



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, 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.

Absent(es) / Excusé(es) :

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

Aménagement durable - Renouvellement urbain du quartier de la Mosson - Procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Saint Paul - Dossier de réalisation de la ZAC - Approbation

Madame Coralie MANTION, Vice-Présidente, rapporte :

La Ville de Montpellier et Montpellier Méditerranée Métropole ont signé le 23 juillet 2021, la convention de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes aux côtés de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), de l'Etat et de l'ensemble des partenaires locaux et nationaux. Afin de conforter l'ambition de la collectivité et la cohérence du projet urbain de la Mosson, un avenant n°1 à la convention de renouvellement urbain des quartiers Mosson et Cévennes a été signé le 11 juillet 2023. Celui-ci vise à amplifier les interventions, en intégrant notamment la transformation du secteur Saint-Paul.

Par délibération en date du 18 décembre 2019, le Conseil de Métropole a confié la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du quartier de la Mosson à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), au titre d'une concession d'aménagement notifiée le 21 janvier 2020.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Mosson prévoit d'affirmer sur le secteur Saint Paul une nouvelle attractivité et répondre notamment aux enjeux :

- De mixité sociale en introduisant une diversification de l'habitat par la réhabilitation des logements sociaux et la construction de logements privés ;
- De mixité fonctionnelle en proposant une offre d'équipements, de services publics, de commerces et une redynamisation du tissu économique ;
- De qualité du cadre de vie et de l'environnement, notamment en proposant des espaces publics qualitatifs ;
- De transition écologique en développant l'accès aux transports en commun et aux mobilités actives, en assurant la réhabilitation énergétique des bâtiments existants et en veillant à la qualité environnementale des bâtiments qui seront construits.

Pour mettre en œuvre le projet urbain du secteur Saint Paul, la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été retenue.

Conformément aux articles L.103-2, L.103-3 et L.103-4 du Code de l'urbanisme, le Conseil de Métropole du 26 juillet 2022 a arrêté les objectifs et les modalités d'association du public, pour organiser la concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC. Le Conseil de Métropole a ensuite approuvé en date du 30 mars 2023 le bilan de cette concertation préalable -qui s'est déroulée du 12 octobre au 10 novembre 2022- et définit les modalités de la participation du public par voie électronique.

Conformément aux articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'environnement, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a rendu un avis sur l'étude d'impact du projet de création de la ZAC le 9 mai 2023.

Le Conseil de Métropole a approuvé en date du 11 juillet 2023 le bilan de la participation du public par voie électronique – qui s'est déroulée du 23 mai au 23 juin 2023 – le dossier de création de la ZAC et son périmètre et le programme global prévisionnel des constructions, établi sur une surface de plancher de l'ordre de 55 000 m².

Le Conseil de Métropole a approuvé en date du 3 octobre 2023 le lancement de procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'enquête parcellaire sur le périmètre du projet.

Afin de passer en phase opérationnelle, il convient, conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC.

Le dossier de réalisation comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser ;

- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

L'ensemble des éléments du projet, notamment le programme, ayant été intégrés à l'étude d'impact telle que figurant au dossier de création de la ZAC, il n'y a pas eu de compléments apportés à cette étude d'impact.

En ce qui concerne le programme des équipements publics :

Les équipements programmés relèvent, dans l'ensemble, de la compétence de Montpellier Méditerranée Métropole et seront réalisés par l'aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement.

Le projet de programme des équipements publics comprend l'ensemble des voiries, réseaux divers et aménagements permettant de mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du quartier :

- L'ensemble des travaux de viabilisation à réaliser dans le cadre de la ZAC Saint Paul :
 - Voiries, places publiques, stationnements, aménagements cyclables, trottoirs, éclairages publics ;
 - Réseaux divers dont eau potable, assainissement des eaux usées, électricité et poste de transformation, réseau de télécommunication, chauffage urbain ;
 - Travaux préparatoires et préalables ;
 - Travaux spécifiques (raccordement aux réseaux extérieurs) ;
 - Travaux de reprise inhérents aux opérations de renouvellement urbain, y compris ceux extérieurs à l'opération mais qui lui sont nécessaires ;
- L'ensemble des travaux d'aménagement paysager et de valorisation des trames paysagères, espaces verts et plantations dont les aménagements de l'avenue de l'Europe ;
- L'ensemble des aménagements liés à la desimperméabilisation des espaces actuellement fortement imperméables, les améliorations des ruissèlements pluviaux.

Le programme des équipements publics comprend des aménagements structurants, réalisés dans une logique opérationnelle d'ensemble pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers du quartier Saint Paul mais également de la Mosson, voire de la Métropole pour certains d'entre eux.

En ce qui concerne le programme global de construction :

Le programme prévisionnel de constructions représente 55 000 m² SDP (Surface De Plancher) prévisionnelle se répartissant de la manière suivante :

- +/- 15 000 m² SDP prévisionnelle à dominante tertiaire ;
- +/- 20 000 m² SDP prévisionnelle à dominante résidentielle ;
- +/- 15 000 m² SDP prévisionnelle d'un programme à dominante économique à vocation commerciale ;
- +/- 5 000 m² SDP prévisionnelle pour un équipement public scolaire.

L'ensemble des programmes immobiliers développés intégreront des socles actifs permettant de garantir l'animation en relation avec la requalification des espaces publics de la ZAC.

En ce qui concerne les modalités prévisionnelles de financement :

Les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC prévoient un coût global d'environ 84,9 M € HT, dont 25,5 M € HT pour les travaux d'aménagement, échelonnés dans le temps.

L'intégralité du budget, en recettes et en dépenses, est inscrite dans la concession d'aménagement.

Les recettes prévisionnelles de vente de terrains et de droits à construire s'élèvent à 9 M€ HT.

Des participations des constructeurs des futures opérations au coût de l'aménagement de la ZAC sont prévues à hauteur de 3,8 M € HT.

Le projet urbain de la ZAC Saint Paul bénéficie d'une subvention de l'ANRU de 7,7 M €.

Une participation de Montpellier Méditerranée Métropole aux équipements publics est prévue. Elle est estimée à 60,7 M € HT.

Une participation de la concession d'aménagement NPNRU Mosson de 3,7 M€ HT est prévue, pour les aménagements de réseaux structurants à une échelle plus large que le secteur Saint Paul.

La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) s'appliquera à la ZAC, son montant résiduel sera calculé en déduction du montant des travaux d'assainissement à réaliser à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Saint Paul ;
- D'approuver les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC Saint Paul ;
- De charger Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, de la bonne exécution de la présente délibération, et notamment des mesures de publicité réglementaires ;
- 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 des voix exprimées.

Pour : 63 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 18 voix

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

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

034-243400017-20231219-255822-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/12/23

Liste des annexes transmises en préfecture:

- ZAC Saint Paul - Dossier de réalisation.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.