



MARE NOSTRUM

ASSOCIATION DES RÉSIDENTS
DU FAUBOURG MÉDITERRANÉE

Compte rendu réunion publique du 06/10/2023 Association Mare Nostrum – Métropole – Icade Projet ENGIE

Présents à la tribune		
Métropole	Promoteurs	Mare Nostrum
Maryse FAYE <i>adjointe au maire en charge de l'urbanisme</i> Boris Béranger <i>Maire adjoint du quartier</i>	Béatrice MORTIER <i>directrice déléguée Icade Promotion</i> Floriane VAUCELLE <i>directrice grands projets, Icade Promotion</i> Boris BELLANGER Adjoint au Maire Quartier Centre <i>Brownfield, dépollueur</i>	Frank PLANA <i>Président de l'association</i>

Frank Plana remercie les participants de leur présence.

Il précise que cette réunion publique a pour but d'informer les habitants du quartier de l'évolution du projet depuis la réunion publique du 6 septembre 2022.

Depuis cette 1^{ère} réunion un groupe de travail a été créé avec l'association Mare Nostrum et des habitants du quartier (une douzaine) afin de travailler sur le PLU actuel, plus particulièrement sur le projet Engie, afin de pouvoir soumettre à la Métropole nos remarques et nos souhaits.

Une réunion a eu lieu le 12 avril 2023 entre des membres du CA de Mare Nostrum et le promoteur Icade, au cours de laquelle le promoteur a communiqué à l'association 3 projets.

Une réunion entre l'association MN, La Métropole et les promoteurs a également eu lieu le 13 septembre dernier afin de nous présenter le dernier projet, projet qui va être présenté au cours de cette réunion publique.

Mme Faye (Métropole) précise que ce terrain Engie est un site majeur de la ville de Montpellier.

Cependant, ce n'est pas la ville qui s'est portée acquéreur du site, mais un promoteur privé, en l'occurrence Icade, choisi par Engie en raison de sa connaissance du territoire de Montpellier (Icade est installé, entre autres, à Montpellier).

Cette zone, de 1,8 ha, doit participer à la vie de la ville et à son aménagement.

L'aménagement de ce site doit amener de la porosité au quartier et permettre aux habitants de traverser cette zone, actuellement inaccessible.

Elle doit permettre également la création de logements pour tous, la mixité est indispensable, en effet actuellement 35000 demandes de logement social sont en attente et les classes moyennes sont incapables de trouver à se loger sur Montpellier.



MARE NOSTRUM

ASSOCIATION DES RÉSIDENTS
DU FAUBOURG MÉDITERRANÉE

En termes de calendrier : le PLU actuel date de 2006, le nouveau PLU est en cours d'établissement et entrera en application fin 2024, après l'enquête obligatoire auprès des administrés. Le permis de construire ne pourra être signé qu'en 2025, la fin du projet peut être estimée en 2028.

Démarche environnementale forte selon les demandes du Maire : le promoteur va essayer, dans la mesure du possible de favoriser les appartements traversants.

Floriane VAUCELLE présente le projet, qui fait ressortir les points suivants :

Conservation en l'état des bâtiments existants rue de Barcelone (maintenus en bureaux)

Une contrainte importante en raison de l'existence à l'intérieur du terrain d'une grosse canalisation de gaz desservant le quartier qui longe les bâtiments actuels. Canalisation qu'il faudra déplacer.

Axe piéton, d'une largeur de 14 m, (dans le prolongement de la rue de l'Aire) reliant la rue de Barcelone et le Bd de Strasbourg. Ce passage nécessitera une petite réduction des bâtiments non classés. Il devrait être public et accessible à tous les habitants du quartier.

Respect de l'espace vert à hauteur de l'arrêt de tram 'CARNOT' rue Pont de Lattes, avec conservation des arbres remarquables. Ce sera un parc public géré par la Mairie.

D'après le promoteur, l'étude des espaces vert a précédé celle de l'implantation des bâtiments. Ces espaces verts sont principalement prévus parallèlement à la rue de Barcelone.

Rue de Barcelone, dans le prolongement des bâtiments existants, après l'allée piétonne, la construction du bâtiment donnant sur la rue de Barcelone sera en retrait de la rue pour laisser la place à un nouvel espace vert. Cet espace vert sera probablement privatif à la résidence.

Le plan de masse fait apparaître un projet en 2 parties :

Derrière les bâtiments historiques, construction d'un bâtiment en U, donnant pour partie sur la rue Pont de Lattes (hauteur R+3), sur l'espace vert et l'axe piéton (hauteur R+5)

Sur la partie après la rue de l'Aire et l'axe piéton, construction de 3 bâtiments séparés d'une quinzaine de mètres. Celui rue de Barcelone d'une hauteur de R+3 (avec une architecture "maisons de ville superposées") séparé de la rue par un espace vert, celui du milieu d'une hauteur de R+3 à R+5, et le 3^{ème}, donnant sur le Bd de Strasbourg, d'une hauteur de R+5.

Maintien de 50 % du terrain non construit et en pleine terre. Total de l'espace libre 60 %.

Estimation : environ 270 logements pour 20.000 m² à 21 000 m² de surface de plancher (bureaux inclus). Les bureaux existants dans le bâtiment rue de Barcelone représentent 3600 m².

Démarche environnementale forte selon les demandes du Maire, le promoteur va essayer, dans la mesure du possible de favoriser les appartements traversants.

Pas de nouvelle école prévue sur le site (voir celle prévue au nouveau Saint Roch).

Concernant la création d'une crèche, celle-ci est soumise à l'accord de l'ARS, les démarches n'ont pas encore été entreprises, mais la création d'une crèche sur le site semble compromise en raison de la réglementation par rapport à la pollution du site.

