



Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Planification et aménagement
durables du territoire, foncier

Séance ordinaire du jeudi 18 avril 2019

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

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, 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, Marie-Christine PANOS, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Thierry QUILLES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS. Paloma PERVENT, suppléante de Roger CAIZERGUES .

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

Rosy BUONO, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Julie FRÊCHE, Jean-Pierre GRAND, Hervé MARTIN, Caroline NAVARRE, Gilbert PASTOR, Eric PENSO, Eric PETIT.

Absents / Excusés :

Geniès BALAZUN, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Audrey LLEDO, Arnaud MOYNIER

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Lattes - Motivations de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AUI0 du ' Font de la Banquière ' - Approbation

Madame Jackie GALABRUN-BOULBES, Vice-Présidente, rapporte :

Montpellier Méditerranée Métropole, en collaboration avec la commune de Lattes, a souhaité engager une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Celle-ci permettra de procéder à des modifications d'ordre rédactionnel et graphique du PLU, notamment :

- ✓ Le passage de la zone AU de l'entrée de Maurin (zone construite en totalité), en zone UD5 ;
- ✓ La réduction de l'emplacement réservé C26, rue du Mistral ;
- ✓ La suppression des règles relatives à la Voie Ferrée d'Intérêt Local dans le règlement, article 6 du PLU ;
- ✓ L'introduction de l'obligation de création de logements sociaux et logements abordables dans le règlement des zones UA, UB et UD ;
- ✓ La modification des obligations en matière de stationnement dans le règlement des zones UB, UI, AUI, A et N ;
- ✓ La dérèglementation de la hauteur des constructions dans le sous-secteur UI1 ;
- ✓ Modification de la liste des emplacements réservés pour intégration des emplacements réservés du projet Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP), au bénéfice de SNCF Réseaux, à la suite de la notification de l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2019 qualifiant la LNMP en projet d'intérêt général.

De plus, Montpellier Méditerranée Métropole souhaite également ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AUI0 du « Font de la Banquière ». La loi ALUR du 24 mars 2014, impose que *« lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »* (L.153-38 du Code de l'urbanisme).

Les motifs qui conduisent à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sont exposés ci-après.

Montpellier Méditerranée Métropole s'est engagée en 2017 dans une démarche prospective « Montpellier Territoires, une Métropole productive » qui l'a conduit à définir 5 axes répondant à son développement futur. L'un d'eux s'attache à préciser les dynamiques de développement urbain, en particulier les « pôles d'échanges urbains » (initialement intitulés « portes métropolitaines ») qui concentrent une bonne partie des flux entre Montpellier et les communes de la première couronne, dans le souci de préserver l'équilibre du territoire. Sept pôles d'échanges ont ainsi été identifiés. L'objectif principal est de développer et d'optimiser ces pôles pour en faire des lieux de centralité, permettant de desserrer les fonctions du centre-ville de Montpellier, de limiter les déplacements sur le territoire et de valoriser les interfaces avec les territoires voisins de la Métropole.

Le secteur AUI0 « Font de la Banquière » de Lattes est localisé au sein d'un secteur stratégique identifié comme tel dès le SCoT de 2006 : pôle national et international, situé à proximité immédiate à la fois du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) de la gare Montpellier Sud de France et de la RD66 qui donne accès directement, vers le sud, à l'aéroport international Montpellier Méditerranée et, vers le nord, à l'autoroute A709 (barreau de contournement sud) prolongée elle-même par l'autoroute A9 (Lyon-Marseille, Barcelone-Toulouse).

En outre, une démarche volontaire visant à remédier à la carence constatée en matière de foncier économique et à favoriser l'économie productive et présente du territoire, a été engagée dans les premiers mois de la création de la Métropole, à travers l'élaboration d'un Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE). Celui-ci a été adopté par délibération du Conseil de Métropole le 24 novembre 2016. Le diagnostic territorial économique réalisé dans le cadre du SAE a permis de mettre en évidence les grands enjeux en termes d'offres immobilières et foncières pour les entreprises déjà présentes ou souhaitant s'installer sur le territoire. D'un côté, le SAE a souligné l'insuffisance d'immobilier d'entreprise adapté et la carence en foncier d'activité, et de l'autre, il a mis en évidence que le manque de diversification de l'offre tertiaire dessert l'attractivité de la Métropole.

Montpellier Méditerranée Métropole se distingue par son territoire attractif et très dynamique en termes de création d'entreprises et d'emploi, qui connaît une croissance démographique largement supérieure à la moyenne nationale.

Un des corollaires de cette croissance démographique est un taux de chômage plus élevé que la moyenne nationale.

Le SAE a révélé le déséquilibre de l'offre immobilière professionnelle et l'insuffisance de foncier à vocation d'activités économiques sur le territoire de la Métropole.

