



**Séance ordinaire du
mercredi 28 novembre 2018**

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

**L'an deux mille-dix-huit et le vingt-huit novembre, 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
durable**

Présents :

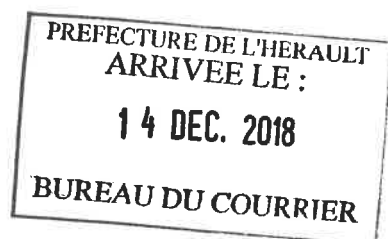
Fabien ABERT, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Daniel BOULET, Djamel BOUMAAZ, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Henri de VERBIZIER, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Mustapha MAJDOUL, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Jean-Pierre MOURE, Véronique PEREZ, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

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

Lorraine ACQUIER ayant donné pouvoir à Annie YAGUE, Sabria BOUALLAGA ayant donné pouvoir à Daniel BOULET, Perla DANAN ayant donné pouvoir à Mustapha MAJDOUL, Titina DASYLVA ayant donné pouvoir à Henri de VERBIZIER, Clare HART ayant donné pouvoir à Julie FRÊCHE, Henri MAILLET ayant donné pouvoir à Nicole LIZA, Jérémie MALEK ayant donné pouvoir à Samira SALOMON, Chantal MARION ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Fabien ABERT, Caroline NAVARRE ayant donné pouvoir à Patrick RIVAS.

Absents / Excusés :

Robert BEAUFILS, Anne BRISSAUD, Cédric DE SAINT JOUAN, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Patrick VIGNAL.



**Quartier des Cévennes
Zone d'Aménagement Concerté Beausoleil
Bilan de la Concertation
Approbation du dossier de création
Mise à disposition du public**

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 désaffectés.

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 depuis 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 cerner 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 d'environ 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.

S'inscrivant dans la dynamique de rééquilibrage de la Ville de Montpellier à l'Ouest face à l'important développement urbain de l'Est du territoire communal, ce nouveau quartier qu'il est proposé de dénommer « *quartier Beausoleil* » permettra de développer une offre de logements diversifiée, support de mixité sociale, dans un cadre de qualité à forte dominante paysagère ; il permettra également de composer un grand pôle de santé mutualiste en centre-ville, support de vie active dans le quartier et créateur d'environ 250 emplois. En effet, en complément du projet de développement de la clinique Beausoleil sur son site historique actuel, sont projetés sur une partie du terrain de l'ancienne gendarmerie l'aménagement d'une extension (centre de consultations externes, laboratoires, etc.) et l'accueil d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendants (EHPAD).

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 ».

Par délibération du 1^{er} février 2018, le Conseil municipal a défini les objectifs du projet et les modalités de la concertation.

La concertation sur le projet du dossier de création de la ZAC Beausoleil a été organisée selon les modalités d'information et d'organisation suivantes :

- une réunion publique de concertation organisée le 12 juillet 2018 à 18h au gymnase Ostermeyer. Cette réunion de concertation ayant été annoncée sur le site internet de la Ville de MONTPELLIER ainsi que par le biais d'un tractage en boîte aux lettres dans un périmètre élargi à celui de la ZAC ;
- une transmission du projet de création de la ZAC à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault, à la Chambre de commerce et d'Industrie de Montpellier et à la Chambre Régionale de l'Agriculture du Languedoc Roussillon, le 20 septembre 2018 ;
- un article dans le journal municipal « Montpellier notre ville » du mois de septembre 2018 ;
- une mise à disposition auprès du public du projet du dossier de création de la ZAC Beausoleil, du lundi 10 septembre au vendredi 12 octobre 2018 inclus, accompagné d'un registre où chacun a pu consigner ses observations.

Le projet du dossier de création de la ZAC soumis à la consultation était constitué par :

- un rapport de présentation ;
- un plan de situation ;
- un plan du périmètre de la future ZAC ;
- la délibération du Conseil municipal n°2018-004 en date du 1er février 2018 ;
- la décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas en date du 29 mars 2018.

Le bilan détaillé de la concertation organisée en accompagnement de l'élaboration du dossier de création de la ZAC Beausoleil (modalités, résultats et commentaires) est joint en annexe de la présente délibération. Il en résulte qu'aucune opposition particulière de la part du public, ni des Chambres Consulaires (Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault, Chambre de commerce et d'Industrie de Montpellier, Chambre Régionale de l'Agriculture du Languedoc Roussillon) n'a été exprimée sur le projet de création de la ZAC.

En application de l'article R.122-2 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 est donc dispensée d'étude d'impact.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil municipal d'approuver ce bilan de la concertation dans les termes qui sont proposés et d'approuver le dossier de création de la ZAC en l'état.

