



Séance ordinaire du mercredi 28 juillet 2021

L'an deux-mille-vingt-et-un et le vingt-huit juillet, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Aménagement durable

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnine AKBARALY, William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Bernadette CONTE-ARRANZ, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Alenka DOULAIN, Maryse FAYE, Mylène FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Marie-Delphine PARPILLON, Yvon PELLET, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Joëlle URBANI, François VASQUEZ. Jacques BOUSQUET, suppléant de Régine ILLAIRE, Gilles CUSIN, suppléant de Isabelle TOUZARD.

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

Mohed ALTRAD, Jean-François AUDRIN, Mathilde BORNE, Véronique BRUNET, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Jean-Noël FOURCADE, Laurent JAOUUL, Nathalie LEVY, Lionel LOPEZ, Coralie MANTION, Clothilde OLLIER, Bruno PATERNOT, Eric PENSO, Agnès SAURAT, Charles SULTAN, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Michel CALVO, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Stéphanie JANNIN, Patricia MIRALLES, Céline PINTARD, Manu REYNAUD, Philippe SAUREL, Claudine VASSAS MEJRI

Aménagement durable - Commune de Pérols - Ode à la Mer - Procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme - Objectifs et modalités de la concertation - Approbation

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président, rapporte :

La réponse à l'urgence climatique est identifiée en tant qu'enjeu majeur, de l'échelle internationale et l'échelon local, sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, qui vise l'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050. Cette réponse est mise en avant au travers du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), dont les orientations, adoptées au Conseil de Métropole du 7 juin 2021, ambitionnent notamment l'atteinte de l'objectif « zéro artificialisation nette » dans la décennie 2030, ainsi que la neutralité carbone de toute opération de d'aménagement ou de renouvellement urbain.

Le projet Ode à la Mer est l'un des projets phare de Montpellier Méditerranée Métropole, emblématique de la volonté de reconstruire d'abord la ville sur la ville, de recycler le territoire et de contribuer activement à la transition écologique et énergétique à l'heure de l'urgence climatique qui nous impose de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Il vise un objectif de reconquête urbaine de la périphérie commerciale située le long de l'entrée sud de la métropole depuis les plages, constituée par l'avenue Georges-Frêche, dite « avenue de la mer » sur les Communes de Lattes et Pérols.

Déjà inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de 2006 et précisé au SCoT de 2019 le projet Ode à la Mer s'étend sur 276 Ha et porte un vrai défi urbain, celui d'engager la mutation de la plus vaste périphérie commerciale de la métropole, site mono-fonctionnel, conçu pour et autour de la voiture individuelle selon le modèle péri-urbain prévalant dans les années 1960 à 1980. Il s'agit de la faire évoluer vers un urbanisme plus mixte, plus compact et plus intense autour des stations de la ligne 3 de tramway, intégrant la réalisation d'environ 900 000 m² Surface de Plancher (SdP) diversifiés composés de logements, immobiliers d'entreprises, services publics et privés, ainsi que des formes commerciales renouvelées mieux adaptées aux nouveaux modes de consommation et à l'évolution des modes de distribution qui en résultent. En outre l'opération Ode à la Mer répond à de forts enjeux de renaturation indispensables à la réparation d'une artificialisation excessive des sols, pour redonner ses droits à la nature : retrouver et sécuriser les écoulements hydrauliques naturels et les indispensables continuités écologiques. Il faut notamment citer le projet de reconquête, après acquisition et démolition de bâtiments commerciaux existants, d'un corridor écologique et d'écoulement hydraulique (12 Ha) sur la partie sud du secteur du Fenouillet, ainsi que l'acquisition effective dans le cadre de la concession Ode à la Mer et la sanctuarisation d'une réserve naturelle de biodiversité, le Marais de l'Estanel à Lattes (7,5 Ha).

Le cadre opérationnel de l'opération Ode à la Mer s'inscrit dans une concession d'aménagement couvrant les 276 Ha de l'opération, confiée en 2011 par la Communauté d'Agglomération de Montpellier (devenu aujourd'hui Métropole) à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM devenue SA3M). La mise en œuvre de cette opération d'envergure, par nature complexe, s'opère sur un temps très long selon un processus de mise en place d'outils et de procédures d'aménagement complémentaires, par secteurs opérationnels cohérents (sous forme de ZAC, PUP ou secteurs à taxe d'aménagement majorée). Ainsi deux ZAC ont été créées en 2013 sur une partie du territoire de projet, la ZAC Ode Acte 1 couvrant notamment le secteur de l'Ecopole (12,5 Ha) destinée initialement à recevoir un projet comprenant des programmes tertiaires et à usage de commerces, et la ZAC Ode Acte 2 sur un secteur plus vaste intégrant une grande partie de la problématique de renouvellement urbain (111 Ha) de l'opération Ode à la Mer. Sur la partie non bâtie de la ZAC Ode Acte 1 (secteur de l'Ecopole), l'opérateur commercial Frey avait été retenu pour réaliser un projet de 75 000 m² de surface de vente commerciale dont 70% devaient être réservées pour le transfert de commerce déjà présent sur le secteur Ode à la Mer. La promesse de vente relative au centre commercial dénommé « shopping Center » est devenu caduque le 30 juin 2020.

