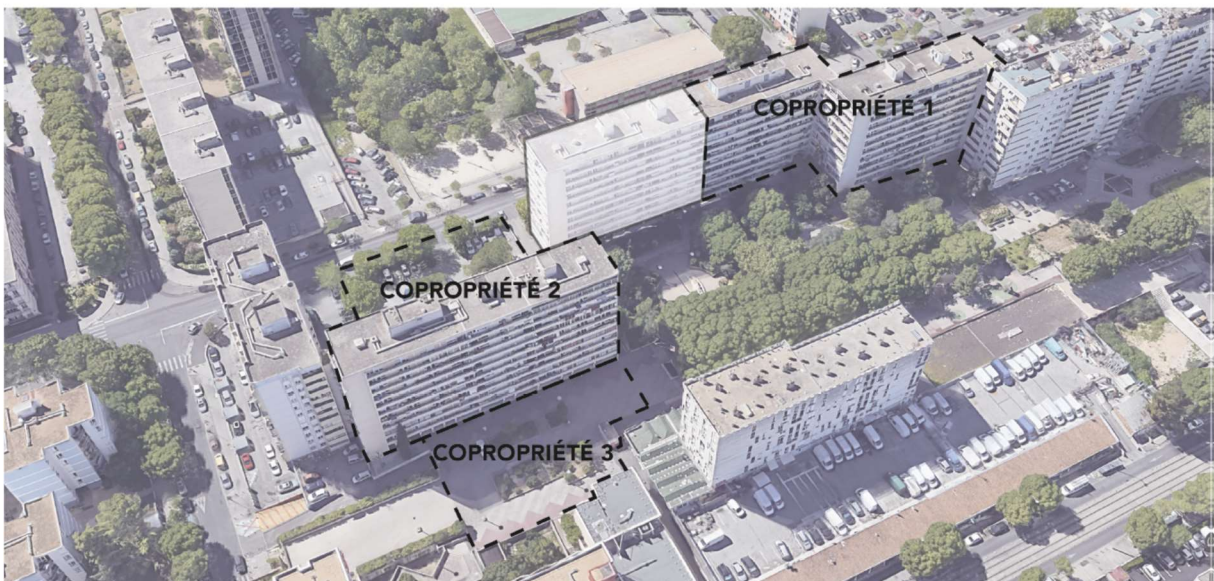
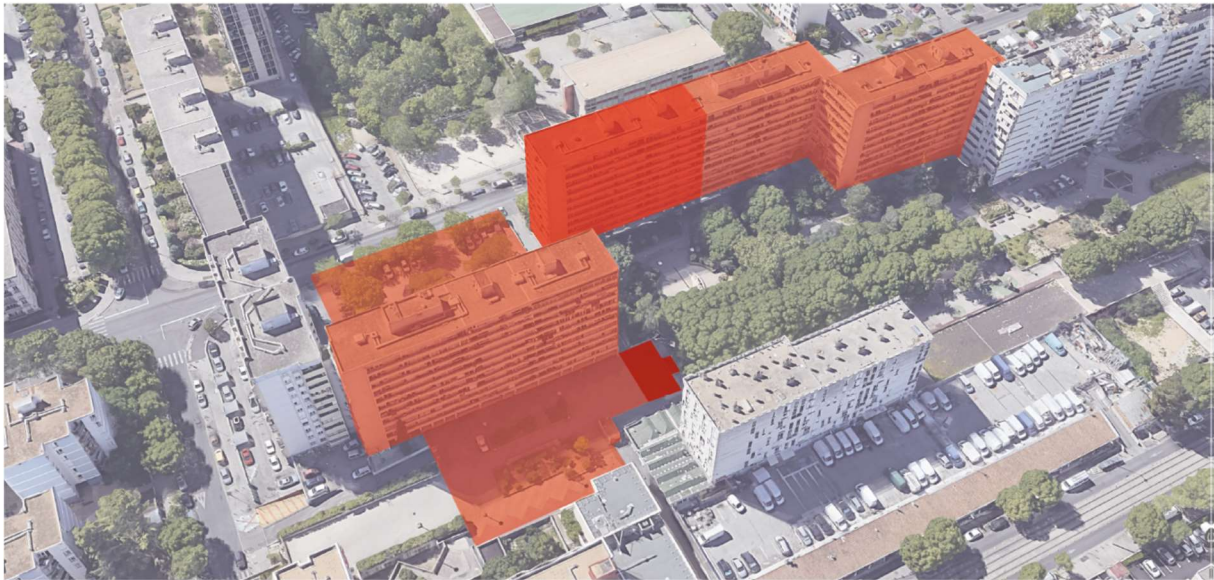
- 1) la scission de la copropriété en trois copropriétés (dont une copropriété de garages)
- 2) la démolition partielle de la copropriété (bâtiments 57/3 et 57/4 comprenant 50 logements)
- 3) la résidentialisation des bâtiments demeurant en copropriété avec notamment le retournement des halls d'entrée sur la rue de Louisville (190 logements) et remembrement foncier.

- 1) Une scission de la copropriété L'Hortus en 3 copropriétés est envisagée :



- 2) La démolition de l'Hortus porte sur le bâtiment n°57 (montées d'escalier 3 et 4) et sur le linéaire de places de parking au droit du bâtiment 56.

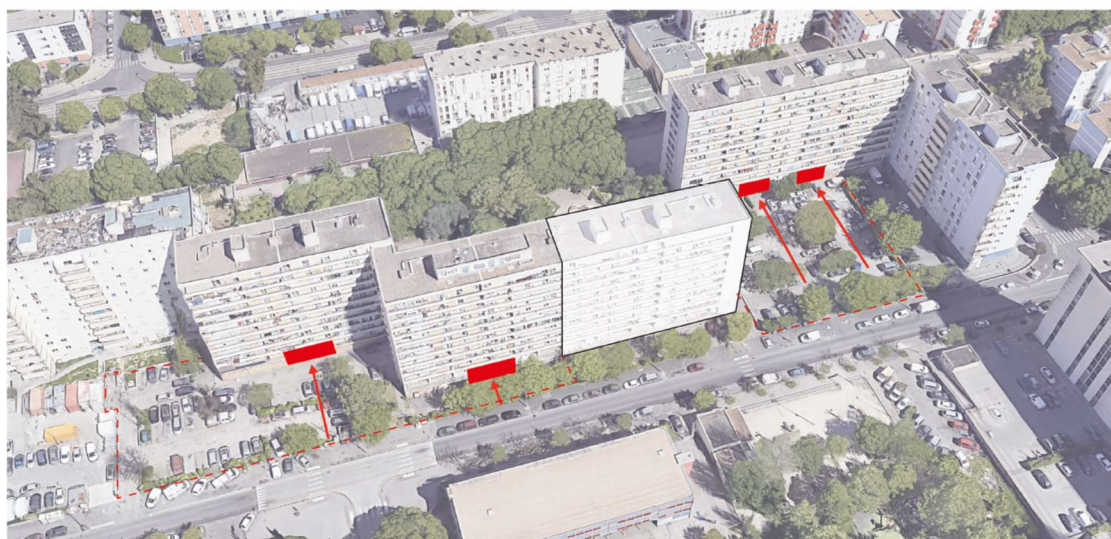
Cela impacte 50 logements, 2 commerces en pied d'immeuble (implantés dans les espaces communs de la copropriété), 4 garages en pied d'immeuble et des stationnements.





- 3) La copropriété Hortus est située au coeur du Grand Mail. L'intervention de résidentialisation répond à un objectif global sur le podium Nord visant à neutraliser l'usage public du Grand Mail et recréer des aménités pour les usagers. Cela nécessite de revoir la circulation piétonne à l'échelle de la résidence pour que les halls d'entrée soient retournés et descendus au niveau rue (adressage rue de Louisville) et les flux de circulation des piétons afin de faciliter les accès de l'immeuble d'habitation aux garages sous-sol. Par ailleurs, l'état actuel des parkings aériens (rue de Louisville) et du garage sous-sol nécessite un travail de remembrement foncier et de résidentialisation à travailler en lien avec la scission de cette copropriété de 244 logements (194 logements à terme après le recyclage de 50 d'entre eux en lien avec la création de la place Paillade).

Résidentialisation et retournement des halls côté rue de Louisville

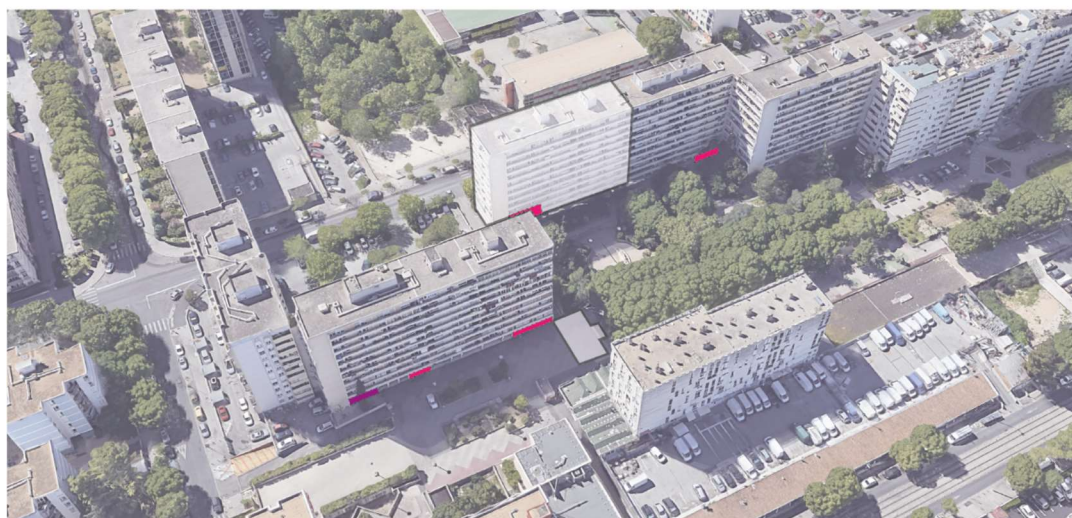


**NPNRU - MONTPELLIER**  
**QUARTIER DE LA MOSSON**

**PASSAGERS DES VILLES**

■ Nouveaux halls d'entrée et redescente des escaliers et ascenseurs  
 Immeuble recyclé pour aménagement de la Place Paillade  
→ Principe d'allée piétonne vers hall      - - - Limite de résidentialisation

Résidentialisation et désactivation Grand Mail



**NPNRU - MONTPELLIER**  
**QUARTIER DE LA MOSSON**

**PASSAGERS DES VILLES**

■ Acquisition des rez-de-chaussés commerciaux  
■ Association maintenue  
 Immeuble et parking en ouvrage recyclés pour aménagement de la Place Paillade

\*\*\*\*

**Ici s'arrête la 1<sup>ère</sup> partie du rapport,**

les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique figurent dans le document suivant intitulé :

➤ **2<sup>ème</sup> Partie – Déclaration d'Utilité Publique « Conclusions motivées et avis »**

L'avis du commissaire enquêteur sur l'emprise des ouvrages projetés figure dans le document suivant intitulé :

➤ **3<sup>ème</sup> Partie – Enquête parcellaire « Avis sur l'emprise des ouvrages projetés »**

Fait à SAINT FELIX DE LODEZ, le 24 novembre 2023

*Daniel Planche, commissaire enquêteur*



Département de l'Hérault

**Montpellier Méditerranée Métropole**  
COMMUNE DE MONTPELLIER

**ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES**  
préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des  
immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de Nouveau  
Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Mosson pour  
la requalification du quartier Grand Mail sur la commune de Montpellier

**2<sup>ème</sup> PARTIE**  
**Déclaration d'Utilité Publique**  
**au profit de**  
**la Société d'Aménagement de Montpellier**  
**Méditerranée Métropole**  
**et de l'Etablissement Public Foncier**  
**d'Occitanie**

**Conclusions motivées et avis**  
**concernant la déclaration d'utilité publique**

Enquête conduite du 9 octobre au 10 novembre 2023

Commissaire enquêteur Daniel PLANCHE

## **PREAMBULE**

Cette seconde partie présente les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique du projet de requalification du secteur Grand Mail (quartier de la Mosson) sur la ville de Montpellier, par la Métropole de Montpellier.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique a pour objet de définir si le projet de requalification du secteur Grand Mail (quartier de la Mosson) sur la ville de Montpellier, doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers, et fournir à l'autorité décisionnelle les informations nécessaires pour prendre un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique.

Elle est indispensable pour mettre en œuvre les procédures d'expropriation si les propriétaires concernés refusent de signer une convention amiable ou de vendre leur terrain.

## **I – Conclusions motivées – Analyse bilancielle du projet**

L'enquête de déclaration d'utilité publique obéit à des règles juridiques très précises découlant de la jurisprudence du Conseil d'État n° 78825 « Ville nouvelle Est » du 28 mai 1971.

Dans ce célèbre arrêt le Conseil d'État a précisé quels devaient être les critères qu'il convenait d'examiner pour pouvoir déclarer qu'une opération était d'intérêt public.

Il a notamment précisé que l'utilité publique ne s'appréciait pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée, mais aussi, compte tenu du passif de cette opération, c'est-à-dire de ses divers inconvénients, c'est ce qu'on a appelé la « **théorie du bilan** ».

Il s'agit donc pour le commissaire enquêteur de vérifier s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé en dressant une analyse bilancielle qui l'amènera à confronter l'intérêt général de la requalification du quartier Grand Mail dans le cadre du projet de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Mosson sur la commune de Montpellier.



