



04 DEC. 2019

D.R.C.I.
GREFFE - P.F.R.A.

Séance ordinaire du
jeudi 21 novembre 2019

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

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt et un novembre, les
membres du Conseil municipal, légalement convoqués,
se sont rassemblés 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, Daniel BOULET, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASILVA, Henri de VERBIZIER, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Claire HART, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Sauveur TORTORICI, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

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, Jacques DOMERGUE ayant donné pouvoir à Christian DUMONT, Gérard LANNELONGUE ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Séverine SCUDIER ayant donné pouvoir à Robert COTTE, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Gérard CASTRE.

Absents / Excusés :

Robert BEAUFILS, Djamel BOUMAAZ, Cédric DE SAINT JOUAN, Audrey LLEDO, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patrick VIGNAL

ZAC Beausoleil - Quartier des Cévennes - Dossier de réalisation - Approbation

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

Fin 2011, le commandement de la Région de gendarmerie du Languedoc Roussillon et le Groupement de gendarmerie départementale de l'Hérault ont quitté la caserne située 123 bis avenue de Lodève pour se réinstaller rue de Fontcouverte, sur le site de l'ancienne Ecole d'application de l'infanterie, laissant un site de 3 hectares désaffecté.

Saisissant cette opportunité, la Ville de Montpellier a alors manifesté son souhait de réinvestir ces terrains, propriété du Ministère de la Défense. Localisés entre l'avenue de Lodève, l'avenue Masséna et la rue de la Taillade, ils bénéficient en effet de la proximité du centre historique et d'une très bonne desserte grâce à la mise en service de la ligne 3 du tramway en avril 2012. Une étude de recomposition urbaine a été lancée sur un périmètre élargi, afin de déterminer la capacité de mutation du site : ces réflexions ont permis de définir un parti d'aménagement s'appuyant sur un programme mixte intégrant une extension de la clinique Beausoleil voisine, la création d'environ 260 logements et l'implantation de bureaux, commerces et services de proximité, pour une surface de plancher globale de 37 500 m².

C'est sur cette base que la collectivité a engagé une négociation avec l'Etat dans l'objectif d'acquérir cette emprise. Relancés en juin 2014, ces échanges ont permis d'aboutir à un accord fin 2016 par lequel la ville de Montpellier a obtenu la propriété de l'ensemble du site à l'euro symbolique et peut désormais envisager la transformation de cette friche en un quartier ouvert et agréable à vivre.

La création de la ZAC :

Bordant l'avenue de Lodève dans le quartier des Cévennes, la ZAC représente une surface de 3,3

hectares comprenant une grande partie des terrains de l'ancienne gendarmerie, les voies Masséna et Taillade, ainsi que quelques parcelles avoisinantes pour une bonne cohérence d'ensemble de la composition urbaine et paysagère.

La ZAC Beausoleil permettra la réalisation d'environ 250 logements diversifiés, support de mixité sociale, dans un cadre de qualité à forte dominante paysagère. Elle permettra également la création d'environ 8 000 m² de bureaux qui contribueront au dynamisme économique du quartier et 500 m² de commerces de proximité pour les besoins des habitants et usagers du site. A proximité immédiate de la ZAC, un grand pôle de santé mutualiste, support de vie active dans le quartier et créateur d'environ 250 emplois, sera réalisé en complément du projet de développement de la clinique Beausoleil sur son site historique actuel.

Par délibération du 1er février 2018, le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Beausoleil et les objectifs de concertation et d'association du public.

En application des articles R.122-1 et suivants du Code de l'environnement, une demande d'examen au cas par cas relative au projet (n°2016- 004700) a été déposée et considérée complète par les services de la DREAL le 28 novembre 2016. Considérant que le projet présenté n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement, la ZAC Beausoleil a donc été dispensée d'étude d'impact.

Par délibération du 28 novembre 2018, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable organisée sur le projet de création et le dossier de création de la ZAC Beausoleil.

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 Beausoleil a constitué un dossier de réalisation ; 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. la délibération de Montpellier Méditerranée Métropole approuvant le programme des équipements publics.

Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone :

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

Les équipements publics d'infrastructure situés dans le périmètre de la ZAC :

- voiries, places, aménagements paysagers, mobilier urbain, éclairage public,
- réseau d'eaux pluviales et ouvrages hydrauliques,
- réseau d'eaux usées,
- réseau d'eau potable,
- points d'eau incendie,
- réseau de haute, moyenne et basse tension électrique,
- réseau de télécommunications,
- réseau de chaleur urbain,

Les équipements publics d'infrastructure situés hors du périmètre de la ZAC :

- le renforcement de la station d'épuration MAERA à Lattes,

Les équipements publics de superstructure situés hors du périmètre de la ZAC:

- la création de places dans une crèche,
- la création de classes dans un groupe scolaire.

Ces équipements publics seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la SA3M dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui a été confiée, à l'exception du renforcement de la station d'épuration MAERA à Lattes sous la maîtrise d'ouvrage de Montpellier Méditerranée Métropole et de la création de classes dans un groupe scolaire et de places dans une crèche sous la maîtrise d'ouvrage de la ville de Montpellier.

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 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 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.

Le programme des équipements publics précise la nature des équipements publics réalisés et la collectivité ou le concessionnaire auxquels ils seront remis.

L'ensemble des coûts relatifs à la réalisation des équipements publics destinés à être remis à Montpellier Méditerranée Métropole au titre de ses compétences sera pris en charge par l'opération d'aménagement.

Le programme global des constructions à réaliser dans la zone :

La ZAC s'étendra sur un périmètre d'environ 3,3 ha situé entre l'avenue de Lodève, l'avenue Masséna, l'avenue de la Liberté et la rue de la Taillade.

Le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC est estimé à environ 24 500 m² de surface de plancher (SDP).

L'objectif est de réaliser au sein de la ZAC :

- environ 16 000 m² de SDP de logements,
- environ 8 000 m² de SDP destinés à l'activité tertiaire (bureaux) ;
- environ 500 m² de SDP de commerces et services de proximité, se répartissant dans les rez-de-chaussée d'immeubles donnant sur l'avenue de Lodève.

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.

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

Compte tenu du programme global de construction, le programme de construction de la ZAC s'échelonne sur une dizaine d'années.

La réalisation de cette opération d'aménagement a été confiée à la société SA3M dans le cadre de son intervention sur le secteur Nouveau Grand Cœur, par délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2016 approuvant l'avenant n°3 à la concession d'aménagement « Nouveau Grand Cœur 2013-2020 ».

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 Beausoleil relevant de ses compétences. En date du 30 septembre 2019, le conseil métropolitain a approuvé :

- le principe de la réalisation du programme des équipements publics pour la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Beausoleil ;
- 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°M2019-480 est jointe en annexe 1 de la présente délibération.

Le dossier de réalisation de la ZAC Beausoleil établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme est joint en annexe 2 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°M2019-480 en date du 30 septembre 2019 approuvant le principe de la réalisation des équipements publics envisagés dans le cadre du programme de la ZAC Beausoleil, 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 dossier de réalisation de la Zone d'aménagement concerté Beausoleil établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, tel que proposé en annexe 2 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 en 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 : 57 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

Mme Marie-Hélène SANTARELLI, M. Philippe SAUREL.

Fait à Montpellier, le 27 novembre 2019

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Philippe SAUREL

Publiée le : 27 novembre 2019

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Dossier de réalisation

**PRÉFECTURE
DE L'HÉRAULT**

04 DEC. 2019

**D.R.C.L
GREFFE - P.F.R.A.**

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.