



## Séance ordinaire du mardi 19 décembre 2023

L'an deux-mille-vingt-trois et le dix neuf décembre, 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 :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Michel ASLANIAN, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Maryse FAYE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Guy LAURET, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Mylène MIFSUD, Julien MIRO, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Yvan NOSBE, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, François RIO, Agnès SAURAT, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA.

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, Christian ASSAF, Florence AUBY, Véronique BRUNET, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Fanny DOMBRE-COSTE, Hind EMAD, Laurent JAOU, Frédéric LAFFORGUE, Patricia MIRALLES, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Yvon PELLET, Eric PENSO, René REVOL, Anne RIMBERT, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Bernard TRAVIER, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Jean-François AUDRIN, Mathilde BORNE, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSSI, Stéphanie JANNIN, Clothilde OLLIER, Philippe SAUREL, Joëlle URBANI

## **Aménagement durable - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Nina Simone - Bilan de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Montpellier avec le projet de ZAC - Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) avec mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier et à la cessibilité des terrains - Approbation**

Madame Coralie MANTION, Vice-Présidente, rapporte :

Par délibération n°M2021-231 du 7 juin 2021, le Conseil de Métropole a créé la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Nina-Simone. Elle porte sur un périmètre d'environ 8 hectares, délimité par l'avenue Nina-Simone au nord, la rue du Mas de Barlet à l'ouest, l'A709 au sud et la route de Vauguières à l'est. Cette opération s'inscrit dans le projet urbain de Port Marianne, dont le développement se poursuit désormais le long de l'avenue Nina-Simone (ZAC Parc Marianne, ZAC République,...) mais aussi par l'engagement du quartier Cambacérès au sud de l'A709. Le prolongement de la ligne 1 de tramway viendra border ce secteur sur son côté est pour desservir la gare Montpellier – Sud de France et le lycée Pierre-Mendès-France notamment. Ainsi, ces évolutions majeures apportent à ce secteur un contexte urbain affirmé, qu'il convient de prendre en compte pour lui offrir des perspectives d'évolutions en harmonie avec son environnement.

Le programme de la ZAC Nina Simone prévoit les éléments suivants :

- La création d'environ 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à des programmes d'activités, notamment le long de l'avenue Nina-Simone et plus particulièrement l'accueil du projet d'Académie de police, équipement stratégique au rayonnement national porté par l'Etat ;
- La création d'environ 400 logements familiaux et résidences étudiantes ;
- La création et l'aménagement d'un réseau de voiries, de réseaux divers, de cheminements modes doux et notamment d'un large mail planté central connecté aux quartiers mitoyens ;
- L'affirmation des masses végétales existantes, des arbres remarquables, et la préservation d'un maximum de surfaces de pleine terre dans un souci de préservation de la biodiversité et de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
- Le maintien des habitations préexistantes dans la mesure du possible ;
- L'aménagement de bassins de rétention hydrauliques végétalisés.

Au total le programme global prévisionnel des constructions sera d'environ 62 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La mise en œuvre de cette opération nécessite la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montpellier, dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) à solliciter par la Métropole, maître d'ouvrage de l'opération. L'engagement de cette procédure d'utilité publique permettra par ailleurs, par la tenue d'une enquête publique parcellaire, conjointe d'assurer la maîtrise foncière des emprises nécessaires au développement de l'opération d'aménagement. La mise en compatibilité porte essentiellement sur les points suivants :

- La diminution des zones 3AU, AU0-2 et 12AU2 et la création de la zone 16AU ;
- La création du règlement de la zone 16AU qui permet la construction d'immeubles collectifs, destinés aux activités tertiaires et mixtes et aux logements, de hauteur limitée à 54 mètres NGF ;
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur ;
- La préservation de l'Espace Boisé Classé et des arbres remarquables identifiés au PLU.

A l'échelle de l'ensemble de la ZAC, les espaces perméables de pleine terre représenteront 50% des surfaces grâce au paysagement important des espaces publics, des bassins de rétention et à la préservation de jardins et espaces verts existants. Dans les îlots à bâtir de la ZAC, ce taux sera de 37% en moyenne, avec cependant des disparités dues à des tailles de lots très différentes pour s'adapter au site. Aussi il sera imposé réglementairement un minimum de 30% de pleine terre par îlot constructible.

Environ 46% des surfaces nécessaires à l'opération ont pu déjà être achetées à l'amiable. Une déclaration d'utilité publique est maintenant nécessaire pour achever les acquisitions foncières et mettre en œuvre cette opération.