## 1.1 – L'intérêt général de l'opération

### 1.1.1 – Intérêt public

---

***Pour rappel,  
les arguments présentés par le Maître d'ouvrage pour justifier de l'utilité publique du projet***

*Extrait de l'étude d'impact*

#### **Un projet d'intérêt public majeur**

Le renouvellement urbain du quartier Mosson se justifie à plus d'un titre :

- Un quartier enclavé marqué par la voiture, dont le bâti et les groupes scolaires se dégradent associé à une paupérisation de la population et un déclin des commerces,
- L'accueil de plus de 8 000 nouveaux habitants chaque année par la métropole Montpellieraine qui impose la construction de nouveaux logements diversifiés avec un objectif de 30 à 33% de logements locatifs sociaux parmi les constructions neuves,
- Une qualité de desserte et d'accessibilité avec 2 lignes de tramway et un PEM qui constitue une véritable opportunité de renouvellement urbain durable,
- Un quartier reconnu d'intérêt national pour faire partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, et dont la convention dont la convention a été signée en date du 23 juillet 2021,

Tel que défini, le projet permet de transformer le quartier en cohérence avec les enjeux sociétaux et environnementaux actuels :

- Un projet résilient qui intègre la durabilité du prochain cycle bâti avec une réduction importante de la place de la voiture à l'échelle de l'espace public et l'intégration de solutions d'aménagement de l'espace public adaptées au changement climatique,
- Un projet qui répond à l'objectif « zéro artificialisation nette » en permettant la création de logements tout en évitant l'étalement urbain et permettant la préservation des sols,
- Une action forte sur les équipements scolaires avec la création de pôles éducatifs qui permettent de mobiliser tous les acteurs de la communauté éducative autour de l'école pour améliorer les conditions d'éducation dans les quartiers populaires.
- Le renouvellement d'un parc de logements vieillissants au profit des logements répondant aux dernières normes techniques et aux demandes actuelles qui se concentrent sur les logements de type T2 ou T3 pour les familles avec 1 ou 2 enfants.
- La réalisation d'opérations privées permettant d'apporter de la mixité sociale à travers la construction de logements en accession libre, ainsi que l'attractivité et la diversification des fonctions avec la rénovation des cellules commerciales existantes et la relocalisation du siège Altemed,
- Un projet créant une nouvelle dynamique urbaine avec la mise en place de cours végétalisés permettant de rendre le quartier plus attractif.

*En ce qui me concerne,*

*d'une part, je reprends à mon compte les arguments présentés par le Maître d'ouvrage pour justifier de l'utilité publique du projet,*

**d'autre part, je rappelle que le projet de requalification du secteur du Grand Mail émane du projet global de requalification du quartier de la Mosson inscrit sur la liste des 236 projets d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.**

Ce quartier de la Mosson est au cœur de l'action de la Ville et de la Métropole de Montpellier. Il fait l'objet du grand projet de rénovation urbaine ayant pour ambition d'améliorer le cadre de vie des habitants, de rééquilibrer la ville et de retrouver l'attractivité pour le quartier, de faciliter l'accès à l'emploi, la qualité des commerces ou la réussite des enfants à l'école publique.

**Ce projet est destiné à accélérer la dynamique de transformation du quartier.**

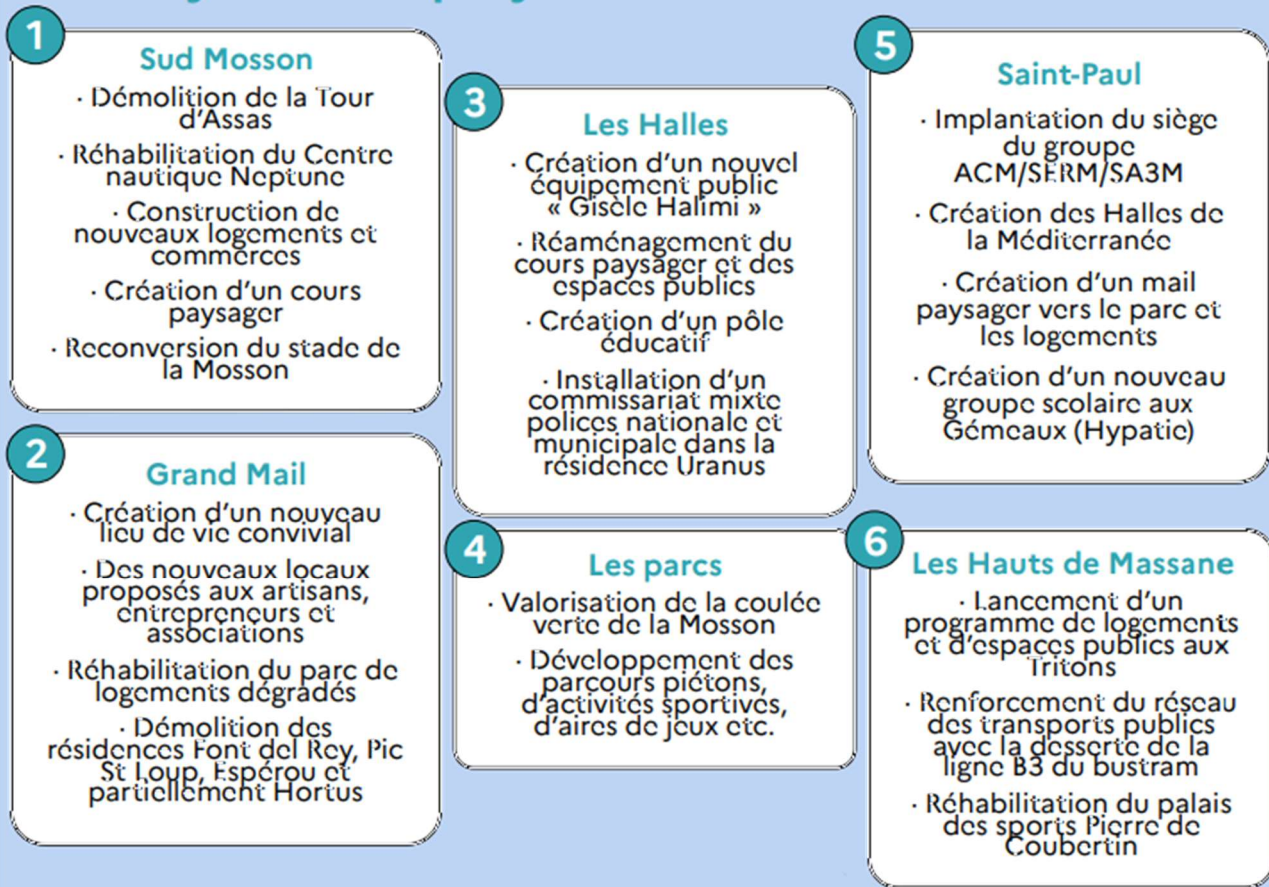
Le quartier de la Mosson a bénéficié du premier PNRU sur la période comprise entre 2007 et 2013. Ce programme a représenté un investissement de 71,08 millions d'euros hors taxes. Il a été essentiellement tourné vers la requalification de l'habitat et des équipements.

**Cependant, le Grand Mail est le secteur qui tiré le moins partie des évolutions du quartier.**

Les interventions n'ont pas suffi à inverser structurellement les dynamiques de paupérisation de ce quartier.

C'est pour poursuivre cette transformation nécessaire que le quartier a été inscrit sur la liste des 236 projets d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain :

## Les objectifs du projet urbain



**Je constate que le secteur du grand Mail ② se retrouve au centre d'un énorme chantier avec au nord le chantier actuel des Halles ③ et au sud le futur projet de ZAC Mosson Sud ① qui va démarrer avec la démolition de la tour d'Assas en décembre 2023.**

**Dans ce contexte, le projet de renouvellement urbain du quartier Mosson doit en effet affirmer en partie sud (secteur du Grand mail) une nouvelle centralité métropolitaine pour répondre aux enjeux :**

➤ **De mixité sociale en introduisant une diversification de l’habitat par des programmes de logements neufs ;**

*Assurer l’attractivité résidentielle du secteur du Grand Mail par une offre de logements adaptée et favorisant la mixité sociale.*

Le parc de logements sur le secteur du Grand Mail est actuellement vieillissant et obsolète, quelquefois même dégradé voire insalubre.

- D’une part, les résidences du secteur Grand Mail construites dans les années 1960, sont aujourd’hui confrontées à une forme d’obsolescence des logements tant sur le plan technique que thermique.

- D’autre part, la taille des logements est inadaptée aux besoins des populations actuelles en raison :

- de logements trop grands, autrefois occupés par des familles nombreuses et aujourd’hui par des parents retraités ou des personnes seules,
- du renouvellement des habitants qui s’amorce, caractérisé par l’arrivée de nouveaux ménages généralement plus jeunes et plus fragiles sur le plan économique, à la recherche de logements plus petits.

**Ainsi, je constate** qu’avec la construction de 210 logements (principalement de type T2 et T3), la requalification de 280 logements sociaux ainsi que la résidentialisation d’environ 700 logements en copropriété, le projet de renouvellement urbain sur le secteur du Grand Mail va permettre de répondre à une offre de logements diversifiée et adaptée à destination des habitants déjà installés sur le secteur et des nouveaux arrivants sur l’agglomération de Montpellier.

La dé-densification des logements privés qui passe par la démolition de 350 logements permettra de proposer une offre de logements intermédiaires et diversifiée à destination des familles d’horizons sociaux différents dans le respect des règles de Servitude de Mixité Sociale définies dans le PLU opposable; et ce, afin de réduire l’effet d’une trop forte concentration de ménages précaires qui occupent aujourd’hui des logements sociaux et de favoriser la mixité sociale confortée par une connexion avec les quartiers voisins.

**Je note qu’un** dispositif d’accompagnement social est mis en place pour les ménages des bâtiments à démolir. Ces ménages seront relogés<sup>1</sup> (1) dans des logements (sociaux ou privés) adaptés à leur composition familiale, à leurs revenus et à une éventuelle problématique de santé.

Enfin, les réhabilitations thermiques dans les parties communes et privatives des copropriétés contribueront à la fois à l’amélioration du confort des habitants tout en limitant leur vulnérabilité face à la précarité énergétique grâce à une meilleure performance énergétique des logements et une meilleure maîtrise des charges.

---

<sup>1</sup> La localisation des logements proposés sera étudiée en fonction des demandes des ménages concernés et pourra se faire sur d’autres quartiers de la ville de Montpellier, dans l’agglomération de Montpellier voire en dehors.

➤ **De mixité fonctionnelle en proposant une offre d'équipements et espaces publics qualitatifs et une redynamisation du tissu économique ;**

*La qualité du cadre de vie et de l'environnement.*

L'amélioration du cadre de vie des habitants du Grand Mail passe par le renouvellement de l'image du quartier et notamment la création de la place de la Paillade en trois podiums (nord, centre et sud). L'ouverture de ce secteur composé d'une dalle de 630 m de long axée Nord-Sud se fait grâce à la démolition raisonnée du patrimoine bâti et par la création d'axes rendant possibles les flux Est-Ouest aujourd'hui peu développés avec les quartiers avoisinants.

La création de cette nouvelle centralité avec ce vaste plateau piéton, sera complétée par des commerces de proximité et le développement d'un programme immobilier à vocation économique.

*L'assurance d'une convivialité du quartier Grand Mail par l'amélioration de gestion et la sûreté de ses espaces communs et publics*

Le projet de requalification urbaine du grand Mail avec les démolitions programmées des immeubles de grande hauteur et la recomposition spatiale attendue contribuera au renforcement de la sûreté des espaces communs et publics et à la limitation des lieux exposés (arrières, passages et recoins abandonnés) à la délinquance et à l'incivilité et le commerce d'activités illicites.

La sécurité sera accrue par la présence, en 2024, d'un pôle sécurité (poste de polices nationale et municipale) au nord du grand mail (secteur des Halles).

➤ **De réorganisation des fonctions (commerces, stationnement, ...) ;**

*Le maintien des commerces et services de proximité.*

Les commerces situés sur la dalle du Grand Mail, notamment en partie sud, fonctionnent difficilement par rapport à ceux situés au niveau de la rue, plus visibles et accessibles.

De plus, le quartier du Grand Mail souffre de polarités commerciales affaiblies par la diffusion de l'offre et son manque de diversité ; l'offre commerciale actuelle étant constituée principalement de commerces de bouche.

La restructuration du secteur du Grand Mail passe par la suppression d'une partie des commerces existants avec un recentrage d'une offre commerciale à l'échelle du projet de rénovation urbaine de la Mosson, sur les 3 polarités que sont les quartiers périphériques de Saint-Paul, Mosson Sud et le Cours des Halles.

La restructuration projetée des bâtiments permettra néanmoins l'accueil de commerces de proximité avec une ouverture sur les espaces publics reconfigurés autorisant un stationnement et un accès facilité aux commerces, contribuera à l'attractivité du quartier du Grand Mail.

Le projet prévoit une reprogrammation d'activités économiques sur le Podium Nord qui intégrera des commerces, des services et des bureaux.

**J'estime que** cette redynamisation de l'offre commerciale de proximité va permettre le renforcement de l'attractivité de ce quartier à la fois pour ses habitants et pour les personnes de passage, aussi bien les actifs et usagers des services publics environnants que les résidents du quartier du Grand mail, contribuant ainsi à une meilleure mixité entre les quartiers.

La requalification et la diversification de l'offre de logement participera elle-même à cette meilleure attractivité commerciale en favorisant les connexions inter-quartiers et par voie de conséquence, la fréquentation des commerces de proximité aux quartiers avoisinants.

Le podium nord sera également enrichi par le programme associatif des Jardins Partagés, permettant de revaloriser un lieu emblématique du Grand Mail tout en diversifiant les usages qui en seront faits.

Enfin, la démolition des copropriétés PIC SAINT LOUP et ESPEROU (au sud du secteur) viendra renforcer la dynamique du secteur en permettant à terme la construction d'un îlot mixte en faveur d'une diversification de l'offre de logements et des activités, en lien avec le cours Mosson Sud et son projet de ZAC.

### ***La mobilité et les parkings***

Le projet de renouvellement urbain intègre la question de la circulation et du stationnement. L'objectif est de proposer une offre de transport renforcée pour relier le quartier au centre-ville (mise en œuvre du BHNS<sup>2</sup> reliant le centre-ville aux Hauts de Massane, développement de pistes cyclables, etc.) et de requalifier les stationnements en sous-sol.

La création de rues sur des axes Est-Ouest et la requalification des voiries Nord-Sud sur la zone piétonne permettront des déplacements à une échelle plus humaine, en gardant un espace densifié et urbain.

Les parcours piétons et cycles seront favorisés à travers l'aménagement de la place Paillade qui permettra d'affirmer le maillage Est-Ouest actuellement inexistant facilitant et encourageant potentiellement les déplacements au sein du quartier

Les parkings situés sous la dalle du grand Mail sont en mauvais état et très peu fréquentés, voire pour certains condamnés depuis de nombreuses années. La reprise et la réouverture des parkings en sous-sol, aujourd'hui inutilisés contribuera à apporter plus de sécurité

**Je constate que** le projet prévoit :

- l'aménagement de voirie modes doux,
- la requalification des parkings souterrains utilisés et non utilisés à destination des logements réhabilités, de ceux faisant l'objet d'une résidentialisation, et des nouvelles constructions.
- la création de stationnements, en lien avec les constructions, qui répondra aux règles données par le PLU.

➤ **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.**

### ***La requalification de la dalle du Grand Mail en cœur paysager***

Le projet prévoit des aménagements paysagers (boisements, massifs et lisières, jardins partagés) qui permettront de recréer des habitats intéressants pour la faune locale, contribuant ainsi à améliorer la biodiversité actuellement constatée.