En conséquence il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte et d'approuver le bilan de la concertation organisée sur le projet de création de la ZAC Beausoleil ;
- d'approuver le dossier de création de la ZAC Beausoleil ;
- de préciser, conformément aux dispositions de l'article L.112-2 du code de l'urbanisme, que l'obligation de versement lié au dépassement du plafond légal de densité (PLD) ne sera pas applicable aux constructions édifiées à l'intérieur de la ZAC Beausoleil ;
- de décider que les constructions qui seront édifiées à l'intérieur de la ZAC Beausoleil seront exclues du champ d'application de la taxe d'équipement (TLE), conformément aux dispositions de l'article 1585 du code Général des Impôts et de l'article 317 quater de l'annexe 2 du même code ;
- de dire que le dossier de création de la ZAC Beausoleil et le bilan de la concertation à laquelle il a donné lieu seront tenus à la disposition du public aux heures d'ouvertures des bureaux de la Mairie, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, à l'accueil de l'hôtel de Ville, 1 place Georges Frêche ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Pour : 56 voix

Contre : 1 voix

Abstention : 1 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Philippe SAUREL.

**Fait à Montpellier, le 11 décembre
2018**

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Philippe SAUREL



Publiée le : 12 décembre 2018

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Bilan de la concertation

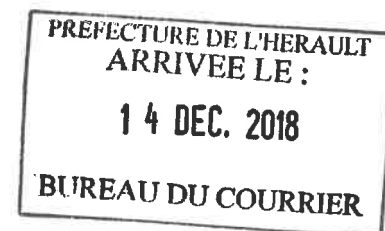
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

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.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
Z.A.C. BEAUSOLEIL
DOSSIER DE CREATION

BILAN DE LA CONCERTATION



Lors du conseil municipal du 1^{er} février 2008, la Ville a adopté le principe de réalisation de ce nouveau quartier sous forme de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.), a défini les objectifs d'aménagement de l'opération ainsi que les modalités relatives à la concertation du public.

1 – Modalités et résultats de la concertation

1.1 – Mise à disposition au public du projet de dossier de création de la ZAC Beausoleil, du lundi 10 septembre au vendredi 12 octobre 2018 inclus.

Ce dossier comprenait :

- un rapport de présentation ;
- un plan de situation ;
- un plan du périmètre de la future ZAC ;
- la délibération du Conseil Municipal de la Ville de MONTPELLIER n°2018-004 en date du 1^{er} février 2018 ;
- la décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas en date du 29 mars 2018
- un registre destiné à recueillir les observations du public.

Cet ensemble était accompagné d'un registre sur lequel chacun a pu consigner ses remarques et suggestions.

Pendant le délai de mise à disposition du dossier, quelques personnes sont venues le consulter et ont posé un certain nombre de questions. Au terme du délai de concertation du public, 6 personnes ont inscrit leurs remarques sur ce cahier.

▪ **1^{ère} remarque le 17 septembre :**

Objet de la remarque : Mme JOUI, s'attache tout d'abord à souligner le fait qu'il n'y avait pas de maquette mise à disposition du public dans le cadre de la concertation. Par ailleurs, cet avis vient féliciter la programmation de la future « coulée verte » en tant qu'espace vert paysager support de la nature en ville. De plus, Mme Joui souligne l'adéquation entre la densité proposée par le projet et l'objectif d'une ville désirable.

Le reste de l'avis ne concernant pas directement le futur projet mais des questions foncières relatives au domaine de la Piscine.

Réponse : Etant donné le stade d'avancement du projet, une maquette n'était pas envisageable, elle pourrait être éventuellement réalisée dès lors que le projet sera défini plus précisément. L'opportunité de celle-ci est donc à l'étude.

▪ **2^{ème} remarque le 20 septembre :**

Objet de la remarque : le CHSCT de CDC HABITAT informe qu'il est venu consulter le dossier mis à disposition et ce dans le cadre de son déménagement dans des locaux dans la ZAC Beausoleil.

Réponse : Cette remarque n'appelle pas de réponse

▪ **3^{ème} remarque le 28 septembre :**

Objet de la remarque : Mme BERNARD Laurence est intéressé par la présence de locaux commerciaux sur la future ZAC et trouve la surface allouée (500 m²) un peu juste pour le

projet. Par ailleurs elle souhaite connaître les modalités d'informations sur les évolutions futures du projet, hormis celles qui seront faites dans le cadre du journal municipal « Montpellier notre ville ».

Réponse : les surfaces commerciales envisagées dans le projet viennent simplement compléter le maillage commercial existant afin de ne pas le fragiliser. Si besoin, la Ville informera le public au fur et à mesure de l'avancement du projet.

▪ **4^{ème} remarque le 8 octobre :**

Objet de la remarque : Le Comité de Quartier Saint Clément informe qu'il est venu consulter le dossier mis à disposition.

