

**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 YOUSOUS

**ZAC Port Marianne - Consuls de Mer (secteur sud)
Mise à disposition du dossier d'évaluation environnementale : synthèse des
observations et de la participation du public par voie électronique
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 engagé au début des années 1990, dans le prolongement d'Antigone, la zone d'aménagement concerté (ZAC) Port Marianne – Consuls de Mer qui s'étend aujourd'hui sur une surface d'environ 25 hectares en rive droite du Lez.

Répondant dans le temps aux besoins exprimés sur cette partie de la ville en matière de logements et d'équipements, la réalisation de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer s'est organisée jusqu'à aujourd'hui en trois périmètres successifs :

- le premier périmètre de ZAC établi en 1993 concerne un secteur de 12 ha environ correspondant à la partie nord du quartier. Conçue par l'architecte luxembourgeois Rob Krier et confiée à la SERM en qualité d'aménageur, l'opération avait pour objet principal de prolonger la ville existante vers le Lez, en apportant à un quartier urbanisé sans cohérence, la configuration urbaine qui lui faisait défaut. Ce secteur est aujourd'hui totalement achevé et a permis la réalisation de 2800 logements, d'équipements publics et de commerces.
- l'extension du périmètre de la ZAC au sud, au-delà de l'avenue Etienne Antonelli, a été décidée par le Conseil municipal en juillet 2003, afin d'accueillir autour des 6 000 m² de la place Georges Frêche, l'hôtel de ville, un grand parking public de 700 places, des programmes mixtes de logements, de bureaux et

de commerces, ainsi qu'un parc public de 4 hectares en bordure du Lez. Confiée aux architectes Jean Nouvel et François Fontès, l'extension de la ZAC, entrée en phase opérationnelle au printemps 2006, est aujourd'hui achevée.

- enfin, la volonté de poursuivre la mise en œuvre du schéma d'aménagement de Port Marianne en rive gauche du Lez ainsi que la réalisation des 3èmes et 4èmes lignes de tramway a justifié l'engagement d'une nouvelle phase d'aménagement de la rive droite du fleuve, en prolongement direct de l'hôtel de ville, dans le cadre d'une deuxième extension de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer. Le lancement de ce projet d'extension a été décidé par une délibération du Conseil municipal en date du 26 mars 2007. A l'issue des différentes phases de concertation organisées sur ce projet d'extension de ZAC, les dossiers de création et de réalisation correspondants ont été respectivement approuvés par le Conseil municipal des 24 juillet 2008 et 9 mai 2011.

Le 6 février 2012, le Conseil municipal de la Ville de Montpellier a approuvé le principe de modification du périmètre de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer. Ces modifications de périmètre ont entraîné une augmentation de surface de l'ordre de 0,4 hectares, soit en proportion un peu moins de 2% de surface supplémentaire, à l'échelle de la ZAC. Les modifications de périmètre ont eu pour conséquence une augmentation du programme prévisionnel de constructions de l'ordre de 10 000 m² de surface de plancher. Le bilan de la concertation et la création de la ZAC ont été approuvés par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} octobre 2012.

L'aménagement de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer à l'intérieur de son périmètre modifié vise des objectifs généraux similaires à ceux qui avaient été déjà définis à l'occasion de la deuxième extension de la ZAC, à savoir :

- répondre à la demande en logements toujours très importante sur Montpellier, en créant des logements bénéficiant de la proximité de nombreux équipements publics existants ou projetés et en particulier au besoin en logements aidés par l'Etat, notamment en logements locatifs sociaux,
- poursuivre l'aménagement d'un quartier vivant et animé par la construction d'un programme mixte qui viendra compléter l'offre en cours de développement autour de l'hôtel de ville et sur l'ensemble de Port Marianne,
- renforcer l'urbanisation à proximité des 3 lignes de tramway qui desservent le secteur,
- assurer une continuité urbaine avec la ZAC existante par le prolongement du front bâti le long de l'avenue Germaine Tillion et la création d'une façade urbaine en bordure de la rue des Acconiers, vers le Lez et le pont André Lévy,
- assurer la couture urbaine avec les quartiers résidentiels plus anciens situés au sud de la rue des Acconiers et à l'ouest de l'avenue du Pont Trinquat,
- anticiper le renouvellement urbain des parcelles bâties situées en bordure de la rue du Moulin des Sept Cans pour, notamment, favoriser l'émergence d'îlots urbains cohérents qui viendront progressivement structurer la ville à proximité de l'hôtel de ville et du tramway.