Sa végétalisation déjà caractérisée par les jardins partagés et les micocouliers sera développée notamment à travers :

- La diversification des arbres existants
- La mise en place d'épaisseurs végétales autour des clôtures
- L'épaississement des jardins suspendus
- L'aménagement d'espaces conviviaux à travers des jardins sur dalle
- La création d'un jardin botanique vertical sur le podium centre
- L'implantation d'une serre
- La requalification des espaces publics en espaces végétalisables

Enfin, l'aménagement d'espaces de fraîcheur au niveau des rues en réouvrant les parkings sous-dalle et en contraignant le stationnement sur l'espace public, permettra de diversifier les strates végétales et désimperméabiliser les surfaces.

---

<sup>2</sup> BHNS : Bus à Haut Niveau de service



**Je rappelle que** le quartier Mosson fait partie des 12 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (Quartiers de la Politique de la Ville (QPV) du contrat de ville de Montpellier signé en 2015. Construit dans les années 1960/70 selon les principes des quartiers d'habitat collectif de l'époque, il accueille près de 30 000 habitants (10 % de la population de Montpellier) et concentre la population la plus précaire, la plus pauvre et au niveau éducatif le plus bas.

Ce vaste quartier (250 ha) a été retenu par l'Agence Nationale pour la Renovation Urbaine (ANRU) pour faire partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et amplifier la restructuration, esquissée lors du premier programme 2007-13, en regard de l'état de dégradation des indicateurs socio-économiques (notamment sur Sud-Mosson) et des dysfonctionnements urbains (urbanisme de dalle, imbrication de domanialité, concentration de copropriétés fragiles et dégradées, équipements scolaires obsolètes)

**Je note que** le dispositif de concertation mis en place notamment via les conseils citoyens et les maisons de projet (Maison du projet Mosson) a permis aux habitants du quartier de s'exprimer dans le cadre de l'élaboration du projet de renouvellement urbain de la Mosson.

La concertation préalable n'a pas montré d'avis défavorable du public et a permis d'enrichir la réflexion sur le projet, de le faire évoluer, mais aussi de poser des points de vigilance et d'attention à intégrer dans le cadre de la finalisation du projet et de sa mise en œuvre opérationnelle.

Ces réunions ont été le support de véritables échanges entre l'équipe projet, les élus et la population et ont réellement permis au Président de la Métropole de valider les objectifs avec la population.

Enfin, **je considère que** ce secteur s'insère parfaitement dans une zone en pleine restructuration (mutation) ou fleurit une multitude de projets dont actuellement le secteur des Halles -Gisèle Halimi en plein chantier qui accueillera entre autres l'espace Gisèle Halimi (équipement multi-services), un pôle sécurité avec un poste de polices nationales et municipales et le futur Pôle éducatif des Halles.

**J'estime que ce projet** va modifier en profondeur le secteur du Grand Mail en favorisant la mixité sociale, la diversification des logements et des bâtiments, le désenclavement et le développement économique.

**Je considère que** ce projet va permettre l'émergence d'un quartier actif, plus convivial et ouvert sur l'extérieur. Il permet de répondre à la forte dynamique démographique locale

Plus globalement, **j'estime que** la réalisation de ce projet de renouvellement urbain visant la production d'une offre de logements en mixité sociale et fonctionnelle avec des activités constituent un motif d'intérêt général.

**La réalisation de ce projet revêt un caractère d'utilité publique**, compte tenu de tous les éléments évoqués supra et notamment :

- de la pression démographique forte que connaît la Métropole
- du manque de logements sociaux
- de la réhabilitation de ce quartier en désuétude
- de la création d'offre de services et de commerces
- de la continuité du premier PNRU

**Je constate que** ce projet n'est pas susceptible d'entraîner d'impacts notables sur l'environnement.

**Au regard des éléments évoqués, je considère que la requalification du secteur du Grand Mail est d'intérêt publique.**

## 1.1.2 – Bilan de la concertation et des avis recueillis au cours de l'enquête

### 1.1.2.1 – Bilan de la concertation

Le projet a fait l'objet d'une concertation obligatoire à la suite de la délibération du Conseil de Métropole n°M2018-438 du 20 septembre 2018 qui a fixé les objectifs à poursuivre pour le projet de renouvellement urbain du quartier de la Mosson et a défini les modalités de la concertation réglementaire préalable à l'élaboration de la convention de renouvellement urbain.

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération n° M2019-695 du 18 décembre 2019 de Montpellier Méditerranée Métropole.

Le dispositif de concertation mis en place a permis aux habitants du quartier de s'exprimer dans le cadre de l'élaboration du projet de renouvellement urbain de la Mosson.

Deux réunions publiques ont par ailleurs permis à un grand nombre d'habitants et d'acteurs du quartier de s'exprimer sur le projet et plus largement sur le quartier, ses enjeux et ses problématiques. Ces réunions ont été le support de véritables échanges entre l'équipe projet, les élus et la population. Elles ont réellement permis au Président de la Métropole de valider les objectifs avec la population.

De manière générale, la concertation préalable n'a pas montré d'avis défavorable du public, elle concernait plutôt des suggestions ou demandes spécifiques.

Ainsi, les contributions ont à la fois permis d'enrichir la réflexion sur le projet, de le faire évoluer, mais aussi de poser des points de vigilance et d'attention à intégrer dans le cadre de la finalisation du projet et de sa mise en œuvre opérationnelle.

### 1.1.2.2 – Bilan des observations et avis recueillis

#### Sur les registres d'enquête

- Les registres papiers de déclaration d'utilité publique comportent : **8 contributions** (*dont 1 courrier recommandé*)
- Les registres papiers d'enquête parcellaire comportent : **0 contributions**
- Le registre dématérialisé comporte : **7 contributions**

Statistiques sur le registre dématérialisé	Registres site internet		Total
	Préambule	Démocratie active	
Visiteurs uniques ayant consulté le site Web	<b>1 742</b>	<b>48</b>	<b>1 790</b>
Visiteurs ayant téléchargé au moins un document	<b>606</b>		<b>606</b>
Nombre de téléchargements réalisés	<b>1 064</b>	<b>857</b>	<b>1 921</b>
Visiteurs ayant déposé une contribution	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>

#### Demandes de renseignements

**17 personnes** sont venues demander des renseignements pour remplir la fiche de renseignements qui leur a été adressée (art. R.131-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) et/ou avoir des informations sur le projet.

#### Contributions

**15 contributions** enregistrées sur les registres (7 en dématérialisé et 8 en papier) ont généré **19 observations** réparties en **6 thèmes** :

- 1 - Qualité de l'habitat = **3 obs.**
- 2 - Indemnisation des expropriés = **6 obs.**
- 3 - Le projet = **4 obs.**
- 4 - Etat parcellaire = **3 obs.**
- 5 - Situation juridique = **1 obs.**
- 6 - Politique gouvernementale = **2 obs.**

### Avis du public

Avis du public	
Favorable	3
Ne se prononce pas	3
Défavorable	9

Je constate que l'information du public a été réalisé  
Je constate également que les avis défavorables portent sur le montant des indemnités d'expropriation estimé trop faible. Cependant la grande majorité des personnes qui sont venues me rencontrer approuve le projet.

## 1.2 – Des expropriations nécessaires et justifiées

La collectivité souhaite ainsi disposer d'une maîtrise foncière du secteur du Grand Mail pour atteindre les objectifs de requalification urbaine.

Les négociations amiables n'ayant pas pu aboutir à ce jour avec l'ensemble des propriétaires concernés, et compte tenu de l'enjeu de ce projet d'aménagement urbain, Montpellier Méditerranée Métropole se voit dans l'obligation de recourir à la présente procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

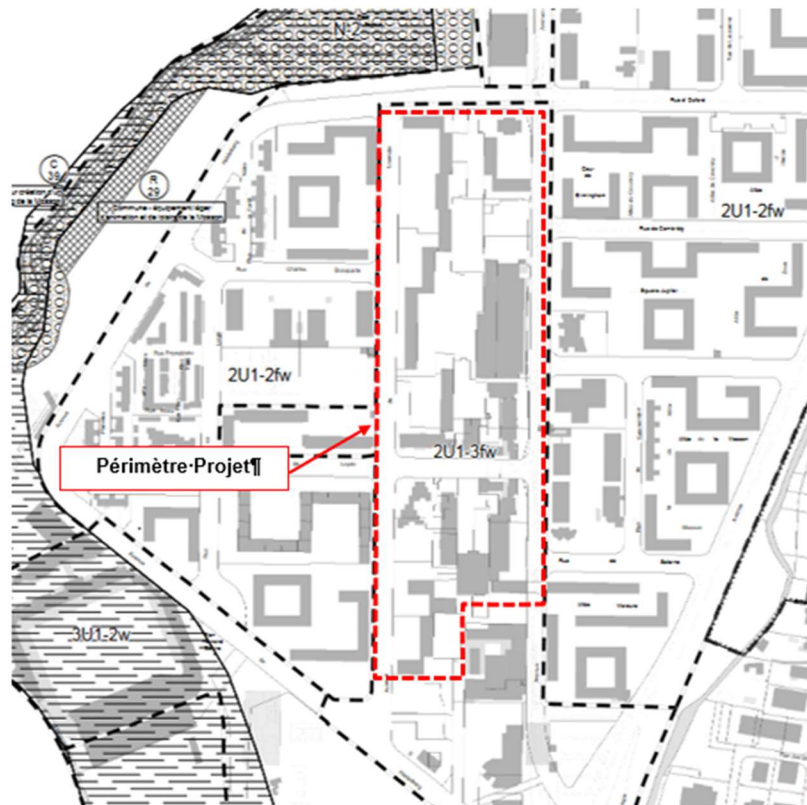
Cette procédure permettra d'acquérir, le cas échéant par voie d'expropriation, les parcelles nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain du Grand Mail.

La mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain du quartier Mosson nécessite la maîtrise foncière des biens et droits immobiliers compris dans le périmètre du projet.

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

Compte tenu de la complexité foncière de l'opération, tant du point de vue du nombre de propriétaires concernés que du statut de certains fonciers, il est nécessaire d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin de garantir la maîtrise foncière totale du site dans le respect du délai de la convention ANRU fixée en 2030.

Extrait du plan de zonage du PLU de Montpellier – Planche n° 8



Bien que ce projet de requalification du secteur Grand Mail (quartier de la Mosson) sur la ville de Montpellier, par la Métropole de Montpellier, génère une atteinte importante à la propriété privée,

**je considère que** l'intérêt public général qu'il revêt au regard des objectifs visés supra, justifie la mise en œuvre des procédures de cessibilité (expropriation) aux fins de maîtrise foncière.

## 1.3 – Un bilan coûts-avantages en faveur de la réalisation du projet

### 1.3.1 – Des atteintes à la propriété privée justifiées

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

#### ***La maîtrise foncière de l'opération :***

Sur les 9 hectares environ concernés par le projet de requalification urbaine du Grand Mail, plus de 2 ha sont déjà la propriété de ville ou de la Métropole.

Sur les 351 logements à démolir, 132 ont déjà été acquis par la SA3M Aménageur soit 37% du parc à démolir. A défaut d'accord amiable sur le prix de cession, il sera procédé à l'expropriation des biens et des immobiliers, notamment des lots de copropriété, nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

#### ***Le relogement des propriétaires occupants***

Concernant le relogement des personnes concernées, ce dernier s'inscrit dans un cadre réglementaire (art. L.423-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) et stratégique en matière d'attributions de logements sociaux et de rééquilibrage social du territoire et dans le respect d'une charte partenariale de relogement signée par tous les acteurs du relogement : Montpellier Méditerranée Métropole, Etat, bailleurs et réservataires.

Les propriétaires occupants des bâtiments à démolir seront relogés dans des logements (sociaux ou privés) adaptés à leur composition familiale, à leurs revenus et à une éventuelle problématique de santé.

La localisation des logements proposés sera étudiée en fonction des demandes des ménages concernés et pourra se faire sur d'autres quartiers de la ville de Montpellier, dans l'agglomération de Montpellier voire en dehors. Une procédure d'accompagnement sera mise en place pour la relocalisation ou l'indemnisation des activités impactées par le projet.

#### ***Des indemnités d'expropriation***

Les propriétaires non occupants seront indemnisés par SA3M ou EPF Occitanie selon une estimation sommaire et globale du service des Domaines qui correspond à la moyenne des quatre dernières années de vente sur les copropriétés.

Montpellier Méditerranée Métropole a pour projet la requalification du secteur du Grand Mail situé dans le quartier de la Mosson à l'Ouest de Montpellier.

Ce projet de requalification s'inscrit dans le cadre de la politique de renouvellement urbain d'intérêt national du quartier de la Mosson qui compte environ 30 000 habitants et qui est composé majoritairement de logements locatifs sociaux.

La collectivité a la possibilité de maîtriser la réhabilitation de ce quartier, c'est-à-dire d'assurer la production de logements, la création de commerces et de bureaux (cité artisanale), tout en requalifiant ce secteur avec l'aide de l'Etat dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

**Je note que** les propriétaires occupants des bâtiments à démolir seront relogés dans des logements (sociaux ou privés) adaptés à leur composition familiale, à leurs revenus et à une éventuelle problématique de santé.

La localisation des logements proposés sera étudiée en fonction des demandes des ménages concernés et pourra se faire sur d'autres quartiers de la ville de Montpellier, dans l'agglomération de Montpellier voire en dehors.

**Je considère que** cette opération constitue une opportunité importante sur le plan foncier et urbain et qu'au regard des avantages de l'opération pour la collectivité, **j'estime que** ce projet ne porte pas une atteinte excessive à la propriété dès lors que l'indemnisation des expropriés couvre l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

**En d'autres termes, j'estime que** l'indemnisation doit permettre à l'exproprié de se retrouver dans un état matériel semblable et pouvoir acquérir un nouveau bien immobilier équivalent à celui qu'il a perdu, ce qui ne semble pas être le cas au vu des observations du public ayant reçu une proposition d'indemnisation relativement faible.

Cependant, compte tenu du prix très bas du marché de l'immobilier sur la Mosson, Montpellier Méditerranée Métropole, conscient du problème et des difficultés que rencontrent les propriétaires occupants pour procéder à un nouvel achat suite à leur expropriation, prend des mesures (conformément à l'art. L.423-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) pour les accompagner en leur proposant des logements similaires sur le secteur.

