



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 :

Tasnime 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 - Modification de la ZAC Ode Acte 1 - 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. C'est l'objet de la présente délibération ;
- 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 ;
- 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).

Modification de la ZAC Ode Acte 1 - Objectifs poursuivis

La procédure de modification de la ZAC Ode acte 1 a pour objet de modifier son dossier de création, son dossier de réalisation et son programme d'équipements publics. Le périmètre de la ZAC Ode Acte 1 est d'environ 36 ha incluant une partie déjà aménagée et bâtie dans le cadre de l'ancienne ZAC Parc d'Activité de l'Aéroport (environ 23 Ha) et une partie restant à développer (secteur de l'Ecopole, environ 12,5 Ha). C'est sur cette dernière partie seulement que les objectifs de la ZAC et le programme de construction évoluent nécessitant de mettre en œuvre une procédure de modification de la ZAC dans les formes prescrites pour la création d'une ZAC, conformément aux dispositions de l'article R.311-12 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, compte tenu des évolutions du programme de cette ZAC, il y a lieu d'engager une procédure de concertation préalable avec la population au sens de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme pendant toute la phase d'élaboration de ce projet et de préciser les objectifs de cette ZAC modifiée.

Le programme global prévisionnel de construction demeure à 200.000 m² environ de surface de plancher (programme de construction non modifié), se décomposant en :

- SdP existant ou autorisé (1er et 2ème tranche) : 85 000 m² environ ;
- SdP restant à développer au titre de la ZAC (1er et 2ème tranche) : 115 000 m² environ.

Ce nouveau programme permettrait :

- D'accueillir dans le cadre de la première tranche des extensions ponctuelles de programme (densification des lots) et de nouveaux programmes plus compacts sur le solde restreint des terrains en cours de

commercialisation ;

- D'accueillir dans le cadre de la 2^e tranche la réalisation, sur une emprise de l'ordre de 8 Ha, d'un ensemble à vocation sportive (Stade Louis-Nicollin), ludique (activités de e-gaming, musée...) et économique (hôtel, bureaux) et sur une emprise de l'ordre de 4 Ha, un ensemble de programmes variés de bureaux, d'équipement et de rez-de-chaussée actifs participants aux objectifs de modernisation du commerce et de mixité des fonctions de l'opération d'aménagement d'ensemble ;

- De maintenir la dominante tertiaire/commercial/équipements collectif du programme global initial, conforme aux objectifs initiaux de la ZAC, et limitant la possibilité de réalisation d'activités industrielles ou artisanales, conformément à l'activité à dominante tertiaire de qualité qui s'est implantée avec succès dans le cadre des constructions de la 1^e tranche de la ZAC ;

- De favoriser les circulations piétonnes, au sein des projets de construction et vers la station de tramway, ainsi que le maillage avec les autres terrains voisins urbanisés situés hors ZAC ;

- De disposer d'une offre de stationnement adaptée aux besoins actuels et futurs du site, en équation avec l'offre de transport en commun (arrêt Ecopole de la ligne 3 du tram).

Après l'abandon du projet commercial « Shopping Center », l'objectif sur ce secteur serait ainsi de réaliser un programme mixte composé notamment d'un « stade urbain », contribuant à la constitution d'une polarité urbaine autour du tramway. Ouvert sur un espace public, pensé comme un lieu de vie permanent où convergeront promeneurs, usagers, et habitants, le stade Louis-Nicollin serait le centre d'un nouveau quartier comprenant bureaux avec des surfaces commerciales en RDC des immeubles, hôtels, restaurants et pôle culturel, ludique, espace santé/bien être. Le projet du stade lui-même, qui devrait vivre 7 jours sur 7, inclut dans son enceinte une partie de ces programmes ainsi que le musée du sport Louis-Nicollin.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette ZAC s'inscrivent pleinement dans les objectifs généraux énoncés au moment de la création de l'opération d'aménagement d'ensemble Ode à la Mer. En cohérence avec les orientations décrites ci-avant, ils sont les suivants :