Cette procédure de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet en mars 2022 d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale. Celle-ci a répondu en mai 2022 que cette procédure devait faire l'objet d'une évaluation environnementale. Aussi, la mise en compatibilité du PLU a dû faire l'objet d'une concertation dont les modalités ont été fixées par la délibération n°M2023-41 du 30 mars 2023.

**Conformément à cette délibération, il a été procédé à :**

- 1- L'affichage, au siège de la Métropole et en mairie de Montpellier, de la délibération n°M2023-41 fixant les modalités de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU ;
- 2- La mise à disposition du public du dossier à la Mairie de Montpellier, au siège de la Métropole et sur le site internet de la ville du 19 juin au 21 juillet 2023 inclus, comprenant :
  - o La délibération n°M2023-41 ;
  - o Le projet de notice de mise en compatibilité du PLU ;
  - o L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité ;
  - o Un registre destiné à recueillir les observations du public ;
- 3- La publication :
  - o D'un avis administratif dans le *Midi Libre* du 1<sup>er</sup> juin 2023, présentant le projet et annonçant les modalités de la concertation, dont la période, le lieu et les horaires de mise à disposition au public du dossier de mise en compatibilité du PLU ;
  - o D'un avis administratif dans *la Gazette de Montpellier* du 1<sup>er</sup> juin 2023, présentant le projet et annonçant les modalités de la concertation, dont la période, le lieu et les horaires de mise à disposition au public du dossier de mise en compatibilité du PLU ;
  - o D'un article dans l'édition de juin 2023 du journal d'information de Montpellier Méditerranée Métropole, présentant le projet et annonçant les modalités de la concertation, dont la période, le lieu et les horaires de mise à disposition au public du dossier de mise en compatibilité du PLU ;
- 4- Un affichage, sur le site du projet, du 1<sup>er</sup> juin au 21 juillet inclus, de l'avis administratif présentant le projet et annonçant les modalités de la concertation, dont la période, le lieu et les horaires de mise à disposition au public du dossier de mise en compatibilité du PLU.

A l'issue de cette phase de concertation, le bilan doit être arrêté par délibération du Conseil de Métropole.

**Bilan de la concertation :**

Les modalités de la concertation ont été respectées et mises en œuvre par la Collectivité, que ce soit les avis dans la presse, ou encore la mise à disposition du dossier accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations de la population.

La concertation a suscité les avis du public suivants :

- 3 avis de deux contributeurs sur le site internet *participer.montpellier.fr* ;
- Aucun avis/remarque sur le registre mis à disposition à l'Hôtel de ville ;
- Aucun avis/remarque sur le registre mis à disposition à l'Hôtel de métropole.

Les observations ont porté sur :

- Des inquiétudes quant à la construction de nouveaux logements à proximité de l'A709, au regard des niveaux d'ambiance acoustique et de qualité de l'air ;
- Des inquiétudes, qui dépassent largement le cadre du projet soumis à la concertation, quant aux impacts de la densification du quartier sur les niveaux de trafic routier, et la suggestion de créer sur ce site plutôt un nouveau point d'échanges avec l'A709 afin de désengorger l'échangeur de Montpellier Est et le rond-point du Zénith ;
- Des attentes fortes pour la création d'espaces verts, comme le Parc Charpak, et d'aménagements urbains tenant compte des fortes chaleurs estivales, conçus pour créer des îlots de fraîcheur et préserver le quartier de la surchauffe estivale ;
- Des attentes en matière de préservation des espaces verts et de la biodiversité.

Globalement, il est à noter une faible mobilisation de la population dans le cadre de la concertation organisée pour ce projet de mise en compatibilité du PLU.

A l'issue de cette phase de concertation publique, il n'a pas été relevé d'opposition majeure au projet de mise en compatibilité du PLU. Néanmoins, il conviendra d'être vigilant sur la programmation et la mise en œuvre des projets de construction en coordination avec les projets publics et privés alentours, de manière à permettre leur intégration optimale dans le quartier et un impact réduit sur son fonctionnement. Il s'agira d'intervenir notamment sur les volets suivants :