Le territoire dispose d'un immobilier professionnel :

- ✓ Attractif pour les bureaux : les prix pratiqués (à la location et à la vente) sont comparables à ceux des Métropoles de même taille mais l'offre reste peu diversifiée en gamme ;
- ✓ En « sous-offre » pour les surfaces d'activités, compte-tenu d'une demande importante d'entreprises concernant des entrepôts, ainsi que des locaux d'activités.

Le territoire dispose d'un foncier économique :

- ✓ A vocation tertiaire : suffisant à court terme et potentiellement légèrement excédentaire à moyen et long terme compte tenu des programmations actuellement projetées dans les quartiers à vocation mixte ;
- ✓ A vocation « Activité » : très insuffisant à court terme et potentiellement un déséquilibre très inquiétant à moyen et long terme.

Afin de pouvoir favoriser au mieux la création, l'accueil et l'épanouissement des entreprises sur le territoire, l'objectif est de proposer une offre foncière et immobilière la plus large et la plus adaptée aux besoins des entreprises en consolidant le tissu des entreprises installées sur le territoire et en l'enrichissant via l'accueil de nouvelles entreprises.

En termes de foncier d'activités, le rythme annuel nécessaire est de l'ordre de 17,5 hectares cessibles, pour répondre aux demandes des entreprises de la Métropole.

Les demandes des entreprises exogènes d'envergure nationale ou internationale se cumulant à cette nécessité, le projet de SCoT arrêté permet de répondre à ce besoin, en identifiant plus de 600 hectares de foncier d'activités.

Aussi, étant donné le déficit actuel d'offre de foncier d'activités, l'urbanisation du secteur du « Font de la Banquière » à Lattes, polarité économique rayonnante identifiée dans le SCoT arrêté en juillet 2018, est, compte tenu de sa localisation, un site privilégié pour répondre aux demandes d'entreprises en développement et notamment celles de grands comptes situés à proximité, en accueillant des activités et filières à dominante industrielle et logistique, d'ateliers, bureaux technologiques, locaux artisanaux, tertiaires recherchant des sites spécifiques : toute activité participant de la vocation et du rayonnement du territoire.

La commune de Lattes se caractérise par un fort dynamisme. De nombreuses entreprises, y compris des grands comptes ont fait le choix de s'installer sur la commune en raison de son attractivité, sa proximité à Montpellier, et la qualité de ses équipements. Des groupes tels que Carrefour, Asics, Ineo Engie, Schneider Electric et Septeo sont présents. Les zones d'activités de Lattes présentent une forte mixité économique bureaux/activités et commerces. Toutefois, actuellement, les opportunités d'implantation sont limitées à l'échelle de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUI0 permettra de répondre aux besoins de développement des entreprises implantées sur ce secteur et de conforter cette polarité économique rayonnante de la Métropole. En effet, les secteurs d'accueil des activités économiques (hors activités commerciales) offrent peu de possibilité de densification :

- Les secteurs de Fontvin et Puech Radier, offrent un potentiel de densification qui ne correspond pas aux besoins (petites unités foncières déjà bâties) ;
- Le secteur d'activités, en continuité de la zone AUI0 du « Font de la Banquière », objet de la présente modification, ne dispose plus de foncier disponible et a un potentiel de densification limité (petites unités foncières déjà bâties).

Au regard de la faisabilité opérationnelle, le secteur « Font de la Banquière », extension du secteur d'activités existant est le plus à même d'accompagner, à court terme, la production de foncier à vocation économique sur la commune de Lattes. En effet, la maîtrise foncière sous maîtrise publique (commune de Lattes, Montpellier Méditerranée Métropole, Etablissement Public Foncier d'Occitanie) est significative sur la seule partie à ouvrir à l'urbanisation.

En outre, de par sa localisation géographique, ce secteur répond également au critère de maîtrise des déplacements (proximité de la Gare Montpellier Sud de France, de l'aéroport Montpellier Méditerranée et des autoroutes A9/A709 notamment). En outre, ce secteur a fait l'objet d'un aménagement récent avec la création d'une voie interne, qui sera à prolonger dans le cadre de l'ouverture partielle de la zone AUI0.

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

- décider l'ouverture partielle à l'urbanisation du secteur AUI0 dit « Font de la Banquière », conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme ;
- prendre acte de la décision d'engager la procédure de modification du PLU de Lattes ;
- 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 : 75 voix

Contre : 0 voix


Abstention : 1 voix

Ne prennent pas part au vote : 11 voix

M. Renaud CALVAT, Mme Carole DONADA, Mme Stéphanie JANNIN, M. Jean-Marc LUSSERT, Mme Chantal MARION, M. Cyril MEUNIER, M. Eric PENSO, M. Eric PETIT, M. Philippe SAUREL, M. Jean-Luc SAVY, M. Noël SEGURA.

Fait à Montpellier, le 29/04/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 30 avril 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190418-82281-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/04/19

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.