

Séance ordinaire du mardi 4 avril 2023

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

L'an deux-mille-vingt-trois et le quatre avril, 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, Michaël DELAFOSSE.

Nombre de membres en exercice : 65

Urbanisme durable et maîtrise foncière

Présents :

Tasnime AKBARALY, Nadia AKIL, Luc ALBERNHE, Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Mickaël DIORE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, François VASQUEZ, Annie YAGUE.

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

Mohed ALTRAD ayant donné pouvoir à Serge GUISEPPIN, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Annie YAGUE, Agnès SAURAT ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Joëlle URBANI ayant donné pouvoir à Isabelle MARSALA, Alban ZANCHIELLO ayant donné pouvoir à Sébastien COTE.

Absents / Excusés :

Alenka DOULAIN, Mylvia HOUGUET, Flora LABOURIER, Clothilde OLLIER, Bernard TRAVIER

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Restanque - Dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'enquête parcellaire - Approbation

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

Situé au sud de Montpellier, le quartier de la Restanque, à l'origine zone industrielle des Près d'Arènes, est délimité au nord par le quartier résidentiel de Saint Martin, à l'Est par l'A 709 et le contournement ferroviaire Nîmes Montpellier, au sud par le quartier résidentiel de Tournezy et à l'Ouest par la voie ferrée et les terrains SNCF et RFF. Il est également connecté au centre-ville et à la gare par la ligne 4 du tramway.

A l'origine, le site des Près d'Arènes était une zone périphérique de la Ville desservie par deux échangeurs autoroutiers accueillant principalement des activités industrielles, artisanales et commerciales. La Ville de Montpellier a décidé d'engager la transformation progressive de cette zone industrielle et artisanale par la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain de grande envergure visant à réaliser, à terme, un quartier à dominante d'habitat en cohérence et en continuité avec le tissu urbain existant. En 2006, la Ville de Montpellier a ainsi modifié les règles d'urbanisme de ce secteur en créant des emplacements réservés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui préfiguraient la trame viaire d'un futur quartier résidentiel. Afin de répondre à la demande de logements et à l'occasion des libérations d'emprises, quelques programmes ponctuels de logements sociaux y ont été autorisés.

Par délibération du 24 avril 2008, la Ville de Montpellier a décidé d'adopter le principe de réalisation de ce nouveau quartier sous forme de zone d'aménagement concertée dénommée « *ZAC de la Restanque* » 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. La ZAC ainsi créée porte sur une superficie de 126 ha, desservie par la ligne de tramway n°4 en son entrée nord par la station « *Restanque* » située avenue des prés d'arènes et structurée par deux axes majeurs : la rue de l'industrie (nord-sud) et l'avenue du marché gare (est-ouest).

L'enjeu principal de cette opération est de créer une mixité fonctionnelle et de garantir une qualité architecturale et urbaine à la hauteur des exigences d'un quartier d'habitat sur un secteur représentant un potentiel de création de 7 000 logements en renouvellement urbain ainsi que les équipements structurants et de proximité nécessaires dans un cadre renaturé faisant une large place aux espaces verts aujourd'hui inexistants.

La particularité de cette opération réside dans son ampleur et dans l'occupation du site en quasi-totalité par des sociétés en activités, dont le rythme de mutation doit être respecté. Il en découle une durée d'opération évaluée à 30 ans, ainsi qu'une économie de projet fortement impactée par la maîtrise foncière et par la nécessité d'intervenir en partenariat avec les acteurs privés de la construction. Ces particularités ont conduit la Ville de Montpellier à confier à la SA3M l'opération d'aménagement d'ensemble de requalification du quartier de la Restanque dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée en Conseil municipal le 25 juin 2012 et notifiée à l'aménageur le 10 août 2012. Cette concession prendra fin en 2042.