- o Programmation pluriannuelle des constructions adaptée à la capacité d'intégration du quartier et accompagnée d'équipements répondant aux besoins des habitants ;
- o Développement des mobilités actives et alternatives, couplée à une amélioration de la desserte en transport en commun. Cela pourra passer notamment par une forte incitation des entreprises à mettre en place des Plans de Déplacement Entreprise (PDE) ambitieux et cohérents pour diminuer la part de l'automobile sur l'espace public. Parallèlement, les plans d'actions de la Ville de Montpellier et de Montpellier Méditerranée Métropole contribueront également à augmenter le report modal vers les mobilités actives et alternatives à l'automobile en milieu urbain : développement du réseau cyclable avec le Réseau Express Vélo, renforcement du réseau de transport en commun avec la livraison en 2025 de la ligne 5 de tramway, de l'extension de la ligne 1 et des lignes de bus à haut niveau de service ;
- o Prise en compte des risques de pollution dans le cadre des projets : question qui est d'ores et déjà prise en compte dans le projet par le choix d'implanter les logements principalement en façade de l'avenue Nina-Simone ;
- o Poursuite du travail de conception avec l'équipe d'architectes-urbanistes désignée pour l'opération, en travaillant notamment sur la végétalisation du quartier, la préservation des arbres existants et la création d'îlots de fraîcheur.

Il est maintenant porté à la connaissance du Conseil de Métropole le dossier de mise en compatibilité du PLU de Montpellier complété de l'évaluation environnementale. Conformément à la charte de gouvernance du PLU régissant les modalités de collaboration entre la Métropole et les communes sur la compétence PLU, l'avis du Conseil municipal a été sollicité sur ce projet de mise en compatibilité lors du Conseil municipal du 11 décembre 2023 qui a émis un avis favorable.

Le Conseil municipal a déjà été sollicité et a rendu un avis favorable sur le projet de mise en compatibilité par la délibération n°V2022-509 du 1<sup>er</sup> février 2022. En effet, l'ensemble des évolutions projetées par cette mise en compatibilité du PLU répond aux objectifs d'aménagement poursuivis par la Ville de Montpellier et qui sont énoncés par la délibération 2021-065 du 12 avril 2021, en particulier : lutter contre l'étalement urbain par la reconquête d'espaces en friche au cœur de la ville, préserver et renforcer le patrimoine végétal existant, maîtriser l'imperméabilisation des sols, développer une offre en logements qui réponde à la diversité des besoins et des budgets des ménages et à la forte amplitude des parcours résidentiels, promouvoir un habitat collectif de qualité pour proposer une vraie alternative à la maison individuelle.

Néanmoins le dossier ayant été modifié par des ajustements sur le plan de zonage, l'ajout de l'évaluation environnementale et le bilan de la concertation, un avis favorable a été émis par le Conseil municipal lors de la séance du 11 décembre 2023.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU est maintenant porté à la connaissance du Conseil de Métropole afin de solliciter l'ouverture de l'enquête publique. Ce dossier est complété du dossier d'enquête préalable à la DUP et du dossier de l'enquête parcellaire pour la maîtrise des terrains.

Le dossier d'enquête publique est composé conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation. Il contient une notice explicative, des plans de situation, un plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants et l'appréciation sommaire des dépenses. 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. Cette déclaration d'utilité publique est sollicitée avec le caractère d'urgence prévu au titre de l'article L.232-1 du Code de l'expropriation compte tenu du programme à développer sur cette opération d'aménagement et le positionnement d'équipement structurant pour le territoire tel que l'académie de police dont le caractère stratégique au niveau national nécessite une mise en œuvre rapide de la maîtrise foncière par l'application des articles R.231-1 et suivants du Code de l'expropriation dans la mise en œuvre de la procédure d'expropriation.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme qui régissent les opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et qui ne sont pas compatibles avec les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Métropole doit solliciter Monsieur le Préfet afin qu'il organise la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) et conduise une enquête d'utilité publique de l'opération, enquête parcellaire, et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

**En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :**

- D'approuver le bilan de la concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Montpellier, tel que présenté dans la présente délibération ;
- D'approuver le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) avec mise en compatibilité du PLU de la Ville de Montpellier avec un caractère d'urgence pour assurer la maîtrise foncière du périmètre de l'opération d'aménagement à développer ;
- D'approuver le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) avec mise en compatibilité du PLU de la Ville de Montpellier et à la cessibilité des terrains compris dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) Nina-Simone à Montpellier pour la création d'un quartier mixte activités tertiaires et logements ;
- De demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de la zone d'aménagement concerté Nina-Simone sur la Commune de Montpellier emportant mise en compatibilité du PLU ;
- 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 l'unanimité.

Pour : 83 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 29/12/23

Pour extrait conforme,

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

Publiée le : 30 décembre 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20231219-253553-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/12/23

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.