



Extrait du registre des  
délibérations de Montpellier  
Méditerranée Métropole

Aménagement durable

## Séance ordinaire du mardi 3 octobre 2023

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

Nombre de membres en exercice : 92

### Présents :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Geniès BALAZUN, Boris BELLANGER, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Nathalie LEVY, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Mylène MIFSUD, Julien MIRO, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, Manu REYNAUD, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA. Josy SCHWARTZ, suppléante de Laurent JAOUL .

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, Yves BARRAL, Christophe BOURDIN, Michelle CASSAR, Sébastien COTE, Fanny DOMBRE-COSTE, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Eliane LLORET, Cyril MEUNIER, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Clothilde OLLIER, Yvon PELLET, Catherine RIBOT, Sylvie ROS-ROUART, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, Patricia WEBER.

### Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Michel ASLANIAN, Jean-François AUDRIN, Mathilde BORNE, Bernadette CONTE-ARRANZ, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Abdi EL KANDOUSSI, Stéphanie JANNIN, Patricia MIRALLES, René REVOL, Philippe SAUREL, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, Michel CALVO.

## **Aménagement durable - Projet de renouvellement urbain d'intérêt régional "Les Cévennes" - Déclaration d'utilité publique - Approbation**

Madame Coralie MANTION, Vice-Présidente, rapporte :

Par délibération n° 2022-280 du 26 juillet 2022, le Conseil de la Métropole a approuvé les dossiers d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire, en vue de l'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation de biens nécessaires au Projet de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional (PRIR) « *Les Cévennes* » au profit de son concessionnaire désigné, la SA3M, en vue de procéder à l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain des Cévennes. Le Conseil a également autorisé Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à solliciter Monsieur le Préfet de l'Hérault, en vue de l'ouverture de l'enquête conjointe nécessaire à l'obtention de l'arrêté de la Déclaration d'utilité publique à l'issue des enquêtes pour garantir la maîtrise foncière des terrains nécessaires à l'opération envisagée, par le recours à la procédure d'expropriation, conformément aux dispositions de l'article L. 1 du Code de l'expropriation. Le périmètre de la DUP s'étend sur 9,2 hectares, comprenant principalement la copropriété des Cévennes.

L'enquête publique unique relative à la Déclaration d'utilité publique et la cessibilité des parcelles nécessaires à l'opération de renouvellement urbain des Cévennes s'est déroulée du 3 juillet 2023 au 04 août 2023. Conformément aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement, il convient maintenant de se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération.

L'objet de l'opération rentre dans le cadre du projet de renouvellement urbain « *les Cévennes* » qui a été visé comme une opération d'intérêt régional par l'ANRU (PRIR). Le quartier des Cévennes a été retenu en 2014 par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour faire partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce quartier a été également identifié comme Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). Le fonctionnement complexe de l'ensemble immobilier a été mis en avant, tant au sein de la copropriété qu'avec les quartiers voisins, ainsi que la nécessité d'une restructuration et d'une intervention plus ambitieuse pour changer durablement et efficacement l'image et la vie de ce territoire.

Le projet urbain est donc fondé sur les 4 orientations stratégiques suivantes :

- Favoriser un fonctionnement urbain ouvert sur les quartiers avoisinants et sur la Ville ;
- Favoriser la mixité sociale, des fonctions et de l'occupation des espaces extérieurs ;
- Enrayer le processus de dégradation de la copropriété ;
- Renouveler les équipements et les commerces obsolètes et peu qualitatifs.

En cohérence avec ces orientations, le projet urbain vise les 4 objectifs principaux suivants :

- Une refonte des espaces extérieurs et de leur gestion publique/privée, notamment au moyen de la scission de copropriété menée par l'administrateur provisoire puis de la résidentialisation des espaces ;
- Une intervention renforcée sur le bâti au moyen de démolitions/reconstructions de logements ou d'équipements publics et de la poursuite des réhabilitations ;
- Le portage de lots de copropriété envisagé comme levier favorisant la création de 12 copropriétés distinctes, mieux adaptées pour permettre d'assurer une gestion autonome et durable ;
- Une restructuration des commerces existants au moyen de démolitions, reconstructions, rationalisation et optimisation de l'offre.