Compte tenu des enjeux financiers et de la complexité de l'opération, débutée dans un contexte économique tendu nécessitant un suivi particulier en termes de gestion et d'équilibre financier, il a été décidé en 2013 de temporiser le démarrage opérationnel de la ZAC de la Restanque. Le différé de démarrage opérationnel de la ZAC a permis à la Ville de Montpellier et la SA3M, à travers diverses études et opérations immobilières « *test* », de définir une méthode et une stratégie d'intervention, mais aussi une programmation prenant en compte le développement durable ainsi que le Plan Climat Air Energie Territorial élaboré par la Montpellier Méditerranée Métropole.

Cette ZAC répond pleinement aux enjeux urbanistiques, économiques et sociaux identifiés par la Ville par les moyens suivants :

- Construire *a minima* 7000 logements diversifiés, 100 000 m² d'activités économiques et commerciales, deux groupes scolaires, une caserne SDIS 34, une cité de l'alimentation durable pour accompagner la croissance démographique et le développement économique de la métropole au sein d'un quartier proche du centre-ville et présentant des gisements fonciers mutables considérables dont le renouvellement est déjà encadré par le PLU mais dont la maîtrise foncière sera accélérée par la DUP ;
- Désenclaver ce territoire industriel pour le reconnecter aux quartiers résidentiels voisins, requalifier les espaces publics existants et donner davantage de place aux modes doux et aux transports en commun.
- Renaturer un secteur aujourd'hui imperméabilisé à plus de 90 % et lutter ainsi contre le réchauffement climatique tout en créant de nombreux espaces verts à l'usage des nouveaux habitants et usagers et en restaurant la biodiversité aujourd'hui très limitée.

Le coût total de l'opération est estimé à 210 112 000 € HT, dont 99 341 000 € HT pour les acquisitions foncières. Cette somme s'entend indemnités de réemploi comprises et intègre la valeur de l'ensemble des biens nécessaires à la réalisation du projet dans le périmètre de DUP, y compris les biens immobiliers déjà maîtrisés par la Ville ou son Aménageur.

L'achèvement de l'opération d'aménagement est prévu en 2042. L'intérêt général que revêt le projet au regard des objectifs ci-dessus rappelés mais aussi la complexité de la propriété foncière et les occupations, justifie la mise en œuvre des procédures de déclaration d'utilité publique et de cessibilité aux fins de maîtrise foncière afin de permettre la réalisation de l'opération.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est composé conformément aux dispositions des articles R.123-8 du Code de l'environnement et R.112-4 du Code de l'expropriation. Il contient une notice explicative, un état des données et procédures administratives, un plan de situation et périmètre DUP, le plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, l'appréciation sommaire des dépenses, l'étude d'impact, les délibérations de la collectivité, l'avis de l'autorité environnementale.

Le dossier d'enquête parcellaire est composé conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation. Il contient le plan parcellaire et la liste des propriétaires concernés.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête parcellaire, enquêtes concomitantes, pour le projet de la ZAC de la Restanque à Montpellier ;
- De demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault le lancement des procédures de Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire pour le projet de la ZAC de la Restanque sur l'ensemble des parcelles délimitant le périmètre du projet ;
- D'autoriser par la suite la Ville de Montpellier, ou son aménageur la SA3M, à acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation les parcelles incluses dans ce périmètre et nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- De dire que les crédits sont inscrits au budget de la Ville de Montpellier ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, 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 l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 50 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 10 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, M. Roger-Yannick CHARTIER, M. Michaël DELAFOSSE, Mme Hind EMAD, Mme Julie FRÊCHE, M. Hervé MARTIN, Mme Catherine RIBOT, Mme Agnès SAURAT, M. Philippe SAUREL.

Fait à Montpellier, le 14 avril 2023

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 25 avril 2023

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- 1-1 Notice explicative.pdf
- Dossier EP ZAC Restanque.pdf
- annexes tamponnes fusion.pdf
- deliberation tamponnee.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire

Envoi en Préfecture : 17/04/23

Réception en Préfecture : 17/04/23

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.