**Compte tenu de ces éléments, et bien que ce projet de requalification du secteur du Grand Mail génère une atteinte importante à la propriété privée, je considère que l'intérêt public général qu'il revêt au regard des objectifs visés supra, justifie la mise en œuvre des procédures de cessibilité (expropriation) aux fins de maîtrise foncière.**

### Pour rappel

**La Déclaration des droits de l'homme et du citoyens** stipule dans son article 17 : « La propriété étant un **droit** inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

**Le Code civil** prévoit dans son article 545 : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

**Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** stipule dans ses articles :

Article L.1 : « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.*

*Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».*

**Article L321-1** : « Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ».

**Article L423-1** : « I. - Les propriétaires occupants des locaux d'habitation expropriés et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements construits en application de la législation relative aux habitations à loyer modéré bénéficient d'un droit de priorité :

- soit pour le relogement en qualité de locataires dans un local soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré ou dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local construit en application de la législation relative aux habitations à loyer modéré de même consistance ;
- soit pour leur accession à la propriété au titre de la législation applicable en matière d'habitation à loyer modéré ainsi que pour l'octroi, le cas échéant, des prêts correspondants... »

**Article L423-2** : « S'il est tenu à une obligation de relogement, l'expropriant en est valablement libéré par l'offre aux intéressés d'un local correspondant à leurs besoins et n'excédant pas les normes relatives aux habitations à loyer modéré ».



### 1.3.2 – Un coût financier justifié, maîtrisé et supportable

L'Etat consacre 540 M€ dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) dans les 10 ans à venir.

**Le coût prévisionnel global de l'ensemble de l'opération de renouvellement urbain du secteur du Grand Mail s'élève à : 202 624 658 €** (Les montants prévisionnels sont indiqués en Hors Taxes).

#### 1.3.2.1 – Acquisitions foncières et frais annexes aux acquisitions

Le coût prévisionnel des acquisitions foncières toutes indemnités comprises (y compris les frais liés aux acquisitions) s'élève à la somme de : **58 852 901 €**

Cette somme se décompose comme suit :

Indemnités principales	43 793 590 €
Indemnités accessoires	9 709 048 €:
Montant des frais d'acquisition estimés à 10%	5 350 263 €
<b>Montant total des acquisitions foncières</b>	<b>58 852 901 €</b>

**58 852 901€**

Montant déjà acquis : 5 922 175 €

Restant à acquérir : 47 580 463 €

#### 1.3.2.2 – Etudes, maîtrise d'œuvre et frais d'opérations

Le coût prévisionnel des études et frais divers (frais d'opération, d'ingénierie, rémunération de l'opération, mandataire, concessionnaire, frais de commercialisation, frais financiers) :

**34 450 495€**

#### 1.3.2.3 – Travaux de résidentialisation

Le coût prévisionnel des travaux de résidentialisation avec aléas :

Travaux de Résidentialisations	Brut	y/c aléas et frais généraux
Plein Ciel (copro)	1 324 000	1 655 000
Hortus (copro)	1 891 000	2 363 750
<b>TOTAL Travaux de Résidentialisations</b>	<b>3 215 000</b>	<b>4 018 750</b>

Réhabilitation de bâtiment		
Plein Ciel (copro)	4 196 000	5 245 000
Hortus (copro)	4 870 000	6 087 500
<b>TOTAL Réhabilitation de bâtiment</b>	<b>9 066 000</b>	<b>11 332 500</b>

**15 351 250€**

#### 1.3.2.4 – Travaux sur les espaces publics

Le coût prévisionnel des travaux sur les espaces publics avec aléas :

Aménagements des voiries public y/c réseaux	Brut	y/c aléas et frais généraux
Podium Nord - Partie Nord et Sud publique	1 243 941	1 554 926
Place Paillade définitive	1 324 882	1 656 102
Podium Centre	303 489	379 362
Podium Sud	567 965	709 956
Avenue de Louisville (côté Est)	714 692	893 365
Avenue de Barcelone	1 884 992	2 356 239
<b>TOTAL Aménagements des voiries public y/c réseaux</b>	<b>6 039 960</b>	<b>7 549 950</b>

**7 549 950€**

**1.3.2.5 – Travaux de démolition**

Le coût prévisionnel des travaux de démolition :

Démolition infrastructures	Brut	y/c aléas et frais généraux
Démolition Mail public pour Place Paillade	550 240	687 800
Démolition Pont de Leyde	200 000	250 000
Reprise GC après démol. PK Esperou pr voie nouvelle	173 125	216 406
Démolition mail public autour Assas/Mercure	336 000	420 000
Démolition rampe sud d'accès au Mail	166 370	207 963
<b>TOTAL Démolition infrastructures</b>	<b>1 425 735</b>	<b>1 782 169</b>
Démolition bâtiment	Brut	y/c aléas et frais généraux
Démolition bât. Pic Saint Loup	1 720 000	2 150 000
Démolition bât. Esperou	2 240 000	2 800 000
Démolition bât. Font del Rey/ Barcelone 2000	7 775 000 €	9 718 750 €
Démolition bât. Hortus	2 634 004 €	3 292 505 €
<b>TOTAL Démolition bâtiment</b>	<b>14 369 004 €</b>	<b>17 961 255 €</b>

19 743 424€

**1.3.2.6 – Construction de bâtiments neufs**

Le coût prévisionnel de construction de bâtiments neufs (avec aléas) :

Construction bâtiment neuf (hors brcht et libération emprise)	Brut	y/c aléas et frais généraux
DEVECO Place Paillade	6 847 830	8 559 788
Ilot H, bâtiments mixte logements et rdc actifs	46 493 480	58 116 850
<b>TOTAL Construction bâtiment neuf (hors brcht et libération emprise)</b>	<b>53 341 310</b>	<b>66 676 638</b>

66 676 638€

**Coût global de l'opération**

Le coût prévisionnel global de l'ensemble de l'opération s'élève à :

202 624 658 €

**Je note que** le coût prévisionnel global de l'ensemble de l'opération sur le secteur du Grand Mail s'élève à 202 624 658 € HT sur un budget de 540M€ consacré par l'Etat dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) dans les 10 ans à venir.

Bien que le critère coût/efficacité du projet sur lequel je dois me prononcer me paraît difficile à apprécier, **il me semble que** celui-ci ne m'apparaît pas excessif eu égard à la nature et à l'intérêt de cette opération.

### 1.3.3 – Des inconvénients d’ordre social

---

Les activités commerciales seront impactées par deux actions :

- Démolition de 31 cellules commerciales en RDC de la résidence Barcelone 2000/Font Del Rey,
- Développement de l’activité économique en cœur de secteur sur une surface de 3 250m<sup>2</sup>.

Les locaux commerciaux présents le long du Mail en rez de chaussée des résidences, accueilleront les commerces dont les cellules commerciales ont été démolies.

L’offre commerciale ne sera que peu impactée dans sa nature, mais le service assuré aux clients, le confort ainsi que le cadre de travail pour les commerçants seront nettement améliorés ; ce qui permettra, sur le long terme d’augmenter la fréquentation, aujourd’hui fragile.

Une procédure d’accompagnement sera mise en place pour la relocalisation ou l’indemnisation des activités impactées par le projet

Avec l’ouverture du Grand Mail et les liens nord-sud et est-ouest recréés, les liens avec le secteur des Halles permettront de créer une entité commerciale de proximité, attirant aussi des habitants de tout Montpellier grâce à l’accessibilité facilitée vers et depuis le tramway.

Par ailleurs, la création de la Cité Artisanale située à proximité devrait générer jusqu’à 130 emplois environ, dans des domaines très variés – notamment artisanal, associatif, entrepreneuriat, garantissant des usages variés ainsi qu’une grande mixité d’usagers venus du quartier et de l’extérieur.

**J’estime que** la création d’une entité commerciale de proximité et de la Cité artisanale contribueront au développement économique et à l’attractivité du quartier du grand Mail.

**Je note que** l’offre commerciale ne sera que peu impactée et qu’une procédure d’accompagnement sera mise en place pour la relocalisation ou l’indemnisation des activités impactées par le projet.

### 1.3.4 – Des nuisances provisoires pendant la période de chantier

---

Durant les phases de chantier, les activités en place subiront les nuisances générées par les travaux, essentiellement bruit et poussières ainsi que la réduction temporaire des cheminements.

Ces nuisances seront temporaires et leurs impacts limités dans le temps au regard du bénéfice de cette opération pour les habitants et le quartier.

Afin de mettre en place les mesures d’accompagnement appropriées et assurer la continuité de l’accessibilité au sein du quartier, une information précise et régulière sera faite par le maître d’ouvrage et une concertation sera engagée avec les résidents et commerçants.

Au regard des mesures d’accompagnement, **j’estime que** les nuisances générées par les travaux durant la période de chantier sont tolérables compte tenu du bénéfice de cette opération.

## **1.3.5 – D’autres critères avantageux**

---

### **1.3.5.1 – Des impacts positifs du projet**

Le projet va générer les impacts positifs suivants :

- Une adaptation de l’offre de logement au besoin des ménages en privilégiant la mixité sociale.
- Un renforcement de l’offre commerciale de proximité pour une meilleure attractivité et convivialité du quartier en rapportant les commerces en RDC côté Avenue de Louisville et Avenue de Barcelone, plutôt que de les conserver côté Grand Mail.
- Une ouverture et connexion aux autres quartiers périphériques notamment par la refonte complète de la dalle du Grand mail, le réaménagement des parcours urbains et des espaces publics d’échange et de convivialité rendus plus visibles et accessibles.
- Une amélioration de la sécurité des espaces communs et publics par la recomposition spatiale attendue plus aérée qui viendra limiter les arrières, passages et recoins abandonnés et souvent exposés à la délinquance et à l’incivilité.
- Une préservation de l’environnement en s’inscrivant dans une démarche de développement durable avec notamment :
  - la priorité donnée aux modes doux en cœur d’îlots,
  - la facilitation des accès vers le tramway grâce aux traversées du cours prévues depuis les avenues de Louisville et Barcelone.
  - une surface imperméabilisée des espaces urbains réduite notamment dans les programmes de reconstruction
  - les consommations d’énergie limitées et réduites grâce notamment à la rénovation thermique des bâtiments existants,
  - le développement des énergies renouvelables (connexion au réseau de chaleur, panneaux solaires).

### **1.3.5.2 – Insertion du projet dans l’environnement local existant et le cadre de vie**

Le projet global de requalification du quartier de la Mosson a fait l’objet d’une étude d’impact au titre de la rubrique n° 39 du tableau annexé à l’article R.122-2 du code de l’environnement. Cette étude d’impact traite notamment le secteur du Grand Mail.

Le projet de renouvellement urbain de Mosson peut être considéré comme une véritable reconquête du site, une réelle opportunité d’amélioration 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 actuellement dégradé.

De manière générale, le projet se veut qualitatif mais 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.

### **1.3.5.3 – Un projet qui s’inscrit dans les différents documents cadres**

#### **Un projet qui répond :**

- aux objectifs et aux règles du futur Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Egalité des Territoires (SRADDET) : L’habitat, le foncier, l’accueil et l’adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs, la consommation du bâti, la production d’ENR et la biodiversité.
- aux objectifs du Plan Local de l’Habitat (PLH).

#### **Un projet qui s’inscrit :**

- dans les objectifs du Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Métropole de Montpellier
- dans les objectifs généraux du Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur PLUi Climat
- dans les principes fondamentaux de la charte de l’arbre de Montpellier

#### **Un projet qui contribue :**

- à l’atteinte des objectifs stratégiques du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

#### **Un projet en cohérence avec :**

- **le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole** approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 18 novembre 2019, dont les quatre objectifs fondamentaux du SCOT pour l’aménagement du territoire métropolitain à l’horizon 2040 -sont les suivants :

- 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.

et plus précisément, la ville de Montpellier qui est concernée par les orientations suivantes :

- Poursuivre l’effort de production de logements pour répondre à la demande
- Offrir des logements diversifiés et accessibles aux ménages locaux :
- Promouvoir un habitat de qualité
- Mobiliser et valoriser le parc de logement existant
- Optimisation de l’urbanisation existante et engagée

- **le Plan d’Aménagement de Développement Durable de Montpellier du PLU de Montpellier qui se décline autour de quatre orientations générales.**

- Contribuer au développement économique de l’agglomération et à son équipement

*Le projet prévoit la reconversion du Stade de la Mosson (en lui conservant une identité sportive) et le grand Parc de la Mosson (incluant des investissements d’envergure) positionnés comme des équipements de rayonnement métropolitain et au-delà. Il prévoit également la restructuration et la redynamisation de l’appareil commercial notamment par l’intégration d’une offre singulière, attractive et rayonnante à l’échelle métropolitaine : les Halles méditerranéennes, dont la programmation reste à définir.*

- Mener une politique de l’habitat pour répondre aux besoins en logement dans le respect de la mixité sociale et urbaine en améliorant le parc immobilier des quartiers existants (mise à niveau de l’habitat des quartiers nés de l’urbanisation des années 50-70 dont le quartier de la Mosson et le secteur du Grand Mail).

*Le projet prévoit la création et le renouvellement de logements, en prévoyant une mixité de logements sociaux et de logements privés.*



- Maitriser les déplacements en développant les modes doux de déplacements (vélo, marche à pied) pour les déplacements de proximité (favoriser les déplacements à pied et à bicyclette, étendre le réseau en cohérence avec les diverses opérations d'aménagement et d'urbanisme, étendre la piétonisation).

*Le projet prévoit un maillage modes doux au sein du quartier, cycles et piétons.*

- Prendre en compte l'environnement en valorisant la présence de la nature dans la ville (protection des espaces boisés et développement des parcs et jardins de quartiers) et en maitrisant les écoulements pluviaux.

*Le projet de requalification s'intègre parfaitement dans ces objectifs, à travers le maintien du parc de la Mosson et l'absence de coupe d'arbre en son sein, la désimperméabilisation, la valorisation de la présence de l'arbre et la gestion des eaux pluviales.*

**J'estime que** ce projet d'aménagement urbain et en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale défini à l'échelle de la Métropole et qu'il développe une approche globale de la ville. Il fixe des objectifs, mobilise des moyens spécifiques pour les atteindre et assure la cohérence d'ensemble.

La politique de l'habitat de Montpellier vise à répondre aux différents besoins en logements en respectant le principe de mixité sociale et urbaine pour éviter toute ségrégation dans l'espace urbain.

Cette politique de l'habitat s'inscrit dans la stratégie élaborée au niveau de l'Agglomération qui est formalisée dans le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) intercommunal.

## 1.4 – Analyse bilancielle des critères

Après avoir examiné l'intérêt général du projet et ses avantages / inconvénients, je vais procéder à l'analyse bilancielle de ces critères, préalable à l'avis de déclaration d'utilité publique du projet de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Mosson pour la requalification du quartier Grand Mail sur la commune de Montpellier.

Cette analyse est faite selon le tableau ci-dessous.