La procédure de DUP et de cessibilité aux fins de maîtrise foncière complète du périmètre était nécessaire pour pouvoir démarrer les travaux et les finaliser dans les délais de la contractualisation ANRU.

La SA3M, concessionnaire de la Métropole, ayant notamment pour mission d'assurer par tous moyens, la maîtrise foncière des propriétés nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain, il a été proposé qu'elle soit bénéficiaire de la DUP et mène l'ensemble des procédures en vue de la réalisation des acquisitions par voie d'expropriation si nécessaire et en dernier recours.

L'intérêt général du projet se justifie par :

- L'amélioration du fonctionnement urbain avec la définition d'une domanialité plus claire ;
- Le renforcement de l'offre commerciale de proximité et d'attractivité du quartier ;
- L'amélioration des conditions d'habitat ;
- La préservation de l'environnement ;
- L'amélioration de la sécurité et de la sûreté des lieux.

Le projet peut être reconnu d'intérêt général car il répond de manière adaptée à un enjeu majeur de renouvellement urbain, tout en présentant des impacts négatifs minorés, sachant que l'expropriation n'aura lieu qu'en dernier recours à défaut d'accord amiable. Par ailleurs, l'impact des travaux ne sera que temporaire et des mesures d'accompagnement appropriées seront mises en œuvre pour impacter le moins possible les habitants du quartier (ex : continuité de l'accessibilité aux différents bâtiments, une information précise du maître d'ouvrage, etc.). Les impacts seront limités dans le temps au regard du bénéfice de l'opération pour les habitants et le quartier.

L'autorité environnementale a émis un accord tacite. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 10 avril 2023.

Le commissaire enquêteur a transmis son rapport le 31 août 2023. À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a adressé à la SA3M, le concessionnaire, le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique conjointe, le 09 août 2023 faisant état des observations du public et des réponses à y apporter.

Au total 21 observations ont été déposées au registre de l'enquête, 4 par courriers et 3 sur le registre dématérialisé. Les observations ont concerné principalement les thématiques suivantes :

- La démolition des boxes qui servent de stationnement, et de stockage, y compris pour les professionnels ;
- Pour certains habitants des logements dont le projet prévoit la démolition, la demande d'être relogés dans des logements équivalents, plutôt que d'être indemnisés ;
- L'ouverture du parc des Arceaux au quartier ;
- La suppression des places de stationnement du bâtiment A pour agrandir le chemin des écoles ;
- La sûreté ;
- La suppression de 12 places de stationnement dans la copropriété des Mésanges ;
- Les dates de l'enquête publique réalisée en période de vacances scolaires.

Les réponses à ces observations ont été apportées au Commissaire enquêteur le 23 août 2023.

Le 31 août 2023, le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique nécessaire au PRIR « *les Cévennes* » au profit du concessionnaire désigné par Montpellier Méditerranée Métropole, la SA3M, en vue de procéder à l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier des Cévennes avec une réserve et 12 recommandations regroupées en quatre thématiques :

Réponse à la réserve suivante : « *Sous réserve de la confirmation, par la SERM SA3M auprès de la copropriété des mésanges, de l'engagement de reconstituer, dans un périmètre de 250 m de la copropriété, les douze places de stationnement impactées par la déclaration d'utilité publique* » : conformément à la demande du commissaire enquêteur, la SA3M se rapprochera du syndicat des copropriétaires de la copropriété des Mésanges, pour trouver en lien avec eux, la réponse la plus satisfaisante possible en vue de reconstituer les douze places de stationnement dans le cadre du projet.

