

Séance ordinaire du jeudi 19 décembre 2019

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier

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

Nombre de membres en exercice : 65

Urbanisme et aménagement foncier opérationnels

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Cédric DE SAINT JOUAN, Henri de VERBIZIER, Michaël DELAFOSSE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Annie YAGUE.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :

Françoise BONNET ayant donné pouvoir à Jean-Pierre MOURE, Nancy CANAUD ayant donné pouvoir à Alex LARUE, Véronique DEMON ayant donné pouvoir à Véronique PEREZ, Nicole LIZA ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Séverine SCUDIER ayant donné pouvoir à Michèle DRAY-FITOUSSI.

Absents / Excusés :

Robert BEAUFILS, Daniel BOULET, Audrey LLEDO, Patrick VIGNAL, Rabii YOUSSEF

Quartier Prés d'Arènes - ZAC de la Restanque - Programme des équipements publics de la ZAC - Dossier de réalisation de la ZAC - Approbation

Madame l'Adjointe déléguée à l'Urbanisme opérationnel, Chantal MARION, rapporte :

La Ville de Montpellier a décidé d'engager la transformation de la zone industrielle des Prés d'Arènes, par une opération de renouvellement urbain de grande envergure, pour créer le quartier de la Restanque, contigu aux quartiers existants de Saint Martin, et de Tournezy.

En effet compte tenu de sa position stratégique à proximité du centre-ville, desservi par la 4ème ligne de tramway, la Ville vise sur ce site la réalisation d'un quartier actif de 125 ha regroupant de l'habitat de formes diversifiées (collectifs, maisons de ville ...), des activités, des bureaux, des commerces et des équipements publics. Cette mixité programmatique accompagnera le développement du Marché d'Intérêt National (M.I.N.) afin de conférer au quartier une nouvelle identité autour de l'alimentation durable et les produits locaux. Ce projet ambitionne aussi de ramener la nature dans le quartier en désimperméabilisant le sol afin d'améliorer le cadre de vie, la biodiversité et la lutte contre les inondations. Ce programme nécessite un ensemble de travaux de réseaux, de voiries, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser, pour répondre aux besoins des habitants ou usagers des constructions existantes ou à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Par délibération du conseil municipal du 24 avril 2008, la Ville a adopté le principe de réalisation de ce nouveau quartier sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC) et a défini les objectifs d'aménagement de l'opération, ainsi que les modalités relatives à la concertation du public. Le bilan de la concertation et la création de la ZAC ont été approuvés par délibération du conseil municipal en date du 30

mars 2009.

Les particularités de cette opération, notamment sa durée de 30 ans et une économie de projet fortement impactée du fait de l'occupation du site par des sociétés en activité, ont conduit la Collectivité à désigner la SPLA SAAM en qualité de concessionnaire d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2012, la Ville de Montpellier a approuvé les termes du traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Restanque et a désigné la SAAM comme titulaire de cette concession, devenue en 2016 la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M).

Courant 2013, la décision a été prise de temporiser le démarrage opérationnel de la ZAC de la Restanque. En effet, les enjeux et la complexité de l'opération qui a débuté dans un contexte économique tendu nécessite un suivi particulier en termes de gestion et d'équilibre financier. Aujourd'hui, diverses études et opérations « tests » ont permis à la Ville de Montpellier de valider une stratégie et une méthode permettant d'affiner la programmation selon des principes fondateurs contemporains permettant d'améliorer la prise en compte des impératifs du réchauffement climatique et des enjeux mis en valeur par le « Manifeste de Montpellier pour une Ville écologiste et humaniste », et le Plan Climat Energie Territorial en cours d'étude par Montpellier Méditerranée Métropole.