Critères	Très favorable	Favorable	Peu contraignant	Contraignant	Très contraignant
<b>Intérêt général</b>					
Intérêt public	X				
Avis recueillis sur le projet	X				
Opportunité du projet	X				
Conséquences socio-économiques	X				
<b>Expropriations</b>					
Nécessité de recourir aux expropriations				X	
<b>Bilan coûts/avantages</b>					
Atteintes à la propriété privée ou publique				X	
Coût financier de l'opération	X				
Inconvénients d'ordre social ou économique		X			
Atteintes environnementales		X			
Compatibilité avec les documents réglementaires	X				
Justification du projet retenu	X				
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

Le bilan avantages / inconvénients du projet est positif.

## Conclusion sur l'intérêt général de l'opération

Sachant que les expropriations sont nécessaires mais qu'elles seront indemnisées ;

En tenant compte que :

- le projet est d'intérêt public,
- Les atteintes à l'environnement sont négligeables,
- il n'y a pas de consommation d'espace,
- il n'y a pas d'atteinte à la santé,
- les conséquences socio-économiques sont positives,
- le financement du projet est assuré à 100% par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), l'Action Logement et la Métropole,
- le projet est compatible avec les documents de planification urbaine.

**Je constate** que le projet de renouvellement urbain du Grand Mail présente un bilan avantages / inconvénients positif qui justifie le bien-fondé de l'utilité publique.

**J'estime qu'il** existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

**Je considère que l'utilité publique du projet de renouvellement urbain du Grand Mail (quartier de la Mosson) à Montpellier peut être reconnue.**

L'utilité publique du projet de requalification du secteur du Grand Mail (quartier de la Mosson) se justifie d'autant plus que ce quartier, *qui a déjà bénéficié du premier programme national de rénovation urbaine (PNRU) entre 2007 et 2013*, est inscrit sur la liste des 236 quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visé en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

\*\*\*\*

## V. Avis sur la déclaration d'utilité publique

**Au terme de cette enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique,**

**Après avoir contrôlé que :**

- le déroulement de l'enquête publique a été conforme aux prescriptions du Code de l'environnement et de l'arrêté du préfet de l'Hérault ;
- le dossier présenté à l'enquête publique a été déclaré complet et recevable par le Bureau environnement de la préfecture de l'Hérault,
- le public a été largement informé sur l'existence de l'enquête publique et a pu participer au débat tout au long de la durée de l'enquête publique en faisant part de ses observations, avis et propositions sur un registre support papier déposé en mairie de Montpellier et à la Maison du Projet Mosson et sur le registre électronique ;
- toutes les observations, avis et propositions du public ont été pris en compte par Montpellier Méditerranée Métropole qui a apporté une réponse à chaque contribution,
- les explications du Maître d'Ouvrage ont répondu aux attentes et demandes du commissaire enquêteur.

**Après avoir examiné que :**

- le projet de renouvellement urbain du secteur Grand Mail (quartier Mosson) sur la ville de Montpellier représente un intérêt général très fort,
- l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, du fait de la localisation précise du projet,
- l'atteinte aux intérêts privés est contraignante mais compensée,
- il n'y a pas d'atteinte à la santé,
- le financement de l'opération est assuré.
- le bilan avantages / inconvénients du projet est positif,

**Après avoir noté que :**

- Montpellier Méditerranée Métropole accompagne systématiquement les propriétaires occupants expropriés dans la recherche d'un nouveau logement.

**Je recommande**

- de proposer des indemnités d'expropriation couvrant l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation afin de permettre à l'exproprié de se retrouver dans un état matériel semblable en acquérant un nouveau bien immobilier équivalent à celui qu'il a perdu.

## Enfin, je rappelle que

L'arrêté déclarant d'utilité publique le projet portera retrait d'une partie des parcelles LR n°12, LR 15 et LR 133 de l'assiette de la copropriété Hortus, correspondant à une emprise de l'ordre 800 m<sup>2</sup> environ incluant la démolition du garage en sous-sol pour 200m<sup>2</sup> environ.

L'acquisition à réaliser concerne une emprise partielle à extraire de la copropriété Hortus.

D'après l'article L.122-6 du code de l'expropriation : « *Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale* ».

Ainsi, l'emprise désignée à exproprier au sein de la copropriété Hortus fera l'objet d'une procédure de retrait, en application de l'article susmentionné. Le plan parcellaire du dossier d'enquête parcellaire permettra de délimiter l'emprise retirée de la copropriété.

En effet, conformément à l'article L.132-2 du code de l'expropriation, « *Lorsque la déclaration d'utilité publique prévoit, conformément à l'article L.122-7, le retrait des emprises expropriées de la propriété initiale, l'acte prononçant la cessibilité précise l'emplacement de la ligne divisoire* ».

**- L'arrêté déclarant d'utilité publique le projet portera donc retrait d'une partie des parcelles LR n°12, LR 15 et LR 133 de l'assiette de la copropriété Hortus, correspondant à une emprise de l'ordre 800 m<sup>2</sup> environ incluant la démolition du garage en sous-sol pour 200m<sup>2</sup> environ.**

- L'arrêté de cessibilité, quant à lui, précisera l'emplacement de l'emprise retirée de la copropriété initiale.



Aussi, après avoir procédé à une analyse objective des éléments contenus dans le dossier, des observations formulées par le public et des réponses du Maître d'ouvrage concernant la réalisation de ce projet et conformément au rapport détaillé qui précède cet avis,

- je considère d'une part, que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine,

- et j'estime d'autre part, que ce projet peut être déclaré d'utilité publique car il correspond à une finalité d'intérêt général, et conformément à l'analyse bilancielle réalisée supra, l'atteinte à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'il comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'il présente.

En conséquence, j'émet un

**« AVIS FAVORABLE »**

**à la déclaration d'utilité publique  
du projet de renouvellement urbain du secteur Grand Mail (quartier Mosson)  
sur la ville de Montpellier  
au profit de  
la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M)  
et de l'Etablissement Public Foncier Occitanie (EPF)**

Parcelles cadastrées :

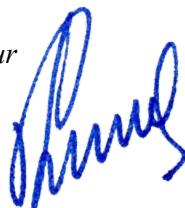
LR 3, LR 262, LR 296, LR 293, LR 294, LR 295, LR 8, LR 12, LR 15, LR 133, LR 134, LR 48, LR 33, LR 34, LR 79, LR 81, LR 271, LR 7, LR 68, LR 72 incluant tout ou partie des copropriétés Hortus, Espérou, Pic Saint Loup, Font del Rey, Barcelone 2000, Plein Ciel,

ainsi que les parcelles cadastrées LR 4, LR 13, LR 67, LR 70, LR 73, LR 78, LR 80, LR 84, LR 92, LR 98, LR 100, LR 121, LR 122, LR 125, LR 128, LR 130, LR 268, LR 273, LR 275, LR 277, LR 278, LR 279, LR 319, LR 321, LR 325 propriétés de la Ville de Montpellier,

et les parcelles cadastrées LR 263, LR 264, LR 269, LR 292, LR 336, propriétés de Montpellier Méditerranée Métropole.

Fait à SAINT FELIX DE LODEZ, le 24 novembre 2023

*Daniel Planche, commissaire enquêteur*



Département de l'Hérault

**Montpellier Méditerranée Métropole**  
COMMUNE DE MONTPELLIER

**ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES**  
préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des  
immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de Nouveau  
Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Mosson pour  
la requalification du quartier Grand Mail sur la commune de Montpellier

### **3<sup>ème</sup> PARTIE**

## **Cessibilité des parcelles et des droits réels immobilier au profit de la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole**

### **Avis sur l'emprise des ouvrages projetés**

Enquête conduite du 9 octobre au 10 novembre 2023

Commissaire enquêteur Daniel PLANCHE

## ***PREAMBULE***

Cette troisième partie présente l’avis du commissaire enquêteur sur l’emprise des ouvrages projetés concernant le projet de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Mosson pour la requalification du quartier Grand Mail sur la commune de Montpellier au profit de Société d’Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole

**Cette enquête parcellaire (cessibilité)** a pour objet de permettre au Préfet de l’Hérault d’établir un arrêté de cessibilité qui désigne les parcelles ou partie de parcelles dont la cession est nécessaire à la réalisation du projet de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Mosson pour la requalification du quartier Grand Mail sur la commune de Montpellier

A cet effet il est nécessaire d’identifier précisément :

- Les limites du projet,
- Les parcelles de terrain et les biens à exproprier,
- Les propriétaires des dites parcelles et des dits biens.

## I – Raisons qui fondent l’avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a apprécié les enjeux susceptibles d’intervenir tant sur la forme que sur le fond de cette enquête pour motiver son avis.

### 1.1 – Sur la forme et la procédure de l’enquête

Cette enquête parcellaire est menée conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Elle s’est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du 9 octobre à 9h00 au 10 novembre 2023 à 17h30.

#### 1.1.1 – L’information du public

##### Par voie d’affiche

L’avis d’ouverture d’enquête publique a été affiché, quinze jours au moins avant le début de la procédure d’enquête et pendant toute sa durée, conformément l’article 7 de l’arrêté n° 2023.09.DRCL.0429 du 7 septembre 2023 de Monsieur le Préfet de l’Hérault portant ouverture des enquêtes publiques.

Le 9 octobre 2023 à 9h00, avant l’ouverture de la 1<sup>ère</sup> permanence, j’ai constaté l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête sur le panneau d’affichage de la Maison du Projet Mosson et le 25 octobre 2023 sur le panneau numérique officiel de l’Hôtel de Ville de Montpellier.

Un certificat du Maire de Montpellier, en date du 17 novembre 2023, atteste de la réalité de l’affichage sur le panneau numérique officiel réservé à cet effet et situé à l’extérieur de l’Hôtel de Ville de Montpellier et à la Maison du Projet Mosson à compter du 15 septembre jusqu’au 11 novembre 2023 inclus.

L’affichage est resté en place jusqu’au 10 novembre 2023 à 17h30, dernier jour de l’enquête.

##### Constat d’affichage par huissier

- Les 21 septembre, 9 octobre, 25 octobre et 10 novembre 2023 l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête publique sur le site du Grand Mail et à la Maison du Projet Mosson a été constaté par huissier.
- Le 10 octobre 2023, l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête publique sur le panneau numérique officiel de l’Hôtel de Ville de Montpellier a été constaté par huissier.

##### Par voie de presse

L’avis d’enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de la presse régionale :

- au moins quinze jours avant le début de l’enquête :
  - le Midi Libre et La Gazette : édition du 21 septembre 2023 ;  
soit 18 jours avant le début de l’enquête.
- et dans les huit premiers jours de l’enquête :
  - le Midi Libre et La Gazette : édition du 12 octobre 2023 ;  
soit 3 jours après le début de l’enquête.

### 1.1.2 – L'accès à l'information

---

Le dossier mis à l'enquête était complet et consultable dans de bonnes conditions à la mairie de Montpellier et à la Maison du Projet Mosson.

L'information du public me paraît satisfaisante.

Les permanences se sont tenues dans d'excellentes conditions :

- **à la Maison du projet Mosson :**
  - Lundi 9 octobre 2023 de 9h00 à 12h00
  - Vendredi 10 novembre 2023 de 15h00 à 17h30
- **en mairie de Montpellier le :**
  - Mercredi 25 octobre 2023 de 15h00 à 17h30

➤ **Le dossier d'enquête pouvait être consulté :**

- **En mairie de Montpellier**, siège de l'enquête, au service accueil, 1 place Georges Frêche, 34267 MONTPELLIER, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00.
- **A la « Maison du projet Mosson »**, 35 rue de La Haye, 34070 Montpellier :  
Les lundi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30
- **Sur le site internet du registre dématérialisé.**

### 1.1.3 – Le dépôt des observations

---

Les propriétaires et usagers concernés par l'enquête parcellaire pouvaient déposer leurs observations, obligatoirement par écrit, sur les registres mis à leurs dispositions sur les sites de la mairie de Montpellier et de la Maison du Projet Mosson.

Les observations pouvaient également être déposées :

- par voie électronique aux adresses suivantes :
  - <https://www.democratieactive.fr/dupegrandmailmosson/>
  - <https://www.democratie-active.fr/dupegrandmailmosson/>
- par courriel à l'adresse suivante :  
[dupegrandmailmosson@democratie-active.fr](mailto:dupegrandmailmosson@democratie-active.fr)
- par correspondance adressée au commissaire enquêteur à la Mairie de Montpellier.

## 1.2 – Sur le fond de l'enquête

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

### 1.2.1 – Le dossier d'enquête parcellaire

---

Le dossier d'enquête parcellaire est établi conformément à l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il comprend :

- un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- un état parcellaire (liste des propriétaires/usufruitiers et des parcelles)

### 1.2.2 – La notification de l'enquête aux propriétaires privés et à leurs ayants-droits

---

Conformément à l'article R131-6 alinéa 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux prescriptions de l'article 5 de l'arrêté préfectoral les propriétaires et usufruitiers listés aux états parcellaires ont été informés de l'avis d'ouverture de l'enquête parcellaire par :

