



## Séance ordinaire du mercredi 18 décembre 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le dix huit décembre, 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.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Planification et aménagement durables du territoire, foncier

Nombre de membres en exercice : 92

### Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOU, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILLES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE.

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

Thierry DEWINTRE, Pierre DUDIEUZERE, Isabelle GIANIEL, Stéphanie JANNIN.

### Absents / Excusés :

Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Chantal CLARAC, Véronique DEMON, Carole DONADA, Julie FRÊCHE, Audrey LLEDO, Eliane LLORET, Patricia MIRALLES, Marie-Christine PANOS, Eric PASTOR, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Rabii YOUSSEUS

## **Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Commune de Montferrier-sur-Lez - Hameau de Baillarguet - Concession d'aménagement - Désignation de la SA3M en qualité de concessionnaire - Approbation - Autorisation de signature**

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Des études préalables à l'aménagement du hameau de Baillarguet ont été réalisées au cours de l'année 2016, sous la conduite de Montpellier Méditerranée Métropole, en lien avec la commune de Montferrier-sur-Lez.

Sur cette base, par décision n° D2017-669 en date du 5 septembre 2017, un mandat d'études préalables a été confié à la SA3M par Montpellier Méditerranée Métropole afin de définir le programme et les orientations d'aménagement de l'opération envisagée sur le hameau de Baillarguet, dont les enjeux et objectifs sont déclinés ci-après :

- Enjeux et objectifs paysagers et patrimoniaux

Situé au nord-est de la commune de Montferrier-sur-Lez, le hameau de Baillarguet bénéficie d'une situation exceptionnelle dans la haute vallée du Lez, en promontoire tel un « *hameau perché* » sur deux plateaux principaux. Le hameau de Baillarguet appartient à la structure paysagère de la vallée du Lez caractérisée par des grandes continuités paysagères et des espaces agricoles ouverts.

Le SCoT approuvé en Conseil de Métropole le 18 novembre 2019 prévoit une extension urbaine dans le prolongement du hameau existant, d'intensité inférieure, avec une mixité programmatique. Il identifie également une continuité écologique en pas japonais à maintenir. La préservation de cette continuité non bâtie et de l'étagement des hauteurs bâties constitue des invariants du projet au même titre que la conservation des arbres existants et des murets. La conservation de la silhouette du « *hameau perché* » est recherchée même si la démolition d'une majorité des bâtiments existants s'impose.

La mise en valeur de la Chapelle restaurée et exploitée comme équipement public culturel est un point d'ancrage essentiel au projet, tout comme la préservation des habitations privées et la réhabilitation de bâtisses anciennes.

- Enjeux et objectifs urbains

Les intentions d'aménagement du hameau de Baillarguet reposent sur une approche respectueuse du site, de ses habitants et de son fonctionnement actuel apaisé tout en relevant le défi de « *construire* » un hameau habité par une centaine de ménages - ce qui représente un changement majeur dans l'histoire du site.

Il s'agit donc de créer de l'urbanité dans un écrin paysager en s'inspirant du vieux village de Montferrier-sur-Lez, dans l'inscription sur un promontoire, dans la diversité des hauteurs et des vues.

Afin de limiter l'impact des voitures sur une surface aussi réduite, il est proposé de créer une armature d'espaces publics dédiée principalement aux piétons, les véhicules des riverains bénéficiant de stationnements semi-enterrés. Cette armature s'appuie largement sur la trame des chemins et venelles existants en la complétant d'un cours paysager central ouvrant sur la place belvédère de la Chapelle et le grand paysage.

Les formes urbaines proposées sur la majorité du hameau relèveront de la figure du hameau méditerranéen avec ses toitures en pente, ses orientations protégeant du soleil et des vents dominants. Les typologies architecturales se déclineront du petit collectif à l'habitat individuel en passant par l'habitat intermédiaire. Cette variété typologique sera mise en cohérence par :

- le maintien et la réhabilitation de constructions et murets existants ;
- une attention particulière portée sur les matériaux employés dans les nouvelles constructions et par le réemploi de matériaux dans les espaces publics liés aux déconstructions ;
- le rapport aux venelles piétonnes et au cours paysager.