L'ensemble de ces actions nécessitant l'intervention d'un aménageur, une convention publique d'aménagement a été confiée dans un premier temps à la Société d'Aménagement de la Région Montpelliéraine (SERM). Cette convention a été approuvée par délibération du Conseil municipal le 26 juin 2003 (NB : suite à la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été renommée concession d'aménagement).

Dans un deuxième temps, il a été décidé de s'adosser à la concession « Nouveau Grand Coeur 2013-2020 » pour confier par avenant n°1 à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), société publique locale (SPL), une mission globale d'aménagement du secteur « Moularès », situé dans le périmètre de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer au nord du chemin de Moularès. Celle-ci a été adoptée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Montpellier le 23 juillet 2015 puis conjointement signé par la Ville et la SA3M le 9 septembre 2015.

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 Port Marianne – Consuls de Mer a constitué un dossier de réalisation, annexé à la

présente ; celui-ci 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 provisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps
4. l'étude d'impact mise à jour relative au projet de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer (secteur sud) et la réponse à l'Autorité Environnementale
5. La délibération de Montpellier Méditerranée Métropole émettant un avis favorable sur le projet de Programme des Equipements Publics de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer.

Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone :

Le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer inclut :

- Voiries (axes structurants et réseau interne), trame piétonnière, pistes cyclables, aménagements paysagers, mobilier urbain, éclairage public, stationnement,
- Réseau d'eaux pluviales et ouvrages hydrauliques,
- Réseau d'eaux usées,
- Réseau d'eau potable et défense incendie,
- Réseau de moyenne et basse tension électrique,
- Réseau de gaz,
- Réseau de télécommunications et Pégase,

Les équipements publics relevant des compétences de la Métropole seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui a été confiée.

Les équipements publics de voiries, aménagements paysagers, mobilier urbain, éclairage public, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales et défense incendie seront remis à Montpellier Méditerranée Métropole et ceux de la distribution d'eau potable à la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole au titre de leurs compétences dans ces différents domaines et aux fins d'incorporation à titre gratuit dans leur patrimoine à l'occasion des opérations de réception et de remise des ouvrages en présence de leurs représentants et de ceux de l'aménageur titulaire de la concession d'aménagement.

Les coûts relatifs à la réalisation des équipements publics destinés à être remis à Montpellier Méditerranée Métropole et à la Régie des Eaux au titre de leurs compétences seront pris en charge par l'opération d'aménagement. Ainsi, aucune participation spécifique de Montpellier Méditerranée Métropole au financement des équipements publics destinés à lui être remis dans le cadre de cette opération n'est prévue, l'ensemble des coûts relatifs à leur création étant pris en charge par la ZAC.

Il convient de noter que la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) ne s'applique pas à la ZAC. Son montant est calculé déduction faite du montant des travaux d'assainissement à la charge de l'aménageur. Toutefois, le montant de ces travaux étant supérieur au montant total de la PFAC pour les 900 nouveaux logements de la ZAC et les 1 000 m² d'activités, la PFAC ne pourra pas être réclamée aux propriétaires qui construisent dans la ZAC.

Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :

- ZAC initiale : dans le cadre de cette première phase, 155 000 m² de SHON ont été construits (logements en résidences principales, étudiantes, de services, locaux d'activités y compris commerces en rez-de-chaussée),
- 1^{ère} extension : l'ensemble correspond à une surface d'environ 50 000 m² répartis comme suit :

- o hôtel de ville : 28 000 m²,
- o logements, bureaux et commerces : 22 000 m².
- 2^{ème} extension : le programme global de construction prévisionnel comprend un programme majoritairement de logements accompagné ponctuellement de locaux d'activités. L'ensemble correspond à une surface de plancher (SDP) d'environ 65 000 m².

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

L'ensemble des dépenses et recettes de l'opération présentées dans le présent dossier de réalisation s'inscrit dans le bilan de la concession d'aménagement issu du Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2018) approuvé par le Conseil Municipal en date du 21 novembre 2019.