➤ **Courrier recommandé avec avis de réception**

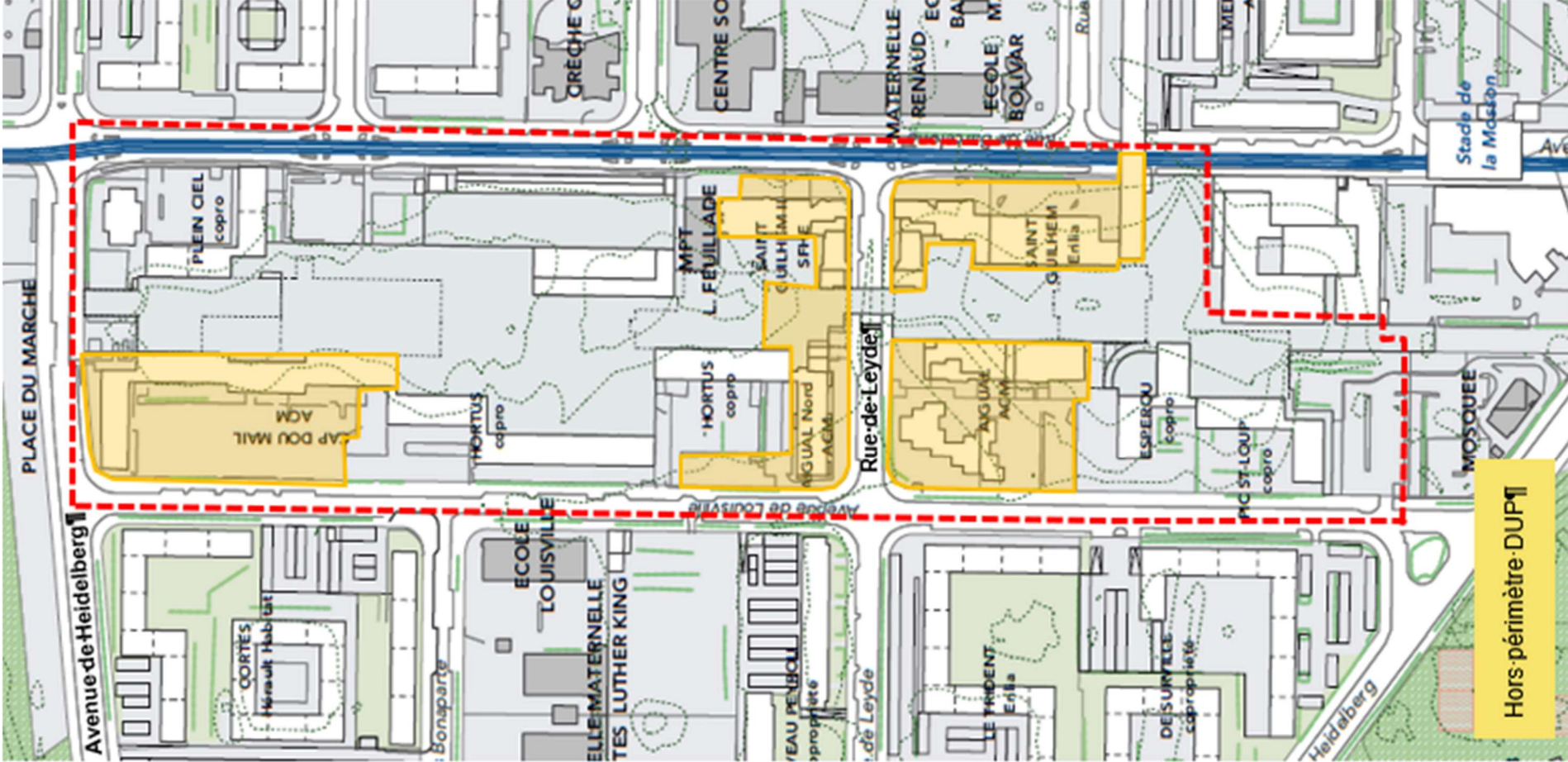
**La Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole** a adressé le 20 septembre 2023 à chaque propriétaire identifié aux états parcellaires (soit 19 jours avant le début de l'enquête) une lettre recommandée avec avis de réception notifiant l'ouverture de l'enquête parcellaire prescrite par l'arrêté préfectoral n°2023.09.DRCL.0429 du 07 septembre 2023.

➤ **Affichage en mairie**

Les notifications du dépôt de dossier d'enquête publique parcellaire des propriétaires et usufruitiers qui n'ont pu être avisés directement par lettre recommandée (courriers « non réceptionnés » ou « n'habite pas à l'adresse indiquée ») ont été affichées sur le panneau numérique de l'Hôtel de ville de Montpellier à compter du 9 octobre 2023.

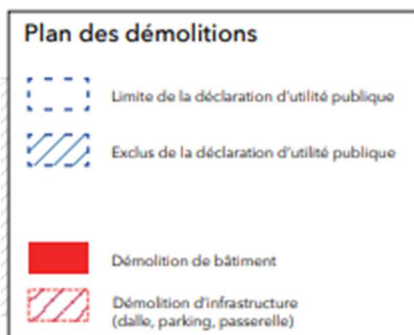
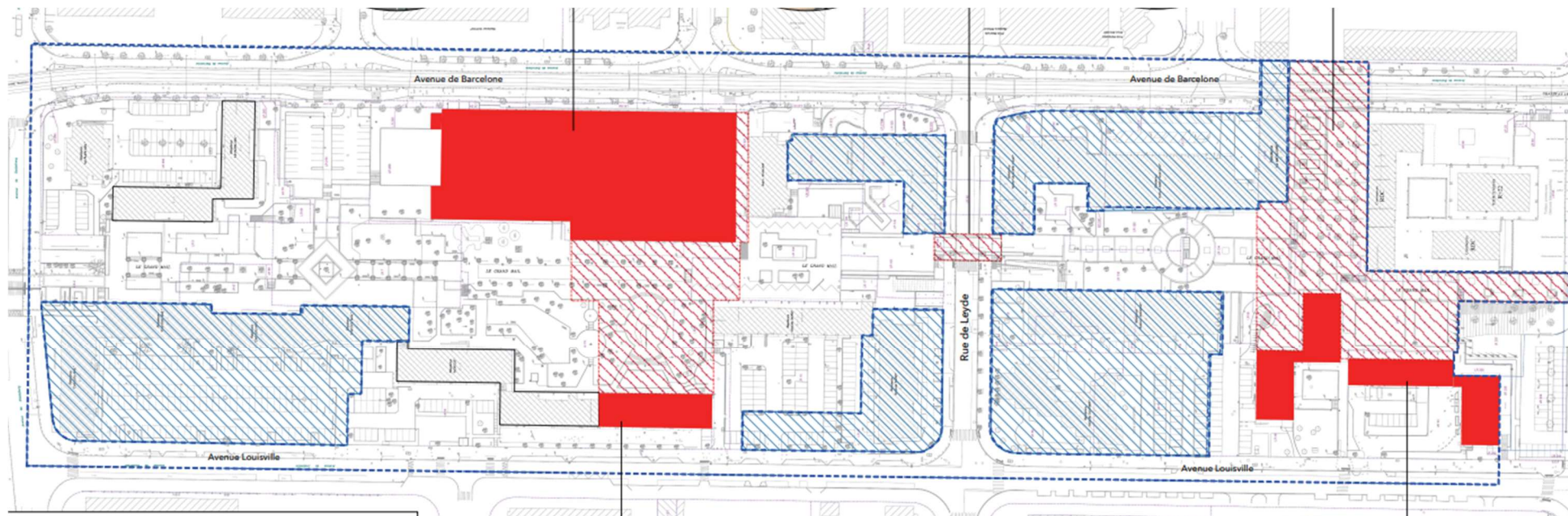


1.2.3 – Le périmètre de la DUP



## 1.2.4 – Le plan général des travaux

### Plan des travaux de démolitions



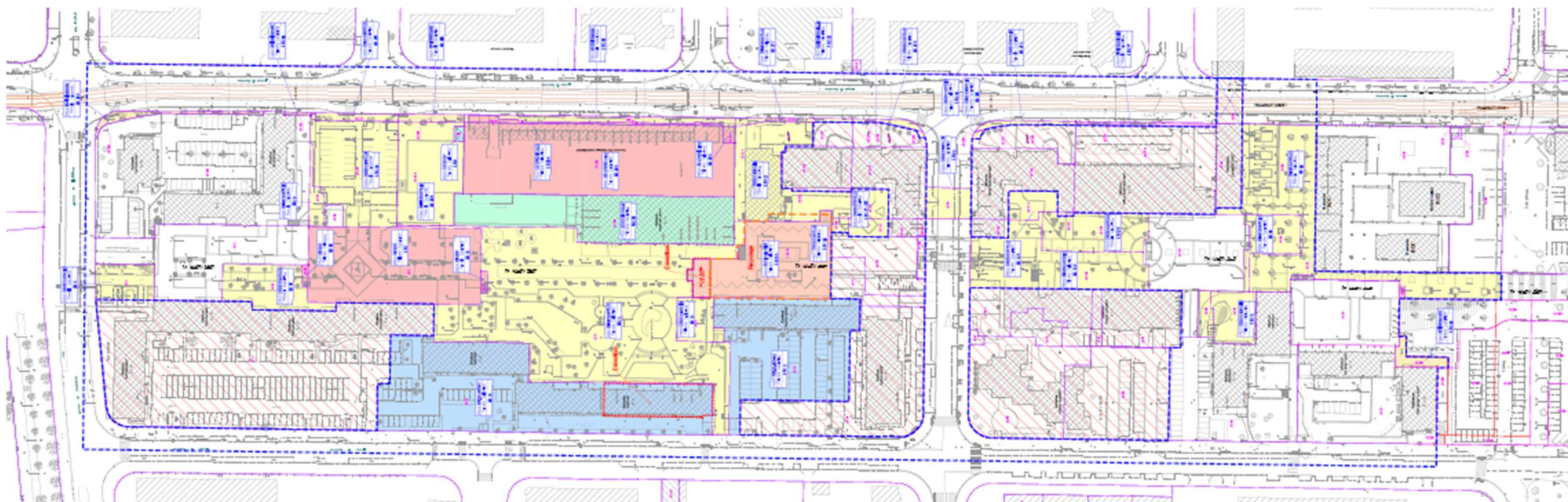


## Plan des travaux d'aménagements



Plan des aménagements	
	Limite de la déclaration d'utilité publique
	Exclus de la déclaration d'utilité publique
	Création / requalification de voirie et place
	Requalification d'espace public : dalle
	Résidentialisation de copropriété
	Résidentialisation bailleurs sociaux
	Réhabilitation de bâtiment
	Construction de bâtiment neuf

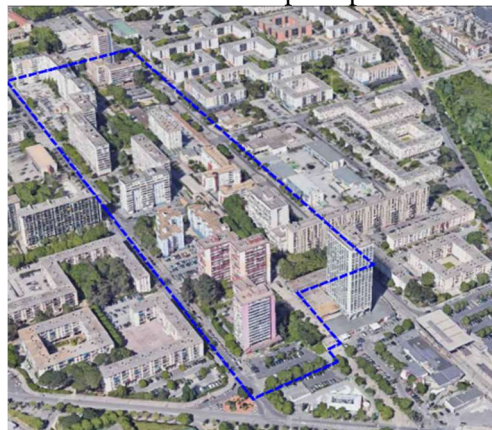
### 1.2.5 – Le plan parcellaire



**Le plan parcellaire est conforme au plan périmétral du dossier de DUP.**

**L'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de déclaration d'utilité publique, et les parcelles reçoivent une affectation conforme à l'objet des travaux.**

Vue aérienne de l'emprise parcellaire



**LÉGENDE**

- PROPRIÉTÉS PRIVÉS concédées par la l'Enquête Parcellaire
  - Light blue square
  - Pink square
  - Light green square
  - Light blue square
  - Light orange square
  - Light red square
- Commune de MONTPELLIER (Yellow square)
- MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE (Light yellow square)
- SA3M (Light yellow square)
- Limite de la Déclaration d'Utilité Publique (Blue dashed line)
- Exclus de la Déclaration d'Utilité Publique (Blue solid line)
- Démolition de logements et de parkings (Red dashed line)
- Recyclage (Orange square)



## 1.2.6 – Les parcelles à acquérir au profit de SA3M

---

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

Conformément à la délibération du Conseil de Métropole n° M2022-388 en date du 4 octobre 2022, les parcelles suivantes, nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain (requalification du quartier Grand Mail -Mosson) sont à acquérir au profit de SA3M :

**LR 3, LR 262, LR 296, LR 293, LR 294, LR 295, LR 8, LR 12, LR 15, LR 133, LR 271, LR 7, LR 68, LR 72** incluant tout ou partie des copropriétés Hortus, Espérou, Pic Saint Loup, Font del Rey, Barcelone 2000, Plein Ciel dont 351 logements doivent être démolis

ainsi que les parcelles cadastrées **LR 4, LR 13, LR 67, LR 70, LR 73, LR 78, LR 80, LR 84, LR 92, LR 98, LR 100, LR 121, LR 122, LR 125, LR 128, LR 130, LR 268, LR 273, LR 275, LR 277, LR 278, LR 279, LR 319, LR 321, LR 325** propriétés de la Ville de Montpellier

et **LR 263, LR 264, LR 269, LR 292, LR 336** propriétés de Montpellier, Méditerranée, Métropole.

### **Avis du commissaire enquêteur**

**Je relève que**, conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le 20 septembre 2023 SA3M a adressé à chaque propriétaire identifié à l'état parcellaire une lettre recommandée avec avis de réception et que le maire de Montpellier a procédé à l'affichage des notifications du dépôt de dossier d'enquête parcellaire des propriétaires qui n'ont pu être avisé directement.

**Je note qu'aucun** propriétaire ou ayant droit ne remet en cause les limites des emprises sollicitées par SA3M et qu'ils ont tous pu bénéficier à la réception du courrier recommandé des 33 jours d'enquête pour faire connaître leurs observations.

### **Je constate que :**

- le plan parcellaire est strictement conforme au plan périmétral du dossier de déclaration d'utilité publique ;
- l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de déclaration d'utilité publique ;
- les parcelles reçoivent bien une affectation conforme à l'objet des travaux.

## II – Avis du commissaire enquêteur sur la cessibilité des parcelles

### Au terme de cette enquête publique parcellaire,

#### ➤ après avoir :

- vérifié le bien-fondé de la mise en œuvre de la procédure définie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- rencontré le maître d'ouvrage, Montpellier Méditerranée Métropole ;
- visité le terrain d'assiette du projet de requalification du secteur du Grand Mail avec le maître d'ouvrage ;
- étudié le dossier et constaté qu'il est conforme aux dispositions de l'article R.131.3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- constaté que l'avis d'ouverture d'enquête a bien été rendu public par voies d'affiches sur le site du projet, à la Maison du Projet Mosson et sur le panneau numérique de l'Hôtel de ville de Montpellier ;
- vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête parcellaire conformément aux articles R.131-1 à R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2023.09.DRCL.0429 du 07 septembre 2023 de Monsieur le Préfet de l'Hérault ;
- examiné et analysé les observations formulées par le public qui a pu s'exprimer sur le registre d'enquête ;

#### ➤ j'estime :

- que le dossier mis à l'enquête était complet et consultable dans de bonnes conditions ;
- qu'il n'y a pas d'erreur dans la procédure ;
- qu'il n'y a pas de carence administrative ou technique signalée dans le dossier pour s'opposer sur un plan juridique ;
- que la publicité réglementaire donnée au projet a été respectée (affichage et publications) ;
- que toutes les personnes concernées par l'expropriation ont été avisées de la tenue de cette enquête et de leurs biens à exproprier par courrier recommandé avec avis de réception au plus tard 19 jours avant le début de l'enquête ;
- que la notification du dépôt de dossier d'enquête publique parcellaire des propriétaires qui n'ont pu être avisés directement par lettre recommandée ont été affichées en mairie de Montpellier dès le début de l'enquête ;
- que toutes les personnes concernées par l'expropriation ont pu bénéficier des 33 jours d'enquête ;
- que les trois permanences se sont tenues dans d'excellentes conditions ;
- que les propriétaires ont eu la possibilité de s'exprimer librement sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Montpellier et à la Maison du Projet Mosson, par courrier postal adressé au commissaire enquêteur ou au cours des permanences de ce dernier ;
- que les propriétaires qui se sont exprimés n'ont pas remis en cause la localisation et l'étendue de l'emprise ;
- que les emprises foncières, qui feront l'objet d'acquisition amiable ou par voie d'expropriation, sont bien conformes à l'objet des travaux et sont strictement limitées aux besoins précis du projet ;
- que les observations écrites des propriétaires de biens expropriés ont trouvées réponses dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.



