Monsieur Michaël Delafosse

Maire de Montpellier

HOTEL DE VILLE

Place Georges Frêche

34000 MONTPELLIER

A l’attention de Madame Maryse Faye, Adjointe à l’Urbanisme et au Foncier

et de

Monsieur Boris BELLANGER, Adjoint au Patrimoine, Délégué Quartier Centre

Montpellier le 10 mars 2022

Monsieur le Maire,

Le 11 novembre 2021 nous adressions une lettre à Madame Faye pour lui faire part de nos inquiétudes sur l'avenir de la propriété d'Engie entre la rue de Barcelone et la rue du Pont de Lattes. Nous lui proposions un travail en commun avant qu'un éventuel projet ne soit acté.

Nous tenons à remercier Monsieur Bellanger d'avoir organisé la réunion du 28 février 2022 en réponse à cette question. Mais nous regrettons ce délai de plus de trois mois et demi qui est d'autant plus dommageable que Mme Faye nous a informés ce jour-là que "la Mairie était au courant de la décision d'Engie de vendre son terrain à un promoteur depuis 4 mois".

Au cours de cette réunion, nous avons été informés qu'Engie avait lancé un concours auprès de plusieurs promoteurs sur ce projet et que la Mairie avait transmis à Engie et à ces promoteurs "les Orientations d'Aménagement et de Programme (OAP) et les règles qui seront applicables à ce terrain dans le projet du nouveau PLUI en cours d'élaboration".

Nous avons aussi appris que les règles de l'actuel PLU sont caduques pour ce projet. Nous nous en réjouissons puisque la Mairie peut dès lors imposer librement les règles qui lui paraissent adaptées à cette opération.

En revanche, nous déplorons que les nouvelles règles transmises aux promoteurs n’aient pas fait l’objet d’une concertation avec les habitants concernés alors que la transparence et la démocratie locale sont deux axes forts de votre programme municipal.

Lors de la réunion du 28 février, il était convenu qu’il nous serait adressé un compte-rendu incluant les orientations d'aménagement, contraintes et règles que vous aviez imposées à l'occasion de ce concours de promoteurs.

Dans l'attente de cet envoi, nous avons rédigé le compte-rendu de cette réunion que nous vous adressons en pièce jointe. Dans le respect des règles de transparence du fonctionnement de notre association, notre compte-rendu ont été mis à la disposition des habitants du quartier. Il en sera fait de même pour la présente lettre.

Il nous parait donc maintenant urgent – avant l’élaboration d’un quelconque projet avec les promoteurs - de connaître les contraintes et les règles à inclure dans le futur PLUI qui s'imposeront aux promoteurs et d'engager un dialogue sans exclusive sur l'avenir de ce terrain.

Sur le fond du projet, nous sommes en accord avec les orientations que vous nous avez présentées concernant l'ouverture du site sur le quartier, la protection de l'immeuble de la rue de Barcelone qui présente un intérêt patrimonial et bien sûr la dépollution du site (ancienne usine à gaz).

En revanche, nous estimons qu'un concours de promoteurs ne peut se fonder que sur des contraintes précises et chiffrées en termes de densité, de hauteur des bâtiments, d'exigence de parkings, de contraintes sur les impacts de circulation automobile dans le quartier, d'éventuels équipements publics ou espaces publics imposés, de contraintes éventuelles sur la ventilation des mètres carrés construits entre activités, logements privés, logements sociaux...

Nous souhaitons connaître et discuter avec vous ces choix chiffrés qui déterminent le prix du terrain et qui permettent aux promoteurs de préciser leurs offres.

Le compte-rendu de notre réunion du 28 février transmis à nos adhérents (cf document joint) reprend le souhait de l'association que le projet soit encadré par des contraintes précises et chiffrées :

* hauteur des constructions en harmonie avec le caractère du faubourg, pas de surélévation du bâtiment à valeur patrimoniale de la rue de Barcelone,
* prise en compte de la circulation automobile générée en évitant le transit à travers le quartier,
* prise en compte des problèmes actuels de stationnement dans le quartier à cause d'un manque possible de parkings dans les nouvelles résidences,
* programme de logements qui permettent aux locataires du quartier chassés par la hausse des loyers de se loger dans les logements sociaux de l'opération ; aux familles qui ne trouvent pas sur place des logements lorsqu'elles s'agrandissent de se loger dans la nouvelle opération ; aux résidents âgés dont les maisons ne sont plus adaptées à leur handicap, de trouver des logements conformes à leurs besoins dans la nouvelle opération,
* respect des dispositions du PLU actuel protégeant les arbres existants et prévoyant un square de quartier dans lequel l'association verrait volontiers un parcours de santé.

Votre réponse à notre intervention lors de la réunion du 9 mars 2022 nous permet d’espérer qu’il est encore temps de mettre en place - avant l’élaboration d’un projet avec les promoteurs - une réelle concertation avec les habitants. Notre association est prête à y contribuer dans un esprit de dialogue constructif avec la Mairie.

Dans cette attente, nous vous prions d’agréer, Monsieur le Maire, l’expression de nos salutations distinguées.

Pour l’Association MARE NOSTRUM

Frank PLANA, Président