En l'état, le financement des équipements publics de la ZAC est assuré par l'opération d'aménagement ainsi que par une participation de la Ville de Montpellier qui s'élèvera à 1,12 million d'euros HT.

L'étude d'impact et la réponse à l'Autorité Environnementale:

Comme le prévoit l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, l'étude d'impact initiale, modifiée à l'occasion de l'extension de la ZAC en 2012 et portant uniquement sur le secteur sud de la ZAC issus des extensions de l'année 2003 et suivantes, a fait l'objet de compléments et a été rédigée conformément à l'évolution du Code de l'Environnement (article L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants, notamment l'article R.122-5) en tenant compte des caractéristiques du site et des éléments techniques du projet issu des études récentes.

En application de l'article R 122-1-1 du Code de l'Environnement, les études d'impacts doivent être soumises à l'avis préalable de l'Autorité environnementale (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Occitanie), laquelle se prononce sur le dossier d'étude d'impact de l'opération. Cet avis porte sur les évaluations des impacts des grands projets et programmes sur l'environnement, et sur les mesures de gestion visant à éviter, atténuer ou compenser ces impacts. L'avis de l'autorité environnementale a été rendu le 27 septembre 2017.

Le cahier de réponse aux remarques formulées par l'Autorité environnementale est intégré au sein du dossier de réalisation joint en annexe.

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 relevant de ses compétences, à réaliser dans la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer. En date du 18 décembre 2019, le Conseil Métropolitain a :

- donné un avis favorable sur le principe de la réalisation des équipements publics envisagés dans le cadre du programme de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer,
- approuvé les modalités d'incorporation de ces équipements dans son patrimoine,
- approuvé le principe de leur financement.

La délibération de Montpellier Méditerranée Métropole du 18 décembre 2019 est jointe au dossier de réalisation lui-même joint en annexe de la présente délibération.

Le dossier de réalisation comportant le projet de programme des équipements publics de la ZAC, établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, est joint en annexe de la présente délibération.

Conformément à l'article R.311-8 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal est appelé à délibérer en vue d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer.

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.

Mise à disposition du dossier d'évaluation environnementale : synthèse des observations et de la participation du public par voie électronique :

Conformément aux modalités d'information et de participation du public au titre du Code de l'Environnement (L.122-1-1 et suivants, R122-11 et L.123-19 et suivants) arrêtées par la délibération n°V2017-202 du 20 juillet 2017, la Ville a recueilli les observations et propositions du public dans le cadre d'une consultation à partir d'un dossier d'évaluation environnementale comprenant l'étude d'impact mise à jour de la ZAC, l'avis de l'autorité environnementale et la réponse de la collectivité. L'ensemble de ces éléments, ainsi que le bilan de la concertation réalisée au titre du Code de l'Urbanisme, ont constitué le dossier soumis à la participation du public par voie électronique, lui permettant de s'exprimer sur l'évaluation environnementale du projet de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer. Cette consultation a eu lieu entre le 8 juillet 2019 et le 9 août 2019 inclus, et s'est faite via le site internet de la Ville (www.montpellier.fr) et, en complément, un dossier en version papier a été mis à disposition à l'hôtel de ville de Montpellier.

Définies par la Délibération du Conseil municipal du 20 juillet 2017, les modalités d'organisation de cette participation du public par voie électronique ont été les suivantes et sont rappelées dans le rapport de synthèse annexé à la présente :

- affichage en mairie dans les panneaux officiels d'un avis de participation du public par voie électronique, au moins 15 jours avant le début de celle-ci ;
- affichage sur les lieux du projet, en trois sites différents, d'un avis de participation du public par voie électronique, au moins 15 jours avant le début de celle-ci ;
- publication sur le site internet de la Ville de Montpellier d'un avis de participation du public par voie électronique, au moins 15 jours avant le début de celle-ci ;
- publication dans le Midi-Libre du 21 juin 2019 de l'avis de participation du public par voie électronique, au moins 15 jours avant le début de celle-ci ;
- publication dans La Gazette de Montpellier du 20 au 26 juin 2019 de l'avis de participation du public par voie électronique, au moins 15 jours avant le début de celle-ci ;
- mise en ligne du dossier à télécharger soumis à la participation du public par voie électronique, avec activation d'une adresse électronique permettant au public de transmettre ses observations et propositions sur la période du 8 juillet 2019 au 9 août 2019 inclus (soit au moins 30 jours) ;
- afin de faciliter la participation du public, un poste de consultation (ordinateur) a été installé en mairie sur la même période, permettant d'accéder aux éléments du dossier. Un dossier papier a également été mis à disposition dans les mêmes conditions, accompagné d'un registre d'observations et propositions à l'attention du public.