➤ **je rappelle que :**

- l'arrêté de cessibilité devra préciser l'emplacement de l'emprise retirée de la copropriété Hortus.

L'acquisition à réaliser concerne une emprise partielle à extraire de la copropriété Hortus.

D'après l'article L.122-6 du code de l'expropriation : « *Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale* ».

Ainsi, l'emprise désignée à exproprier au sein de la copropriété Hortus fera l'objet d'une procédure de retrait, en application de l'article susmentionné. Le plan parcellaire du dossier d'enquête parcellaire permettra de délimiter l'emprise retirée de la copropriété.

En effet, conformément à l'article L.132-2 du code de l'expropriation, « *Lorsque la déclaration d'utilité publique prévoit, conformément à l'article L.122-7, le retrait des emprises expropriées de la propriété initiale, l'acte prononçant la cessibilité précise l'emplacement de la ligne divisoire* ».

- L'arrêté déclarant d'utilité publique le projet portera donc retrait d'une partie des parcelles LR n°12, LR 15 et LR 133 de l'assiette de la copropriété Hortus, correspondant à une emprise de l'ordre 800 m<sup>2</sup> environ incluant la démolition du garage en sous-sol pour 200m<sup>2</sup> environ.

- **L'arrêté de cessibilité, quant à lui, précisera l'emplacement de l'emprise retirée de la copropriété initiale.**

**Aussi, après avoir procédé à l'analyse objective des éléments contenus dans le dossier, des observations formulées par les propriétaires et des réponses du maître d'ouvrage sachant qu'il a été reconnu précédemment (en 2<sup>ème</sup> partie) que le projet présenté par Montpellier Méditerranée Métropole devait avoir un avis favorable à une déclaration d'utilité publique,**

**Je considère que l'emprise foncière indiquée dans le projet de cessibilité**

(Parcelles LR 3, LR 262, LR 296, LR 293, LR 294, LR 295, LR 8, LR 12, LR 15, LR 133, LR 271, LR 7, LR 68, LR 72 incluant tout ou partie des copropriétés Hortus, Espérou, Pic Saint Loup, Font del Rey, Barcelone 2000 et Plein Ciel ainsi que les parcelles cadastrées LR 4, LR 13, LR 67, LR 70, LR 73, LR 78, LR 80, LR 84, LR 92, LR 98, LR 100, LR 121, LR 122, LR 125, LR 128, LR 130, LR 268, LR 273, LR 275, LR 277, LR 278, LR 279, LR 319, LR 321, LR 325 propriétés de la Ville de Montpellier et LR 263, LR 264, LR 269, LR 292, LR 336, propriétés de Montpellier Méditerranée Métropole

**est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de déclaration d'utilité publique.**

**En conséquence, j'émet un**

**« AVIS FAVORABLE »**

**à la déclaration de cessibilité des parcelles (1) et des droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain du secteur Grand Mail au profit de la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M).**

**(1) Parcelles cadastrées :**

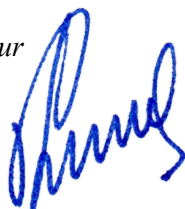
LR 3, LR 262, LR 296, LR 293, LR 294, LR 295, LR 8, LR 12, LR 15, LR 133, LR 271, LR 7, LR 68, LR 72 *incluant tout ou partie des copropriétés Hortus, Espérou, Pic Saint Loup, Font del Rey, Barcelone 2000, Plein Ciel,*

LR 4, LR 13, LR 67, LR 70, LR 73, LR 78, LR 80, LR 84, LR 92, LR 98, LR 100, LR 121, LR 122, LR 125, LR 128, LR 130, LR 268, LR 273, LR 275, LR 277, LR 278, LR 279, LR 319, LR 321, LR 325 *propriétés de la Ville de Montpellier,*

LR 263, LR 264, LR 269, LR 292, LR 336, *propriétés de Montpellier Méditerranée Métropole.*

Fait à SAINT FELIX DE LODEZ, le 24 novembre 2023

*Daniel Planche, commissaire enquêteur*



Saisissez du texte ici

Département de l'Hérault

**Montpellier Méditerranée Métropole**

**ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES**  
préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des  
immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de Nouveau  
Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) Mosson pour  
la requalification du quartier Grand Mail sur la commune de Montpellier

## **4<sup>ème</sup> PARTIE**

# **Cessibilité des parcelles et des droits réels immobilier au profit de l'Etablissement Public Foncier Occitanie**

## **Avis sur l'emprise des ouvrages projetés**

Enquête conduite du 9 octobre au 10 novembre 2023

Commissaire enquêteur Daniel PLANCHE

## **PREAMBULE**

Cette quatrième partie présente l’avis du commissaire enquêteur sur l’emprise des ouvrages projetés concernant le projet de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Mosson pour la requalification du quartier Grand Mail sur la commune de Montpellier au profit de l’Etablissement Public Foncier d’Occitanie.

**Cette enquête parcellaire (cessibilité)** a pour objet de permettre au Préfet de l’Hérault d’établir un arrêté de cessibilité qui désigne les parcelles ou partie de parcelles dont la cession est nécessaire à la réalisation du projet de requalification du quartier Grand Mail sur la commune de Montpellier.

A cet effet il est nécessaire d’identifier précisément :

- Les limites du projet,
- Les parcelles de terrain et les biens à exproprier,
- Les propriétaires des dites parcelles et des dits biens.

## I – Raisons qui fondent l’avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a apprécié les enjeux susceptibles d’intervenir tant sur la forme que sur le fond de cette enquête pour motiver son avis.

### 1.1 – Sur la forme et la procédure de l’enquête

Cette enquête parcellaire est menée conformément au Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique.

Elle s’est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du 9 octobre à 9h00 au 10 novembre 2023 à 17h30.

#### 1.1.1 – L’information du public

##### Par voie d’affiche

L’avis d’ouverture d’enquête publique a été affiché, quinze jours au moins avant le début de la procédure d’enquête et pendant toute sa durée, conformément l’article 7 de l’arrêté n° 2023.09.DRCL.0429 du 7 septembre 2023 de Monsieur le Préfet de l’Hérault portant ouverture des enquêtes publiques.

Le 9 octobre 2023 à 9h00, avant l’ouverture de la 1<sup>ère</sup> permanence, j’ai constaté l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête sur le panneau d’affichage de la Maison du Projet Mosson et le 25 octobre 2023 sur le panneau numérique officiel de l’Hôtel de Ville de Montpellier.

Un certificat du Maire de Montpellier, en date du 17 novembre 2023, atteste de la réalité de l’affichage sur le panneau numérique officiel réservé à cet effet et situé à l’extérieur de l’Hôtel de Ville de Montpellier et à la Maison du Projet Mosson à compter du 15 septembre jusqu’au 11 novembre 2023 inclus.

L’affichage est resté en place jusqu’au 10 novembre 2023 à 17h30, dernier jour de l’enquête.

##### Constat d’affichage par huissier

- Les 21 septembre, 9 octobre, 25 octobre et 10 novembre 2023 l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête publique sur le site du Grand Mail et à la Maison du Projet Mosson a été constaté par huissier.
- Le 10 octobre 2023, l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête publique sur le panneau numérique officiel de l’Hôtel de Ville de Montpellier a été constaté par huissier.

##### Par voie de presse

L’avis d’enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de la presse régionale :

- au moins quinze jours avant le début de l’enquête :
  - le Midi Libre et La Gazette : édition du 21 septembre 2023 ;  
soit 18 jours avant le début de l’enquête.
- et dans les huit premiers jours de l’enquête :
  - le Midi Libre et La Gazette : édition du 12 octobre 2023 ;  
soit 3 jours après le début de l’enquête.



### 1.1.2 – L'accès à l'information

---

Le dossier mis à l'enquête était complet et consultable dans de bonnes conditions à la mairie de Montpellier et à la Maison du Projet Mosson.

L'information du public me paraît satisfaisante.

Les permanences se sont tenues dans d'excellentes conditions :

**- à la Maison du projet Mosson :**

- Lundi 9 octobre 2023 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 10 novembre 2023 de 15h00 à 17h30

**- en mairie de Montpellier le :**

- Mercredi 25 octobre 2023 de 15h00 à 17h30

➤ **Le dossier d'enquête pouvait être consulté :**

- **En mairie de Montpellier**, siège de l'enquête, au service accueil, 1 place Georges Frêche, 34267 MONTPELLIER, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00.
- **A la « Maison du projet Mosson »**, 35 rue de La Haye, 34070 Montpellier :  
Les lundi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30
- **Sur le site internet du registre dématérialisé.**

### 1.1.3 – Le dépôt des observations

---

Les propriétaires et usagers concernés par l'enquête parcellaire pouvaient déposer leurs observations, obligatoirement par écrit, sur les registres mis à leurs dispositions sur les sites de la mairie de Montpellier et de la Maison du Projet Mosson.

Les observations pouvaient également être déposées :

- par voie électronique aux adresses suivantes :  
<https://www.democratieactive.fr/dupepgrandmailmosson/>  
<https://www.democratie-active.fr/dupepgrandmailmosson/>
- par courriel à l'adresse suivante :  
[dupepgrandmailmosson@democratie-active.fr](mailto:dupepgrandmailmosson@democratie-active.fr)
- par correspondance adressée au commissaire enquêteur à la Mairie de Montpellier.

## 1.2 – Sur le fond de l'enquête

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

### 1.2.1 – Le dossier d'enquête parcellaire

---

Le dossier d'enquête parcellaire est établi conformément à l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il comprend :

- un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- un état parcellaire (liste des propriétaires/usufruitiers et des parcelles)

### 1.2.2 – La notification de l'enquête aux propriétaires privés et à leurs ayants-droits

---

Conformément à l'article R131-6 alinéa 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux prescriptions de l'article 5 de l'arrêté préfectoral les propriétaires et usufruitiers listés aux états parcellaires ont été informés de l'avis d'ouverture de l'enquête parcellaire par :

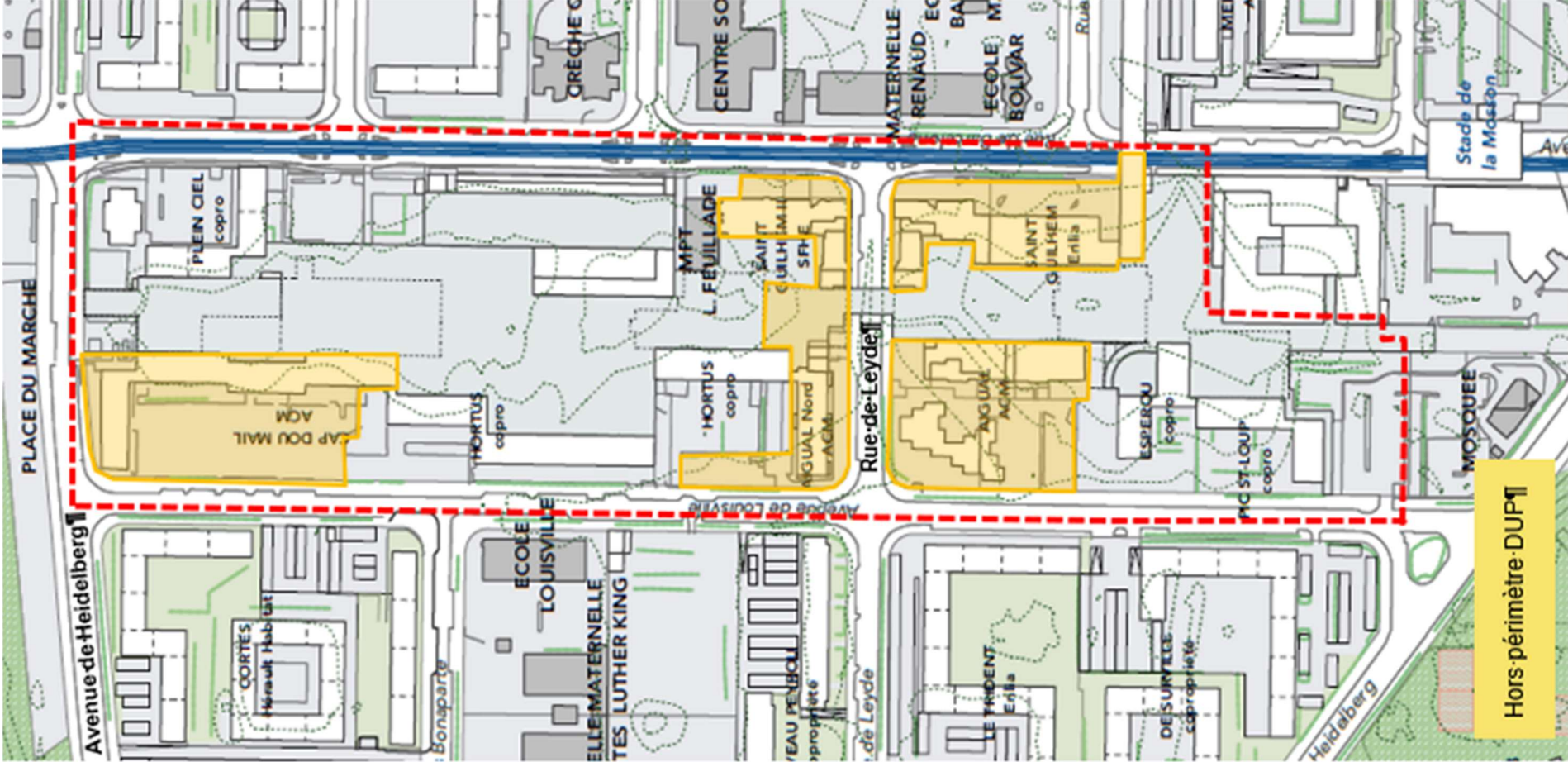
➤ **Courrier recommandé avec avis de réception**

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie a adressé le 18 septembre 2023 à chaque propriétaire identifié aux états parcellaires (soit 21 jours avant le début de l'enquête) une lettre recommandée avec avis de réception notifiant l'ouverture de l'enquête parcellaire prescrite par l'arrêté préfectoral n°2023.09.DRCL.0429 du 07 septembre 2023.