## Réponses aux recommandations :

### 1/ Nuisances et incidences négatives des travaux :

Le chantier se fera dans le plus grand respect de l'environnement, des espèces présentes, de la tranquillité et sécurité des riverains. Les riverains seront régulièrement informés de l'évolution des chantiers, notamment via la Maison du projet dédié aux Cévennes, par la lettre d'information du projet...

### 2/ Délimitation des nouvelles copropriétés et mise en œuvre de la résidentialisation

Le projet s'attache à préserver les espaces verts et remplacer tous les spécimens amenés à disparaître conformément à l'étude phytosanitaire.

La Collectivité s'attachera particulièrement à la préservation des espaces verts, y compris pendant les phases du chantier. Des études phytosanitaires sont en cours afin d'identifier les sujets sains et en bonne santé, les sujets à protéger, les sujets avec des pathologies qui devront être abattus. Par ailleurs, des préconisations seront faites sur les essences à replanter, leur nombre et leur lieu d'implantation future pour maintenir le patrimoine arboré plébiscité par les habitants.

Dans le projet, sont bien prévus des aires de jeux et espaces dédiés aux différentes tranches d'âge, en concertation avec les habitants du quartier.

Le projet s'attachera également à augmenter la surface de terrain perméable dans le quartier afin d'améliorer la transparence hydraulique et éviter les eaux de ruissellement.

Il est rappelé que le projet comporte une ambition paysagère affirmée valorisante pour le quartier, réduisant au maximum les surfaces artificialisées.

### 3/ Besoins en capacité de remisage à l'issue de la disparition des boxes sous dalles

Dans le cadre de la résidentialisation et de la restructuration des rez-de-chaussée, des capacités de stationnement seront créés pour tous les modes doux et des locaux communs résidentiels sécurisés seront créés en rez-de-chaussée des bâtiments N, K, L, C et J, pour les vélos et les poussettes.

Quant aux locaux dédiés aux artisans, un recensement a été effectué en 2022 pour accompagner et rechercher des solutions dans ou hors de la copropriété pour les artisans habitant la copropriété.

Après la scission, un travail d'accompagnement sera effectué avec chaque copropriété, pour la création de locaux équipés de bornes électriques pour les modes doux.

### 4/ Démolition du bâtiment I

Une étude complémentaire sera lancée dans l'objectif de minimiser les risques techniques et coûts financiers dans le recyclage du bâtiment I, tenant également compte d'une approche de perspective visuelle.

Dans le même rapport, le commissaire enquêteur, émet un avis favorable à la déclaration de cessibilité des parcelles cadastrées MS 327, MS 215 et MS 39.

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

- D'approuver la présente déclaration d'utilité publique ;
- De déclarer d'intérêt général le projet de renouvellement urbain d'intérêt régional des Cévennes à Montpellier ;
- De solliciter Monsieur le Préfet de l'Hérault sur :
  - o Le prononcé de l'arrêté de déclaration d'utilité publique ;
  - o Le prononcé de l'arrêté de cessibilité des parcelles et des droits réels immobiliers au profit de la SA3M, tels qu'ils figurent dans le dossier d'enquête publique ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son concessionnaire, la SA3M, à saisir le juge de l'expropriation auprès du Tribunal judiciaire en vue de la fixation des indemnités dues ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à déposer toute demande d'autorisation administrative, et 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 : 63 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 14 voix

M. William ARS, M. Christian ASSAF, M. Boris BELLANGER, M. Christophe BOURDIN, M. Renaud CALVAT, M. Sébastien COTE, Mme Clara GIMENEZ, M. Frédéric LAFFORGUE, M. Guy LAURET, M. Cyril MEUNIER, Mme Céline PINTARD, Mme Anne RIMBERT, M. François RIO, M. Jean-Luc SAVY.

Fait à Montpellier, le 17/10/23

Pour extrait conforme,

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

Publiée le : 18 octobre 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20231003-246387-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 17/10/23

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Rapport du CE Les Cévennes.pdf
- Reponses observations Publi DEF reprsi FT 27\_08.pdf
- Tableau etude d'impact V3.pdf

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.