Les observations et propositions recueillies au cours de la procédure de participation électronique du public doivent désormais faire l'objet d'une synthèse.

Cette synthèse – annexée à la présente et consultable pendant 3 mois sur le site internet de la Ville www.montpellier.fr – établit notamment la recevabilité des observations et propositions collectées, ainsi que les thématiques soulevées par la population, tout en apportant des réponses.

Les principaux thèmes soulevés par la population et les réponses apportées sont les suivants :

- Le risque inondation par débordements du Lez et du ruisseau des Aiguerelles maîtrisé par la réalisation d'ouvrages de rétention réalisés depuis le début des années 2000 qui, loin d'avoir minéralisé le secteur, ont permis au contraire de renforcer sa végétalisation ;

- La densité urbaine envisagée et plus particulièrement la construction d'une tour d'habitation dont l'emplacement a été dessiné dans les documents graphiques du PLU depuis 2011 et qui participe notamment, de par sa hauteur, à la limitation de l'étalement urbain en périphérie de la ville.

Conformément à l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement, une note établit à la suite et de façon séparé les motifs que la Collectivité retient en vue de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer, ce document étant également annexé à la présente. Ces motifs sont principalement les suivants :

- La croissance urbaine et démographique très forte à Montpellier ;
- La priorité donnée au logement par la Ville de Montpellier ;
- Le respect des orientations du PLH 2019-2024 par la ZAC, participant à la mixité sociale du quartier ;
- La qualité urbaine du projet, venant apporter des réponses aux attentes légitimes de la population, développée dans la justification de l'opération contenue dans le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC ;
- Les vertus d'un projet de renouvellement urbain et de développement durable, capable d'assurer la couture urbaine avec des quartiers résidentiels plus anciens ;
- La cohérence du projet de la ZAC avec les grands documents de planification urbaine ;
- La cohérence du développement urbain proposé avec les grandes politiques locales en matière de mobilités alternatives à l'automobile et donc de réduction des nuisances associées ;
- L'assurance que l'évaluation environnementale exigée aura permis à la Collectivité et son aménageur de bien prendre la teneur des enjeux et des impacts environnementaux, afin d'y répondre par des mesures concrètes, adaptées et suivies dans le temps.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte des observations et propositions formulées lors de la participation du public par voie électronique, relative à l'évaluation environnementale de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer, telles qu'annexées à la présente ;
- de tirer et d'approuver la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique, comportant les réponses formulées par la Collectivité, telle qu'annexée à la présente ;
- d'approuver les motifs présidant à la décision d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer, tels qu'exposés ci-avant et développés dans la note de motivation de la décision annexée à la présente ;
- de préciser que les observations et propositions, leur synthèse et les motivations en vue de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC seront mises à disposition du public pendant 3 mois ;
- de prendre acte de la délibération de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 18 décembre 2019 émettant un avis favorable sur le projet de programme des équipements publics de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer, telle que jointe en annexe du dossier de réalisation et approuvant notamment la remise des ouvrages à intégrer dans le patrimoine de la Métropole ;
- d'approuver le programme des équipements publics de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Port Marianne – Consuls de Mer 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 ZAC Port Marianne – Consuls de Mer établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, tel que proposé en annexe de la présente délibération ;
- de confirmer que les constructions qui seront édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer seront exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions des articles 1585 paragraphe C du code général des impôts et 317 quater de l'annexe II du code général des impôts ;
- 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 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 : 57 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 1 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

Mme Marie-Hélène SANTARELLI, 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 :

- Synthèse de la participation du public par voie électronique relative à l'évaluation environnementale de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer
- Note de motivation de la décision d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer
- Programme des Equipements Publics de la ZAC port Marianne - Consuls de Mer
- Dossier de réalisation de la ZAC port Marianne - Consuls de Mer
- Délib 479 Tamponnée Pref
- Dossier de réalisation délib 479 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.