En 2020 le nouvel exécutif de la Métropole a formulé le souhait d'implanter le nouveau stade Louis-Nicollin au cœur du projet Ode à la Mer considérant que le choix de ce lieu était à la fois un atout pour le projet du stade et pour le projet Ode à la Mer. L'implantation du stade Louis-Nicollin serait de nature à engendrer une dynamique nouvelle liée aux sports et aux loisirs pour ce quartier qui bénéficie déjà de la proximité de l'Arena, du Parc des expositions, du siège d'Asics et des plages. Le projet du stade Louis-Nicollin, conçu comme un projet multifonctionnel, un futur lieu de vie, pourrait ainsi s'inscrire pleinement dans l'objectif de régénération urbaine porté par le projet Ode à la Mer.

Cette situation répondrait aussi aux objectifs du club désireux que le stade s'inscrive dans un environnement urbain qu'il contribuerait à animer durablement à travers un projet innovant, plutôt que d'édifier un simple équipement sportif désincarné.

Le programme du stade, étant conçu pour une attractivité étendue bien au-delà de la Métropole, s'accompagne d'une forte ambition pour maîtriser son accessibilité, qui justifie elle aussi sa localisation.

En effet, le stade Louis-Nicollin bénéficierait dans le cadre du projet Ode à la Mer d'une desserte diversifiée en matière d'infrastructures de mobilité. À la présence immédiate de l'aéroport Montpellier Méditerranée, s'ajoutent la proximité de la gare TGV Sud de France, ainsi qu'un dense réseau routier, notamment l'autoroute A709, l'avenue Georges-Frêche et la RM66 à 2 fois 2 voies. Mais pour autant, c'est le tramway et les modes actifs qui seraient privilégiés pour assurer les derniers kilomètres d'accès au stade, par une gestion limitée et adaptée des stationnements à proximité de l'équipement. Ainsi la ligne 3 de tramway préexistante seraient confortée tant dans son infrastructure que dans son exploitation et des parkings seraient identifiés hors du site le long des axes de transport en commun. Les cyclistes profiteraient quant à eux d'une infrastructure en site propre le long de l'avenue Georges-Frêche, qu'il conviendrait de mieux relier au réseau existant et de compléter par des équipements et des services, notamment pour la sécurisation du stationnement des deux roues.

Aujourd'hui l'opération Ode à la Mer entre dans une phase plus active. Ainsi, il est proposé d'engager trois nouvelles procédures opérationnelles par trois délibérations distinctes :

- La procédure de modification de la ZAC Ode Acte 1 pour permettre la réalisation du nouveau programme de cette ZAC, intégrant le nouveau stade Louis-Nicollin ;

- La procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de Pérols qui va permettre de rentrer dans une phase plus active de la ZAC Ode Acte 2 et de l'opération Ode à la Mer pour mener le renouvellement urbain des secteurs commerciaux du Delta, du Fenouillet nord, de Auchan et de Bir-Hakeim et le projet de reconquête d'un corridor écologique et d'écoulement hydraulique sur le secteur du Fenouillet sud. C'est l'objet de la présente délibération ;

- Une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Lattes qui permettra de rentrer dans une phase plus active de la ZAC Ode Acte 2 et de l'opération Ode à la Mer pour mener le renouvellement urbain des secteurs commerciaux Solis et Soriech ainsi que du secteur de l'avenue des Platanes pour permettre la réalisation prochainement du projet du Pôle Autonomie Santé (PAS), tourné vers le mieux vivre à tous les âges de la vie, au sein d'un programme de mixité urbaine (logements, bureaux, commerces).

Déclaration d'utilité publique et mise en compatibilité du PLU de Pérols - Objectifs poursuivis

Lorsque les dispositions du PLU ne permettent pas la réalisation d'un projet d'intérêt général, une procédure de mise en compatibilité est prévue par les articles L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le renouvellement urbain des secteurs commerciaux du Delta, du Fenouillet nord, de Auchan et de Bir-Hakeim pour y développer un urbanisme plus mixte, plus compact et plus intense tout en intégrant l'enjeu de renaturation indispensable à la réparation d'une artificialisation excessive des sols et le projet de reconquête d'un corridor écologique et d'écoulement hydraulique sur la partie sud du secteur du Fenouillet s'inscrivent dans les objectifs de la ZAC Ode Acte 2 et dans ceux plus largement de l'opération d'ensemble Ode à la Mer. Au vu des objectifs généraux décrits ci-avant il faut considérer que le projet objet de la procédure de mise en compatibilité du PLU est d'intérêt général.