Le secteur nord-ouest du hameau sera celui des petits collectifs en terrasse (R+2 depuis la rue principale), dans la pente « *douce* » et perpendiculaire aux courbes de niveaux. Cette implantation tranchera avec celle du hameau méditerranéen et permettra :

- de maintenir des vues depuis la rue principale ;
- de varier la programmation de logements en proposant des logements bi-orientés équipés de terrasses généreuses ou jardins ;
- de limiter l'impact paysager ;
- de définir une transition entre le hameau étagé et la continuité écologique, sur une bande de terrain limitée.

Le programme établi par la Métropole, en concertation avec la commune de Montferrier-sur-Lez, répond notamment aux objectifs du PLH et arrête les orientations suivantes :

- une centaine de logements sur un tènement foncier d'environ 1 hectare ;
- dont 40 % de logements locatifs sociaux ;
- démolition de la maison « *Auger* », de l'ancienne bergerie et de l'ancienne maison de retraite en raison de l'état structurel et de conservation ;
- un vélum des hauteurs à R+2 ponctuellement une émergence à R+3.

Le bilan prévisionnel défini sur la base des études préalables, s'établit en dépenses et en recettes à 3,6 millions d'euros HT. Il s'équilibre en recettes et en dépenses, sans participation de Montpellier Méditerranée Métropole.

Par délibération en date du 20 novembre 2019, le Conseil municipal de Montferrier-sur-Lez a pris acte des intentions d'aménagement du hameau de Baillarguet et a autorisé Montpellier Méditerranée Métropole à poursuivre la procédure relative à l'aménagement Hameau de Baillarguet.

Cette opération s'inscrit dans le cadre des opérations d'aménagement définies à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

Par délibération n°9173 du 28 octobre 2009 le Conseil d'agglomération a approuvé les statuts de la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM), devenue depuis Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), ainsi que sa prise de participation en qualité d'actionnaire majoritaire.

En vertu des statuts précités, la SA3M est compétente pour réaliser, pour le compte de ses actionnaires, toutes actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Conformément à l'article L.300-5-2 du Code de l'urbanisme, la Métropole peut attribuer à la SA3M des contrats pour conduire et réaliser les opérations d'aménagement telles que définies par le Code de l'urbanisme, sans publicité ni mise en concurrence, car en tant qu'actionnaire, la Métropole exerce sur la SA3M, au regard de ses statuts, un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses services.

Dans ce sens, Montpellier Méditerranée Métropole souhaite attribuer une concession d'aménagement à la SA3M pour la réalisation de l'opération d'aménagement Hameau de Baillarguet.

La durée de la concession sera de 8 années à compter de sa prise d'effet.

Cette concession porte sur la réalisation d'une opération d'aménagement. A ce titre, le concessionnaire a pour missions notamment :

- d'assurer les acquisitions foncières nécessaires à l'opération ;
- de reprendre à son compte les études antérieures et procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- de réaliser tous les équipements concourant à la réalisation de l'opération ;
- d'assurer les démolitions nécessaires et la mise en l'état des sols ;
- d'assurer la commercialisation et la cession des terrains ;
- d'assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

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

- confier à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) la réalisation et la commercialisation de l'opération d'aménagement Hameau de Baillarguet sur la Commune de Montferrier-sur-Lez ;
- approuver le traité de concession d'aménagement ;
- 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 : 70 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 8 voix

M. Renaud CALVAT, Mme Isabelle GIANIEL, M. Jean-Marc LUSSERT, M. Cyril MEUNIER, M. Eric PETIT, M. Philippe SAUREL, M. Jean-Luc SAVY, M. Noël SEGURA.

Fait à Montpellier, le 27/12/19

Pour extrait conforme,  
**le Président**



**Philippe SAUREL**

Publiée le : 27 décembre 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20191218-111247-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 27/12/19

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Projet concession revu SA3M V7.doc

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.