Les principes fondateurs de l'évolution du quartier sont les suivants :

- créer un quartier actif qui s'appuie sur la dimension économique déjà présente,
- permettre le développement du MIN compatible avec le futur quartier et créer une identité de quartier autour d'un pôle dédié à l'alimentation durable et les produits locaux,
- agrandir les îlots pour favoriser leur végétalisation, la diversité des programmations immobilières et de la composition urbaine,
- organiser les déplacements pour un espace public partagé,
- intégrer les contraintes et les risques hydrauliques
- désimperméabiliser les sols et réintroduire la nature dans le quartier et (réduction de l'empreinte carbone),
- ajuster les hauteurs pour produire des habitats diversifiés, en respectant le patrimoine paysager historique de la Ville,
- créer des polarités à l'échelle du quartier,
- diversifier les formes d'habitat et assurer la mixité sociale.

Ces études ont permis d'aboutir à une proposition de Programme des Equipements Publics (PEP) ainsi qu'un projet de dossier de réalisation.

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, la Ville de Montpellier qui a pris l'initiative de la création de la ZAC Restanque a constitué un dossier de réalisation ; celui-ci, joint à la présente délibération, comprend :

1. le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
2. le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
3. les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps,
4. la délibération de Montpellier Méditerranée Métropole approuvant le programme des équipements publics.

Une mise à jour de l'étude d'impact complète le dossier de réalisation. Conformément à l'avant dernier alinéa de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, l'étude d'impact initiale fait l'objet d'un complément, au regard des nouveaux éléments d'informations dont la collectivité ne pouvait avoir connaissance au moment du dossier de création de la ZAC de la Restanque.

1. Le programme des équipements à réaliser dans la zone :

Le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC Restanque inclut :

- Les équipements publics d'infrastructure situés dans le périmètre de la ZAC :
 - voiries, places, aménagements paysagers, mobilier urbain, éclairage public,
 - réseaux d'eaux pluviales et ouvrages hydrauliques,
 - réseaux d'eaux usées,
 - réseaux d'eau potable,
 - points d'eau incendie,
 - réseaux de haute, moyenne et basse tension électrique,
 - réseaux de télécommunications,
- Les équipements publics de superstructure situés dans le périmètre de la ZAC :
 - la création de deux groupes scolaires,
 - la création d'une cuisine centrale.

Le programme des équipements publics précise la nature des équipements publics réalisés et la collectivité ou le concessionnaire auxquels ils seront remis, ainsi que le financement des ouvrages.

La réalisation des équipements publics de compétence métropolitaine aura pour maîtrise d'ouvrage la SA3M dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui a été confiée, dont les réseaux EU et AEP publics existants nécessitant un renforcement.

Pour le renouvellement des réseaux d'assainissement des eaux usées nécessaires également aux besoins de l'opération d'aménagement, ceux-ci seront pris en charge à hauteur de 50 % par la Métropole. Les travaux de renouvellement des réseaux non liés aux besoins induits par l'opération d'aménagement, la maîtrise d'ouvrage et le financement de ces derniers sont assurés par Montpellier Méditerranée Métropole.

Hors renouvellement des réseaux pour l'assainissement des eaux usées, les coûts relatifs à la réalisation des équipements publics destinés à être remis à Montpellier Méditerranée Métropole au titre de ses compétences seront donc pris en charge par l'opération d'aménagement.

Les équipements publics de voiries et places, aménagements paysagers, mobilier urbain, éclairage public, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales et défense incendie seront remis au concédant de la SA3M soit la Ville de Montpellier, en présence de Montpellier Méditerranée Métropole aux fins d'incorporation dans leur patrimoine. Un procès-verbal de remise d'ouvrage tripartite ainsi qu'un acte authentique tripartite le cas échéant seront signés à cette occasion comme précisé à la concession d'aménagement.

Concernant la réalisation des équipements de compétence de la Ville de Montpellier, le programme des équipements publics prévoit la répartition suivante :

- les espaces verts et la cuisine centrale aura pour maîtrise d'ouvrage la SA3M, Ces équipements sont prévus dans le cadre de la ZAC, avec une participation à 100% de la Ville ;
- les groupes scolaires auront pour financeur et maître d'ouvrage la Ville.