Réponse : Cette remarque n'appelle pas de réponse

▪ **5^{ème} remarque le 10 octobre :**

Objet de la remarque : M. Gilles MAUREY – 11 rue des lentisques – 34 070 Montpellier – Commission Haut Sorbes du Comité de quartier Saint Clément demande que les commerces situés en haut de la rue de Las Sorbes soient déplacés dans la future ZAC.

Réponse : La liberté d'implantation des commerces ne permet pas à une collectivité d'imposer une relocalisation, c'est à l'initiative privée de faire ce type de choix.

▪ **6^{ème} remarque le 12 octobre :**

Objet de la remarque : le souhait d'une personne qu'un projet d'habitat participatif soit développé sur le projet.

Réponse : Le principe de l'implantation d'un projet d'habitat participatif sera étudié par les services de la Ville.

1.2 – Réunions publiques de concertation le 12 juillet à 18h30 au gymnase Ostermeyer dans le quartier des Cévennes

Cette réunion fut présidée par Mme Chantal MARION, adjointe au Maire, déléguée à l'Urbanisme et l'Aménagement foncier opérationnels et Vice-présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, elle était accompagnée de :

- M. Abdi El Kandoussi, conseiller municipal spécial, président de la Tam
- M. Jean-Marc Di Ruggiero, adjoint au maire délégué au quartier Cévennes

Lors de cette réunion, une présentation a été projetée, rappelant notamment les éléments suivants :

- La procédure engagée ;
- Le contexte, l'état et les atouts du site du futur projet ;
- Les objectifs du projet ;
- Le périmètre du projet ;
- Le programme de construction envisagé ;
- Le projet connexe du pôle santé de Languedoc Mutualité ;
- Le choix de l'aménageur et l'équipe retenu pour définir le projet ;
- Les études techniques en cours ;
- Les prochaines étapes de la concertation.
- La présentation et le calendrier des travaux de démolitions.

L'assistance composée d'une soixantaine de personnes était majoritairement constituée d'habitants du quartier Cévennes et parmi elles, 8 ont pris la parole pour poser des questions ou exprimer leur point de vue.

Les questions suivantes ont rythmé les échanges avec le public.

Questions relatives à la procédure de la ZAC et à la concertation :

- **Question** : des interrogations sont émises quant au déroulement de la procédure et à l'accès aux études préalables ?
- **Réponse** : il y a deux temps dans la procédure : la création de la ZAC et la réalisation. Au cours du 1^{er} temps, dans lequel la présente réunion s'intègre, il est porté à la connaissance du public les grands enjeux du projet. Le second temps est plus technique, le programme y sera alors affiné.
- **Question** : Y a-t-il un plan d'aménagement de zone ?
- **Réponse** : Non car la ville de Montpellier est dotée d'un PLU.
- **Question** : Pourquoi le dossier de création ne sera pas consultable dans les locaux de la Mission grand Cœur ?
- **Réponse** : Dans le cadre de la concertation réglementaire, la mise à disposition au public du dossier de création de la ZAC se fait toujours en mairie.
- **Question** : Est ce qu'il y aura une réunion publique de prévu ?
- **Réponse** : La ville programmera d'autres étapes de concertation
- **Question** : Quels sont les documents qui seront mis à disposition du public en septembre puisque l'architecte vient d'être désigné ?
- **Réponse** : Tous les documents composant le dossier de création.

Questions relatives au projet de la ZAC :

- **Question** : Qui est l'architecte en chef ?
- **Réponse** : Il s'agit d'une équipe pluridisciplinaire représentée par le Cabinet A+ architecture, accompagné d'un paysagiste : APS et d'un programmiste urbain : MENIGHETTI Programmation.
- **Question** : Sur le power point, il est mentionné une bande de 12 m à dominante végétale, constructible ponctuellement. A quoi cela correspond-il ?
- **Réponse** : Au titre de l'AVAP, il s'agit de composer une façade arborée sous forme de bosquets le long de l'avenue de Lodève, dans laquelle s'intégreront quelques constructions (petits locaux commerciaux ponctuels).
La caserne est entourée d'un mur de qualité moyenne par rapport à ceux bordant l'avenue d'une manière générale. Il sera enlevé pour permettre l'accessibilité aux commerces en pied d'immeuble et une ouverture sur le quartier. La Ville conservera certains arbres et en plantera d'autres.
- **Question** : Combien d'immeubles représentent 250 logements prévus ?
- **Réponse** : Compte tenu de l'avancement des études, ceci n'est pas encore déterminé.
- **Question** : Il est demandé des parkings.
- **Réponse** : Un travail sur la mutualisation du stationnement est fait. Le stationnement des logements se fera en sous-sol.

