



Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Planification et aménagement
durables du territoire, foncier

Séance ordinaire du vendredi 21 décembre 2018

L'an deux mille-dix-huit et le vingt et un décembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Lorraine ACQUIER, Jean-François AUDRIN, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Noël FOURCADE, Jean-Pierre GRAND, Clare HART, Alex LARUE, Hervé MARTIN, Yvon PELLET, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Noël SEGURA, Isabelle TOUZARD, Joël VERA.

Absents / Excusés :

Jean-Marc ALAUZET, Djamel BOUMAAZ, Renaud CALVAT, Christophe COUR, Isabelle GIANIEL, Audrey LLEDO, Eric PASTOR, Eric PENSO

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Immeuble des Echelles de la Ville - Réduction de l'assiette de la servitude de passage public

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

Par acte dressé le 30 juillet 1987 par Maître Dominique Grasset, office notarial de Baillargues, a été constituée sur l'ensemble des parties communes de l'immeuble des Echelles de la Ville, situé Place Paul Bec dans le quartier Antigone, une servitude de passage public au profit de la Ville de Montpellier.

La création de Montpellier Méditerranée Métropole par décret n°2014-1605 du 23 décembre 2014, a généré le transfert de la compétence Espace public et substitué la Métropole dans les droits et obligations de la commune pour l'exercice de cette compétence et donc de ladite servitude.

La Ville de Montpellier et Montpellier Méditerranée Métropole participent toutes deux par ailleurs à la copropriété des Echelles de la Ville au titre de locaux associatifs et culturels qu'elles détiennent.

Par deux conventions sous-seings privés en date du 20 juillet 1988 pour la commune, et des 10 août et 20 septembre 1988 pour les copropriétaires initiaux et le syndic, ont été arrêtées les modalités d'exercice de la servitude de passage public concernant d'une part les parties communes intérieures à l'immeuble, et, d'autre part, les parties communes extérieures à l'immeuble.

S'agissant de la servitude relative aux parties communes intérieures, un permis de construire n°PC34 172 17V0195 en date du 26 février 2018 a été obtenu par la copropriété en vue de lui permettre de réaliser des travaux de rénovation de son hall et de sa façade centrale, comme élément constituant un chaînon important de la dynamisation et d'amélioration du circuit marchand de la ville et la circulation publique du Polygone au Lez. La requalification des circulations verticales comprend en particulier le renouvellement et l'élargissement de l'escalator central de l'immeuble, circulations qui permettent d'assurer l'une des principales jonctions entre le cœur de ville et le quartier Antigone.

Différentes non conformités ont été régulièrement constatées sur cet immeuble par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), s'agissant notamment d'occupation des allées de circulations et d'étanchéité au risque incendie par deux exploitants de commerces de restauration. Ces constats ont été renouvelés à l'occasion de l'étude de ce permis de construire, ayant conduit pour l'un de ces établissements au prononcé de sa fermeture administrative par arrêté du 19 février 2018. Afin de faciliter la réalisation des travaux de rénovation de cet immeuble qui constitue une des principales entrées du centre-commercial du Polygone, le groupe SOCRI, copropriétaire majoritaire du centre, s'est porté acquéreur des lots privatifs des restaurants.

Sur la partie extérieure, au niveau R+4, ont également de façon récurrentes été constatées des irrégularités à l'occasion des commissions de contrôle de l'immeuble, également liées à l'implantation de terrasses de restauration, générant des risques pour l'évacuation des locaux des Echelles de la Ville et du centre-commercial du Polygone.

Afin de remédier à cette situation et de l'encadrer au plus près, à l'occasion du programme de travaux de rénovation, l'assemblée générale du 2 juillet dernier de la copropriété a sollicité une modification de l'assiette de la servitude de passage extérieur au profit de la Métropole, afin de créer deux lots privatifs de 144 m² et 155 m² sur la dalle extérieure, en vue d'implanter deux kiosques de restauration, et, d'autre part, d'organiser elle-même l'implantation de deux terrasses de restauration situées au dernier niveau R+4 de l'immeuble, soit environ 53 m² chacune en dehors du passage public.

En conséquence, il est sollicité de réduire dans cette proportion l'assiette foncière de la servitude sur les parties communes extérieures de l'immeuble et d'adapter notamment son article 4 « *Droits d'occupation de la servitude* », en permettant à la copropriété de constituer sur ces espaces des lots privatifs, de l'autoriser à délivrer des droits d'occupation commerciale pour du commerce de bouche, dans les strictes limites imparties au plan joint en annexe à la présente délibération, sur la dalle extérieure, place Paul Bec et au niveau R+4 extérieur de l'aile centrale des Echelles de la Ville. Un plan de division par géomètre expert sera réalisé en vue de diviser les lots, en respect du calepinage du sol pour ce qui concerne la dalle.

Les kiosques à implanter sur la dalle extérieure comprendront une surface fermée qui sera de l'ordre de 30 m².

L'ensemble des autres droits et obligations relevant desdites servitudes demeurera inchangé et les projets de la copropriété seront bien entendu soumis à la délivrance des autorisations d'urbanisme applicables sous couvert d'avis des services de sécurité compétents.

La Métropole et la Ville conserveront leurs droits et compétences respectives, notamment dans le cadre de l'animation de la place et du quartier, et donc conférer tout droit d'occupation sur les autres espaces extérieurs pour toute manifestation commerciale, culturelle ou autres.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- accepter la réduction de l'assiette foncière et la modification des modalités de mise en œuvre de la servitude de passage public sur les parties communes extérieures de l'immeuble des Echelles de la Ville en date des 20 juillet, 10 août et 20 septembre 1988, conformément au plan joint, afin de permettre à la copropriété des Echelles de la Ville de gérer directement les espaces de terrasses de 106 m² tout compris hors passage public au niveau R+4 de l'immeuble et de créer deux lots privatifs de 144 m² et 155 m² à maxima sur la place Paul Bec en vue de permettre l'implantation de deux kiosques de restauration ;
- désigner l'office notarial Lexnot en vue de la régularisation des actes relatifs à cette affaire ;
- dire que tout frais, notamment de régularisation d'actes, de publicité ou de géomètre seront pris en charge par le demandeur ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole ou son représentant à signer tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 83 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

Mme Véronique PEREZ.

Fait à Montpellier, le 28/12/18

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 28 décembre 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20181221-68533A-AU-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 04/01/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- 17352m-01 Modif Place Paul Bec.pdf

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.