Pour la dépollution, il faut compter au moins 6 mois de travaux. Des négociations et des groupes de travail vont être entamés avec la TAM pour la gestion d'évacuation des déchets et le passage des camions.



MARE NOSTRUM

ASSOCIATION DES RÉSIDENTS
DU FAUBOURG MÉDITERRANÉE

Débat avec les participants à la réunion

Une série de questions et d'interventions portent sur la dépollution du site :

Qui contrôlera pendant et après l'opération que les habitants ne courent aucun risque, les mesures de pollution (poussières, toxicité...) seront-elles communiquées aux Habitants ?

Pourquoi après dépollution seules les crèches sont interdites alors que les logements, résidences pour personnes âgées, activités diverses, espaces verts ... sont autorisés ?

Peut-on être assuré que les camions qui évacueront les terres polluées n'emprunteront pas les rues du quartier et en particulier la rue de Barcelone dont certains immeubles sont fragiles (fissures liées au sol argileux).

Quelles sont les procédures d'autorisation de la dépollution et quelle sera sa durée ?

Peut-on disposer d'un plan précis des parties du terrain qui sont polluées ?

Une série de questions et d'intervention porte sur le risque de saturation des rues du quartier par le stationnement et la circulation générés par l'opération. Où sont prévues les sorties des parkings de l'opération ?

Un membre de Commission urbanisme de l'association Mare Nostrum, après avoir remercié la Mairie pour le maintien en l'état du bâtiment de la rue de Barcelone, les 50% de pleine terre et 60% d'espace libres minimum soulève les questions suivantes :

- Pour que la concertation engagée soit constructive et confiante la mairie doit mettre à la disposition de l'association à l'occasion de chaque réunion les documents, programmes, pièces graphiques, présentées. C'est la condition pour que le collectif que nous sommes puisse continuer à travailler sérieusement : étudier les documents pour trouver entre nous des positions consensuelles.
- Comme le mentionne la lettre du président du 13 septembre 2023 il reste beaucoup de questions importantes sur lesquelles nous devons avancer :

Les besoins en équipements publics. Une crèche (si un doute subsiste sur la pollution consultons l'ARS), un équipement sportif mutualisé pour les 5 écoles voisines qui en sont privées, le jardin public de quartier devrait inclure le splendide alignement de pins parasols devant le bâtiment de la rue de Barcelone. La densité du projet actuel, 20 000 à 21 000 m² est excessive ; nous demandons 10 000 à 15 000 m². Le faible nombre de parkings annoncé rend nécessaire de limiter la densité pour que l'impact du stationnement reste supportable pour les habitants. Dans la situation actuelle de pénurie grave de logements sociaux cette baisse de la densité doit porter sur les logements en accession libre qui ne sont accessibles qu'à peu de Montpelliérains.

Enfin un certain nombre de questions sont posées sur les équipements scolaires : sait-on où iront les enfants de ces logements ? L'école prévue au nouveau Saint Roch ne sera-telle pas occupée par les logements construits sur cette ZAC ?



MARE NOSTRUM

ASSOCIATION DES RÉSIDENTS
DU FAUBOURG MÉDITERRANÉE

Réponse de Madame Faye

Madame Faye rappelle que cette opération est privée, la mairie ne peut comme dans une ZAC imposer la densité et les équipements au promoteur qui a acheté le terrain dont j'ignore le prix. C'est d'ailleurs pourquoi à partir de maintenant vous devez mener la discussion avec le promoteur.

- Équipements sportifs à mutualiser entre les écoles du quartier : la Métropole travaille à la mutualisation des espaces sportifs existants
- Création d'une crèche et d'une école : la Métropole est dans l'anticipation, le plan école prévoit la construction, au cours du mandat, de 6 groupes scolaires et le plan crèche la création de 300 "berceaux" supplémentaires. Sur le site Engie, à priori pas de projet de création d'école, un nouveau groupe scolaire étant prévu dans le quartier Nouveau Saint Roch. En ce qui concerne la crèche, le projet est validé par la mairie, mais risque de se heurter à la réglementation par rapport aux sites pollués.
- Répartition des logements, des commerces, des bureaux : 33 % de logements sociaux à la location, 17 % de BRS (les familles à faible revenus peuvent acheter un logement dans des zones tendues grâce au Bail Réel Solidaire (BRS). Le principe est le suivant : elles achètent le logement et louent le terrain sur lequel il est construit. Ce bail est conclu hors du fonctionnement spéculatif des marchés immobiliers.)
Concernant les bureaux, on devrait rester sur l'existant, soit 3600 m² dans les bâtiments rue de Barcelone.
Pour les commerces et les services, la répartition est en cours d'étude.
- Dépollution, évacuation des déchets : Mme Faye précise que des négociations sont en cours avec la TAM pour éviter en partie le passage dans la rue de

Réponse du représentant de Brownfield

- Dépollution, impact sur la santé des habitants : le représentant de la société Brownfield, en charge de la dépollution, précise que le plan de dépollution sortira d'ici 15 j à 1 mois. Il y a plusieurs niveaux de pollution qui ne nécessiteront pas tous le même traitement.
La dépollution, encadrée par un arrêté préfectoral, sera suivie par un bureau d'étude qui effectuera des mesures de pollution en limite du site des travaux.
Ces mesures seront publiques et consultables par tous.

Précision apportée par ICADE

- Quels sont le ou les architectes en charge du projet :
Un cabinet d'urbanisme : Cabinet Triptique
. Un cabinet d'architecte : Agence JB Mirail

Les entrées et sorties véhicules de la résidence restent à étudier et une discussion avec la TAM doit porter sur une possibilité par le boulevard de Strasbourg.