Monsieur Michaël Delafosse Maire de Montpellier Président Montpellier 3M HOTEL DE VILLE

Place Georges Frêche 34000 MONTPELLIER

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

Montpellier le 24 avril 2023

Objet : terrain Engie, projet de PLUI

Monsieur le Maire et Président, Madame l’Adjointe à l’urbanisme,

Nous tenons à vous remercier pour le soutien que vous avez apporté à notre association à l’occasion notamment des festivités organisées pour le 20e anniversaire de Mare Nostrum où votre présence a été particulièrement appréciée.

Nous souhaitons poursuivre dans le même esprit de confiance constructive le dialogue avec la Mairie sur l’avenir du terrain Engie.

ICADE nous a communiqué, lors d’une rencontre à son initiative le 12 avril dernier, des documents relativement préoccupants : trois hypothèses pour ce projet dont le point commun est le nombre déraisonnable de logements projetés, de 23 000 m2 à 28 000 m2 de surface de plancher, soit 350 à 430 logements.

Ce programme, qui est presque deux fois plus élevé que les chiffres évoqués précédemment avec vous même lors de notre rencontre en janvier, créerait pour le quartier une saturation du stationnement, de la circulation et des équipements publics.

L’une des variantes (28 000 m2 de surface de plancher !) prévoit de construire des immeubles de R+5 (environ 19 m de hauteur) à l’alignement de la rue de Barcelone. Une telle disposition est absolument inacceptable car elle plongerait dans l’ombre les habitants de la rue de Barcelone. Elle suppose l’accord de la Mairie. Nous avons le sentiment qu’ICADE n’évoque cette possibilité que pour obtenir l’assentiment de l’association sur le projet qu’elle soutient (variante N° 2 : 25 000 m2 de surface de plancher), dont la taille excessive et la forme urbaine tout à fait dépassée ne recueillent pas du tout l’accord de l’association.

Nous vous demandons donc, Monsieur le Maire, de nous apporter votre aide pour exclure absolument l’éventualité que la Mairie autorise la surélévation des bâtiments existants de la rue de Barcelone et pour qu’elle limite la hauteur d’éventuels nouveaux bâtiments au gabarit des bâtiments existants.

Pour poursuivre de façon positive la concertation sur le terrain Engie, nous vous proposons de préciser les éléments que le nouveau PLUI pourrait retenir afin de permettre au promoteur de présenter un projet de taille raisonnable (de 10 000 m2 à 15 000m2 maximum de surface de plancher).

* Affirmer que les bâtiments existants de la rue de Barcelone ne peuvent être surélevés et que d’éventuels nouveaux bâtiments ne pourraient pas dépasser la hauteur de l’existant.
* Maintenir le projet de square de quartier prévu à l’angle de la rue du Pont de Lattes et du boulevard de Strasbourg ainsi que son espace boisé classé en l’élargissant à l’alignement de beaux pins parasols existants.
* Limiter à 50% l’emprise au sol des bâtiments construits ou à construire.
* Imposer le nombre de parkings nécessaires pour ne pas aggraver les difficultés de stationnement dans les rues du quartier qui sont déjà saturées (au minimum une place de parking par logement).
* Prendre en compte les besoins en équipements publics des habitants actuels du quartier et des nouveaux logements à construire : une crèche, vérifier que les besoins scolaires seront satisfaits, etc…
* Prévoir une coulée verte piétonne entre le boulevard de Strasbourg et la rue de Barcelone.
* Eviter tout impact négatif du projet sur la circulation du quartier ; en particulier interdire les accès depuis la rue de Barcelone et pendant les travaux interdire l’usage de la rue de Barcelone aux camions.

Si ICADE constatait que ces exigences, conformes à l’intérêt général, ne permettaient pas d’assurer la rentabilité de son projet et, de fait, l’abandonne, il conviendrait alors que la Mairie reprenne la main sur le devenir de ce terrain dans l’intérêt des habitants (terrains de sport, espaces verts… ).

Dans un deuxième temps et, au-delà du terrain Engie, nous préparons aussi notre participation à la concertation sur la révision du PLU en ce qui concerne l’ensemble du quartier. Nous sommes très attachés à la protection, garantie par l’AVAP, de nos rues, places et façades ensoleillées ainsi qu’à la protection de l’architecture de nos maisons aux tuiles canal et aux encadrements de pierre. Nous faisons le vœu que le nouveau PLUi traduise la volonté de mettre en valeur cette forme urbaine ; en particulier, qu’il maintienne la hauteur mesurée du gabarit du quartier, pour conserver le charme et l’ensoleillement de ses espaces publics et de ses logements (rien de commun avec le faubourg situé entre la Comédie et la voie ferrée constitué de beaux immeubles haussmanniens R+5). Les dispositions du nouveau PLUi devront aussi prendre garde à ne pas augmenter les difficultés, déjà très grandes, du stationnement des résidents.

Nous serions extrêmement heureux que vous acceptiez de nous recevoir très rapidement, si possible avant la série de réunions prévues en mai, pour évoquer avec vous ces différentes questions. Cela permettrait de répondre aux vives inquiétudes des habitants du quartier.

Dans l’attente d’une rencontre prochaine et nous tenant à disposition, recevez Monsieur le Maire, Madame l’Adjointe, nos respectueuses salutations

Le Conseil d’Administration de Mare Nostrum La Commission PLU des habitants du quartier