Questions relatives aux équipements et aux commerces de la ZAC :

- **Question** : Combien de commerces sont prévus car il y a un déficit ?
- **Réponse** : Cela se décidera au fur et à mesure des études et de la définition du projet
- **Question** : La question de la création d'une crèche est posée.

- **Réponse :** Elle n'est pas prévue sur la ZAC Beausoleil, mais il y en aura une sur le site de l'EAI.
- **Question :** Où est situé le groupe scolaire mentionné dans la présentation ?
- **Réponse :** Le nombre d'habitants induits ne justifie pas la création d'un nouveau groupe scolaire. Si besoin, il sera envisagé l'extension d'un groupe scolaire existant à proximité.
- **Question :** Va-t-il y avoir des équipements publics ?
- **Réponse :** Le programmiste donnera des indications à la Ville sur les besoins induits par la ZAC mais ces équipements ne seront pas forcément prévus sur celle-ci

Questions annexes au projet de la ZAC :

- **Question :** Le constat est fait que la ligne 3 du tramway est souvent saturée et les 250 logements ne vont pas améliorer à la situation. Qu'est-il prévu à ce sujet ?
- **Réponse :** Dans le cadre du Schéma de Déplacement Urbain voté lors du dernier conseil de Métropole, un travail est en cours sur la fréquence de la ligne 3.
- **Question :** Est-ce que la modification de la bretelle d'accès de l'avenue de la Liberté sera modifiée dans le cadre de la ZAC ?
- **Réponse :** Non car elle n'est pas comprise dans le périmètre de la ZAC.
- **Question :** Quid du cheminement des camions au cours de la démolition des bâtiments et des problèmes induits à la circulation ?
- **Réponse :** Rien ne sera modifié puisque le trafic lié à la démolition sera de faible ampleur environ 3 à 4 camions /jour en évitant les périodes de flux de circulation.

Un certain nombre d'autres questions ont été soulevées mais elles ne concernaient pas la ZAC mais plutôt des problèmes de la vie quotidienne du quartier Cévennes en général.

Les mesures de publicité afin de mobiliser la population sur le projet ont permis de bénéficier d'une participation satisfaisante du public lors de la réunion du 12 juillet 2018, assurant un dialogue ouvert entre la population, les élus, l'aménageur, l'architecte du futur projet et de recueillir le ressenti des riverains ainsi que leurs attentes.

Aucune autre question n'étant formulée, la réunion du 12 juillet est clôturée à 20 heures 15.

Cette réunion a fait l'objet d'un compte rendu synthétique, consultable sur le site internet de la Ville de Montpellier.

1.3 – Les modalités de concertation développées aux paragraphes 1.1 et 1.2 ont fait l'objet d'une publicité par le biais d'avis parus :

- sur le site internet de la Ville ;
- un tractage en boîte aux lettres dans un périmètre élargi à celui de la ZAC
- dans le journal municipal « Montpellier notre ville » du mois de septembre 2018

1.4 – Le projet de dossier de création a été transmis à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault, à la Chambre de commerce et d'Industrie de Montpellier et à la Chambre Régionale de l'Agriculture du Languedoc Roussillon le 20 septembre 2018 par lettre recommandée avec accusé de réception.

Parmi ces organismes, aucun n'a transmis d'avis : ils n'apparaissent en conséquence pas opposés au projet à ce stade de son élaboration.

2 – Commentaires

La concertation organisée sur le dossier de création de la ZAC Beausoleil a fait l'objet d'une mobilisation sans opposition marquée sur le projet.

Les trois chambres consulaires (Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault, à la Chambre de commerce et d'Industrie de Montpellier et à la Chambre Régionale de l'Agriculture du Languedoc Roussillon), acteurs essentiels de l'économie de la Ville et de sa Métropole, toutes destinataires du projet de dossier de création de la Beausoleil, n'ont pas exprimé d'opposition à ce projet, à la fois générateur de croissance économique et sans impact sur l'activité agricole locale étant donné que c'est une ZAC de renouvellement urbain.

La réunion publique organisée le 12 juillet 2018 a donné lieu à des échanges avec le public sans manifestation d'opposition sur le projet. Les observations sur le registre n'ont également pas fait apparaître de remarques de nature à remettre en cause le dossier de création.

Les interrogations et remarques du public durant cette concertation ne constituent donc pas une opposition à la création de la ZAC Beausoleil.

3 – Bilan de la concertation

En conclusion :

- au vu des échanges établis lors des réunions publiques ;
- au vu des remarques recueillies sur le registre mis à la disposition du public ;
- au vu de l'absence d'avis des chambres consulaires.

Le projet de création de la ZAC Beausoleil n'a pas suscité d'opposition de la part du public.

En conséquence, il n'apparaît pas nécessaire de modifier ce dossier qui peut être approuvé en l'état par le Conseil municipal.