La remise des ouvrages réalisés par la SA3M sera faite conformément au traité de concession d'aménagement.

2. Le programme global des constructions à réaliser dans la zone :

Le programme des constructions nouvelles de la ZAC prévoit la réalisation :

- de l'ordre de 7 500 logements: logements familiaux (libres, abordables et sociaux) et spécialisés (étudiants, seniors, jeunes actifs),
- environ 100 000 m² de surfaces de plancher destinées à de l'activité à créer ou moderniser,
- environ 8 700 m² de surfaces de plancher d'équipements publics (2 groupes scolaires).

- le maintien et le développement du Marché d'Intérêt National,
- la création d'un pôle de logistique urbaine,
- la construction de la nouvelle cuisine centrale.

D'autres équipements pourront voir le jour en fonction des besoins émergeant, que ce soit à l'échelle du quartier, de la Ville ou de la Métropole.

En matière d'aménagement d'infrastructures, le programme prévisionnel comporte la réalisation de l'ensemble des voiries, réseaux divers et espaces publics nécessaires à la desserte des îlots constructibles et à la valorisation paysagère et urbaine du site.

3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps :

La réalisation de cette opération d'aménagement a été confiée à la société SA3M par délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2012 pour une durée prévisionnelle de 30 ans.

La Ville de Montpellier participe au financement du programme d'équipement public pour la partie qui est au-delà des besoins des futurs habitants, notamment pour la réalisation de la cuisine centrale qui répond à des besoins à l'échelle du territoire communal dans son ensemble.

La participation prévisionnelle de la Ville à l'opération est actuellement de 50 505 000 € HT, et comprend à la fois une participation au PEP et une participation d'équilibre.

4. L'accord préalable de Montpellier Méditerranée Métropole sur le programme des équipements publics :

Dans le respect de l'obligation réglementaire de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, la Ville de Montpellier a sollicité l'accord préalable de Montpellier Méditerranée Métropole sur le programme des équipements publics à réaliser dans la Zone d'Aménagement concerté de la Restanque relevant de ses compétences. En date du 18 novembre 2019, le conseil métropolitain a approuvé :

- le principe de la réalisation du programme des équipements publics pour la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Restanque, comprenant notamment les modalités d'incorporation dans son patrimoine,
- le principe du financement de ces équipements,
- la participation financière de la ZAC aux travaux nécessaires à sa desserte.

La délibération de Montpellier Méditerranée Métropole n°M2019-565 est intégrée au dossier de réalisation, joint en annexe de la présente délibération.

Conformément aux articles R. 311-9 et R. 311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte de la délibération de Montpellier Méditerranée Métropole n°M2019-565 en date du 18 novembre 2019 approuvant le principe de la réalisation des équipements publics envisagés dans le cadre du programme de la ZAC Restanque, le principe de leur financement et la participation financière de la ZAC aux travaux nécessaires à sa desserte, telle que jointe en annexe 1 de la présente délibération ;
- d'approuver le programme des équipements publics de la Zone d'aménagement concerté Restanque dont le projet est contenu dans le dossier de réalisation, tel que proposé en annexe de la présente délibération ;

- d'approuver le dossier de réalisation de la Zone d'aménagement concerté Restanque complété d'une mise à jour de l'étude d'impact, établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, et tel que proposé en annexe de la présente délibération ;
- de procéder aux formalités réglementaires de publicité et d'affichage conformément aux dispositions des articles R. 311-9 et R. 311-5 du Code de l'urbanisme ;
- de dire que ce dossier sera tenu à la disposition du public à la mairie de Montpellier aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous documents relatifs 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 : 58 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 1 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Philippe SAUREL.

Fait à Montpellier, le 26 décembre 2019

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Philippe SAUREL

Publiée le : 26 décembre 2019

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- ZAC de la Restanque.pdf
- Dossier réalisation V9.pdf
- Délib 480 Tamponnée Pref
- Dossier de réalisation délib 480 Tamponné Pref

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire

Envoi en Préfecture :

Réception en Préfecture :

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