Les études préalables ont mis en évidence que les règles d'urbanisme du PLU de la commune de Pérols applicables aux secteurs mentionnés ne sont pas compatibles avec les intentions urbaines et le programme de construction du projet Ode à la Mer. Une évolution importante du document d'urbanisme de Pérols, notamment l'autorisation de l'habitat dans les secteurs où il n'est pas autorisé (hormis la partie sud du Fenouillet destinée à l'aménagement d'un corridor écologique et d'écoulement hydraulique), est nécessaire pour permettre la réalisation de ce projet de renouvellement urbain.

Par ailleurs une déclaration d'utilité publique est requise en vue de réaliser les acquisitions foncières qui pourraient être nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain porté par la ZAC Ode Acte 2 sur la commune de Pérols ainsi qu'à la réalisation du projet de reconquête d'un corridor écologique et d'écoulement hydraulique sur la partie Sud du secteur du Fenouillet.

Aussi, il est envisagé la mise en œuvre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de Pérols.

Les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU sont de modifier le PLU de Pérols pour permettre la réalisation d'une partie de la ZAC Ode Acte 2 sur les secteurs commerciaux du Delta, du Fenouillet, de Auchan et de Bir-Hakeim.

Sur ces secteurs aujourd'hui à vocation économique, commerciale pour l'essentiel, un renouvellement urbain est envisagé :

- En introduisant des logements/services en superposition de nouveaux commerces transférés au sein du périmètre de la concession Ode ou de commerce de proximité répondant aux besoins des futurs usagers ;
- En aménageant le projet de reconquête du corridor écologique et d'écoulement hydraulique sur la partie Sud du Fenouillet conformément aux objectifs qui ont été définis pour l'opération Ode à la Mer et la ZAC Ode Acte 2.

Modalités de la concertation

Dès lors qu'elle est soumise à évaluation environnementale, la procédure de mise en compatibilité du PLU entre dans le champ d'application de la concertation obligatoire au titre des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme. Cette concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Il est proposé, *a minima*, les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition du dossier au fur et à mesure de son élaboration à la Mairie de Pérols et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole aux heures d'ouverture habituelles accompagné d'un registre en Mairie de Pérols et au siège de la Métropole, permettant au public de formuler ses observations ;
- Mise en ligne du dossier au fur et à mesure de son élaboration sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/mise-a-disposition-du-public) et de la Mairie de Pérols (www.ville-perols.fr).

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites durant toute la durée de la concertation :

- Par voie postale au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, à l'adresse indiquée ci-après : « projet de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU pour l'opération ode à la Mer - Montpellier Méditerranée Métropole, 50 place Zeus - CS 39556 – 34961 Montpellier cedex 2 » ;
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : perolsdupode@montpellier3m.fr

L'information de la tenue de la concertation sera diffusée selon les moyens suivants :

- Formalités de publicité propres aux obligations réglementaires liées à la diffusion de la présente délibération (affichage de la délibération, publication dans un journal d'annonces légales) ;
- Parution de l'information sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/mise-a-disposition-du-public) et de la Mairie de Pérols (www.ville-perols.fr) ;
- Publication d'au moins un article dans le bulletin municipal et dans le journal de Montpellier Méditerranée Métropole

A l'issue de la concertation, un bilan sera établi. Il sera joint au dossier qui sera soumis à enquête publique.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de concertation proposées préalables à la mise en œuvre par le Préfet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de Pérols, sur les secteurs du Delta, du Fenouillet, de Auchan et de Bir-Hakeim ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 63 voix

Contre : 2 voix

Abstention : 1 voix

Ne prennent pas part au vote : 15 voix

M. William ARS, M. Christian ASSAF, M. Boris BELLANGER, M. Christophe BOURDIN, M. Renaud CALVAT, Mme Clara GIMENEZ, M. Frédéric LAFFORGUE, M. Guy LAURET, Mme Nathalie LEVY, M. Cyril MEUNIER, M. Eric PENSO, Mme Anne RIMBERT, M. François RIO, M. Jean-Luc SAVY, Mme Patricia WEBER.

Fait à Montpellier, le 05/08/21

Pour extrait conforme,
Pour Monsieur Le Président absent

**Monsieur Le Premier Vice-
Président**

Signé.

Renaud CALVAT

Publiée le : 6 août 2021

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20210728-164891-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 06/08/21

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Plan périmètre DUP

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.