➤ **Affichage en mairie**

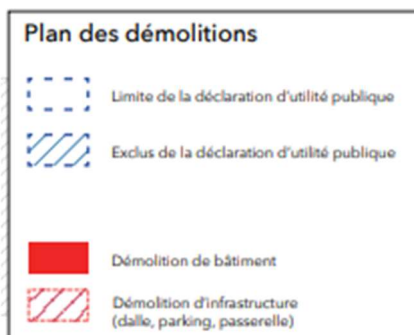
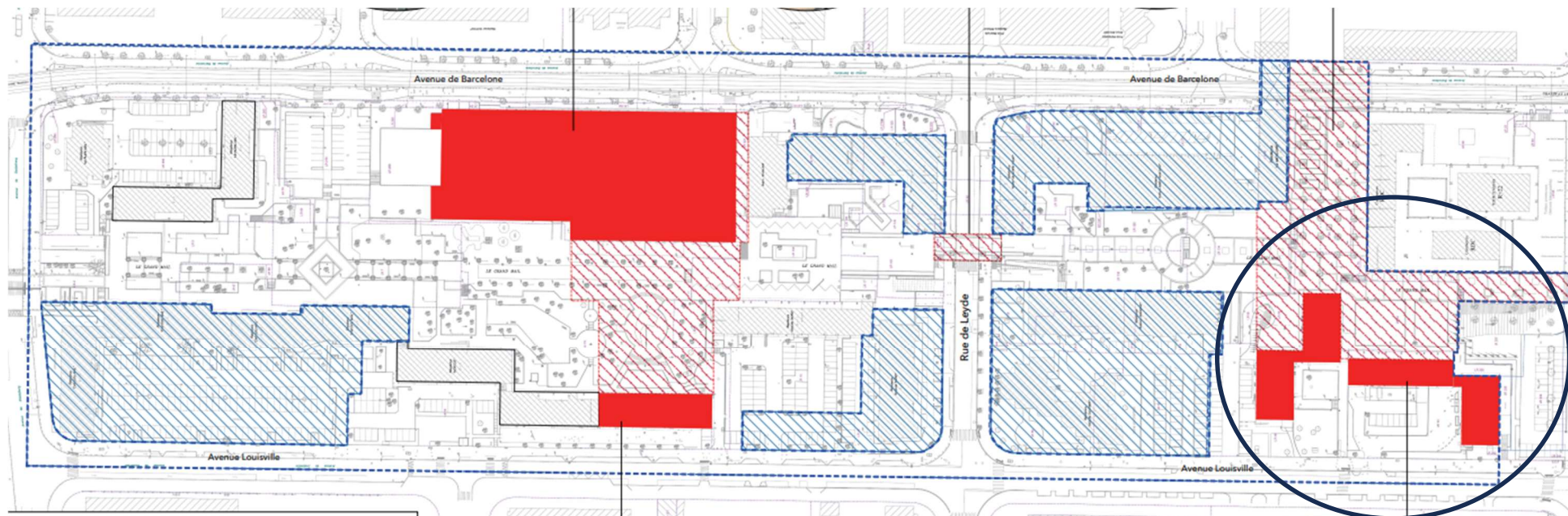
Les notifications du dépôt de dossier d'enquête publique parcellaire des propriétaires et usufruitiers qui n'ont pu être avisés directement par lettre recommandée (courriers « non réceptionnés » ou « n'habite pas à l'adresse indiquée ») ont été affichées sur le panneau numérique de l'Hôtel de ville de Montpellier à compter du 9 octobre 2023.

1.2.3 – Le périmètre de la DUP



## 1.2.4 – Le plan général des travaux

Plan des travaux de démolitions (les résidences Pic St Loup et Esperou sont cerclées)





## Plan des travaux d'aménagements



### 1.2.5 – Le plan parcellaire

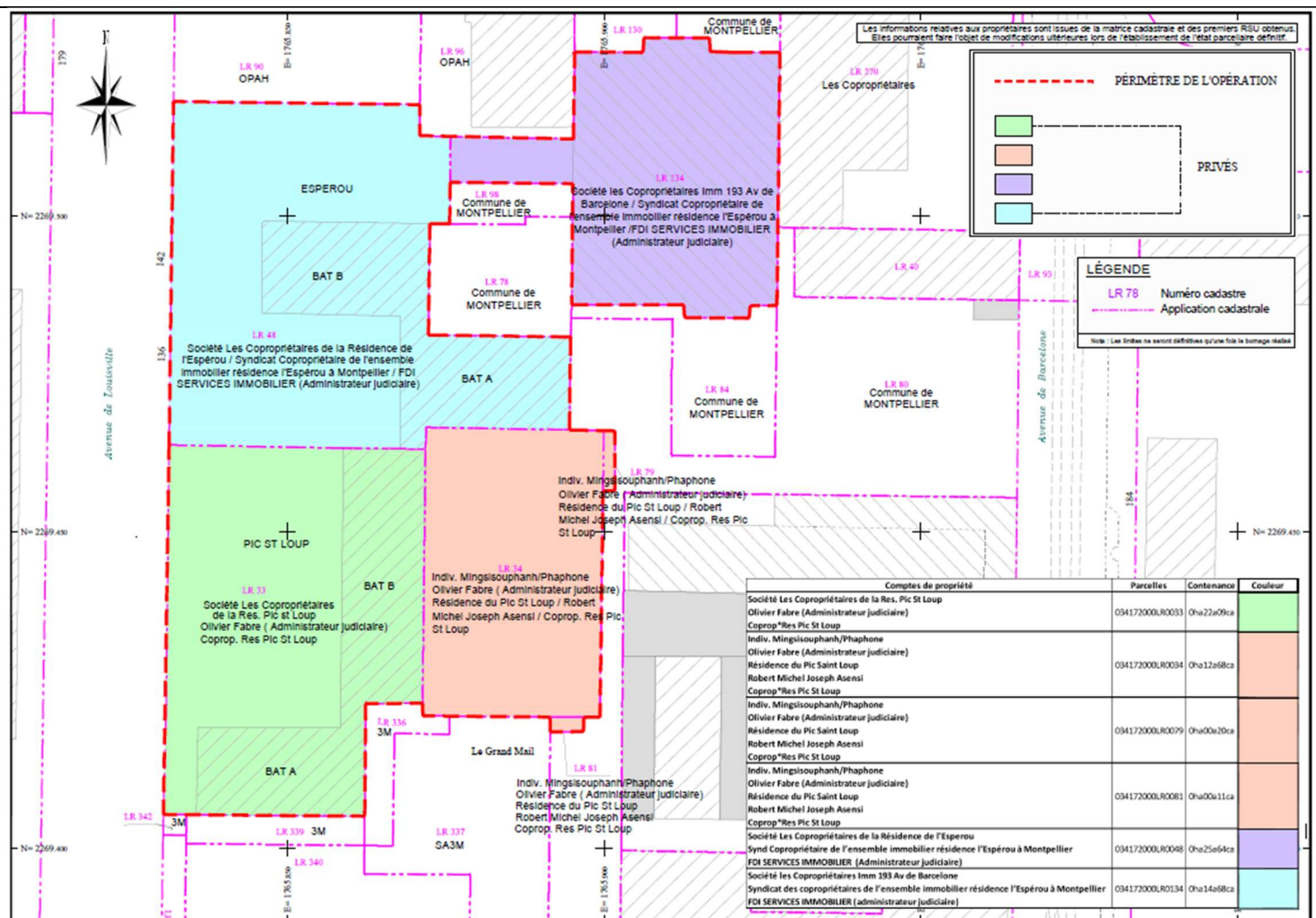
Section LR, parcelles 33, 34, 48, 79, 81 et 134 des copropriétés Pic Saint Loup et Esperou

Vue aérienne des résidences Pic Saint Loup et Espérou et de l’emprise parcellaire



Le plan parcellaire est conforme au plan périmétral du dossier de DUP.

L’emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l’objet des travaux tel qu’il résulte de la procédure de déclaration d’utilité publique et les parcelles reçoivent une affectation conforme à l’objet des travaux.





## 1.2.6 – Les parcelles à acquérir au profit de EPF Occitanie

---

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

Conformément à la délibération du Conseil de Métropole n° M2022-388 en date du 4 octobre 2022, les parcelles suivantes sont à acquérir au profit de l'EPF :

**LR33, LR34, LR48, LR79, LR 81 et LR 134** (copropriétés Espérou et Pic St Loup) nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain, de requalification du quartier Grand Mail (Mosson), à l'Ouest de Montpellier.

### **Avis du commissaire enquêteur**

**Je relève que**, conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le 18 septembre 2023 EPF Occitanie a adressé à chaque propriétaire identifié à l'état parcellaire une lettre recommandée avec avis de réception et que le maire de Montpellier a procédé à l'affichage des notifications du dépôt de dossier d'enquête parcellaire des propriétaires qui n'ont pu être avisé directement.

**Je note qu'aucun** propriétaire ou ayant droit ne remet en cause les limites des emprises sollicitées par EPF et qu'ils ont tous pu bénéficier à la réception du courrier recommandé des 33 jours d'enquête pour faire connaître leurs observations.

### **Je constate que :**

- le plan parcellaire est strictement conforme au plan périmétral du dossier de déclaration d'utilité publique ;
- que l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de déclaration d'utilité publique ;
- que les parcelles reçoivent bien une affectation conforme à l'objet des travaux.

## II – Avis du commissaire enquêteur sur la cessibilité des parcelles

**Au terme de cette enquête publique parcellaire, moi, Daniel PLANCHE, commissaire enquêteur**

➤ **après avoir :**

- vérifié le bien-fondé de la mise en œuvre de la procédure définie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- rencontré le maître d'ouvrage, Montpellier Méditerranée Métropole ;
- visité le terrain d'assiette du carrefour giratoire et les parcelles concernées ;
- étudié le dossier et constaté que celui-ci était régulier, complet et compréhensible par le public ;
- vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête parcellaire conformément aux articles R.131-1 à R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2023.09.DRCL.0429 du 07 septembre 2023 de Monsieur le Préfet de l'Hérault ;
- examiné et analysé les observations formulées par le public qui a pu s'exprimer sur le registre d'enquête ;

➤ **j'estime :**

- que le dossier mis à l'enquête était complet et consultable dans de bonnes conditions ;
- qu'il n'y a pas d'erreur dans la procédure ;
- qu'il n'y a pas de carence administrative ou technique signalée dans le dossier pour s'opposer sur un plan juridique ;
- que la publicité réglementaire donnée au projet a été respectée (affichage et publications) ;
- que toutes les personnes concernées par l'expropriation ont été avisées de la tenue de cette enquête et de leurs biens à exproprier par courrier recommandé avec avis de réception au plus tard 21 jours avant le début de l'enquête ;
- que la notification du dépôt de dossier d'enquête publique parcellaire des propriétaires qui n'ont pu être avisé directement par lettre recommandée ont été affichées en mairie de Montpellier dès le début de l'enquête ;
- que toutes les personnes concernées par l'expropriation ont pu bénéficier des 33 jours d'enquête ;
- que les trois permanences se sont tenues dans d'excellentes conditions ;
- que les propriétaires ont eu la possibilité de s'exprimer librement sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Montpellier et à la Maison du Projet Mosson, par courrier postal adressé au commissaire enquêteur ou au cours des permanences de ce dernier ;
- que les propriétaires qui se sont exprimés n'ont pas remis en cause la localisation et l'étendue de l'emprise ;
- que les emprises foncières, qui feront l'objet d'acquisition amiable ou par voie d'expropriation, sont bien conformes à l'objet des travaux et sont strictement limitées aux besoins précis du projet ;
- que les observations écrites des propriétaires de biens expropriés ont trouvées réponses dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

Aussi, après avoir procédé à l'analyse objective des éléments contenus dans le dossier, des observations formulées par les propriétaires et **des réponses du maître d'ouvrage sachant qu'il a été reconnu précédemment (en 2<sup>ème</sup> partie) que le projet présenté par Montpellier Méditerranée Métropole devait avoir un avis favorable à une déclaration d'utilité publique,**

**Je considère que l'emprise foncière indiquée dans le projet de cessibilité**

**(parcelles LR48, LR 134 « copropriété Espérou » et LR 33, LR 34, LR 79 et LR 81 « copropriété Pic Saint Loup »)**

**est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de déclaration d'utilité publique.**

**En conséquence, j'émet un**

**« AVIS FAVORABLE »**

**à la déclaration de cessibilité des parcelles (1) et des droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain du secteur Grand Mail au profit de l'Etablissement Public Foncier Occitanie (EPF).**

**(1) Parcelles cadastrées :**

**LR48, LR 134 (copropriété Espérou) et LR 33, LR 34, LR 79 et LR 81 (copropriété Pic St Loup)**

Fait à SAINT FELIX DE LODEZ, le 24 novembre 2023

Saisissez du texte ici  
*Daniel Planché, commissaire enquêteur*














# PIECES JOINTES

## PIECES JOINTES (pour info)

Les pièces jointes suivantes (originaux en unique exemplaire) sont insérées dans le dossier d'enquête remis à l'autorité organisatrice. Elles ne figurent pas dans le procès-verbal d'opération du commissaire enquêteur :

- Dossier d'enquête (tel qu'il est mentionné dans la 1<sup>ère</sup> partie du rapport au § 1.7
- 2 Registres papiers d'enquête de déclaration d'utilité publique
- 2 Registres papiers d'enquête parcellaire
- Journal Midi Libre du 21 septembre 2023
- Journal La Gazette du 21 septembre 2023
- Journal Midi Libre du 12 octobre 2023
- Journal La Gazette du 12 octobre 2023
- Procès-verbal de synthèse des observations du public 13/11/2023
- Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public 15/11/2023
- Certificats de PV de constat d'affichage avis et LRAR
- Tableau envoi LRAR Pic St Loup et Esperou par EPF
- Tableau envoi LRAR Barcelone, Font del Rey et Hortus par SA3M
- Tableau LRAR NPAI ou NR pour SA3M et EPF

-  1 Désignation
-  2 AP 2023.09.DRCL.0429 OEP NPNRU Mosson
-  3 Avis d'ouverture d'enquête NPNRU Mosson
-  5 Insertion avis ouverture site Internet Pref 2023.09.21
-  6 Page de garde du site democratie-active
-  7 Insertion dossiers sur site democratie-active
-  17 Insertions Avis Midi Libre et Gazette
-  Constat affichage ouverture enquêtes publiques et liste courriers non réceptionnés Gd Mail
-  Insertion Avis OE NPNRU Gd Mail site Internet ville de Montpellier et liste courriers non réceptionnés
-  Mle courrier notification EPF
-  Mle courrier notification SA3M