- Conforter l'accueil des activités tertiaires d'affaire et technologiques, et de grande distribution existante, contribuer au transfert des commerces de moyenne surface installés au sein du périmètre de concession en rez-de-chaussée des programmes de bureaux, de services, d'équipement d'intérêt collectif et hébergements hôteliers, dans un concept de mixité de fonction ;

- Développer, dans l'esprit du projet Ode à la Mer à proximité immédiate d'une station de tramway, la ville des proximités, dense, intégrant la mixité des fonctions et le projet du stade qui intègre lui-même cette mixité ;

- Organiser ce nouveau quartier en lien avec l'armature des mobilités, en tramway, en mode actif, en assurant un maillage urbain conçu à l'échelle du projet Ode et au-delà ;

- Réussir l'intégration urbaine et paysagère du projet du stade au sein d'un nouveau « quartier stade » support de nouvelles pratiques urbaines autour du sport, du loisir et de la santé ;

- Installer la trame paysagère de la nature urbaine de part et d'autre du Nègue-Cats, laisser une large place aux espaces verts en travaillant à la reconstitution de continuités végétales ;

- Mettre en œuvre l'approche innovante souhaitée en matière de développement durable en relation avec la démarche EcoCité en intégrant les exigences de sobriété énergétique, de limitation des émissions de carbone, de frugalité foncière en privilégiant l'intensification des hauteurs au bénéfice de la modération de l'imperméabilisation des sols, de réponses aux nouvelles pratiques urbaines liées notamment aux évolutions des modes de consommation, de travail et de collaboration, de détente et de loisir, d'usages de l'espace public et de mobilité.

Modalités de la concertation

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, à la Mairie de Lattes et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole aux heures d'ouverture habituelles accompagné d'un registre en Mairie de Pérols, en Mairie de Lattes 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), de la Mairie de Pérols (www.ville-perols.fr) et de la Mairie de Lattes (www.ville-lattes.fr) ;
- Une réunion publique, si les conditions sanitaires le permettent, annoncée par un avis dans la presse.

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 modification de la ZAC Ode Acte 1 - Montpellier Méditerranée Métropole, 50 place Zeus - CS 39556 – 34961 Montpellier cedex 2 » ;
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : perolszacode1@montpellier3m.fr

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

- Formalités de publicité et de notification 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), de la Mairie de Pérols (www.ville-perols.fr) et de la mairie de Lattes (www.ville-lattes.fr) ;
- Publication d'un article dans le journal de Montpellier Méditerranée Métropole et dans les bulletins municipaux de Pérols et de Lattes.

Par ailleurs, lors de sa séance plénière du 3 mars 2021, la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) a décidé de l'organisation d'une concertation préalable sur le projet de stade Louis-Nicollin et a désigné deux garantes chargées de définir et d'accompagner le processus de concertation. La période envisagée pour la tenue de la concertation est du 30 août au 15 octobre 2021. Un dossier de concertation lié au projet du stade sera mis à la disposition du public dans ce cadre.

Ainsi il y aura durant cette période chevauchement entre la procédure de concertation propre au projet du stade (CNDP) et celle organisée au titre de la modification de la ZAC préalable à la réalisation du projet d'urbanisation dans le cadre de la ZAC Ode Acte 1 qui va accueillir le nouveau stade.

Les deux réunions publiques (si les conditions sanitaires le permettent), celle liée au projet du stade et celle liée au projet de modification de ZAC seront organisées le même jour (l'une à la suite de l'autre), dans le même lieu pour permettre au public d'assister aux deux réunions dont les objets, bien que distincts, sont intimement liés.

A l'issue de la concertation concernant le projet du stade, les garants en établiront un bilan présentant l'ensemble des arguments et des propositions échangées. Ce document sera rendu public et joint au dossier d'enquête publique lié au projet du stade.

A l'issue de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Ode Acte 1, le bilan sera arrêté par délibération du Conseil de Métropole.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de concertation proposées pour la modification de la Zone d'Aménagement Concerté Ode Acte 1 sur la commune de Pérols ;
- 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 : 58 voix

Contre : 2 voix

Abstentions : 6 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

034-243400017-20210728-164895-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :




Réception en Préfecture : 06/08/21

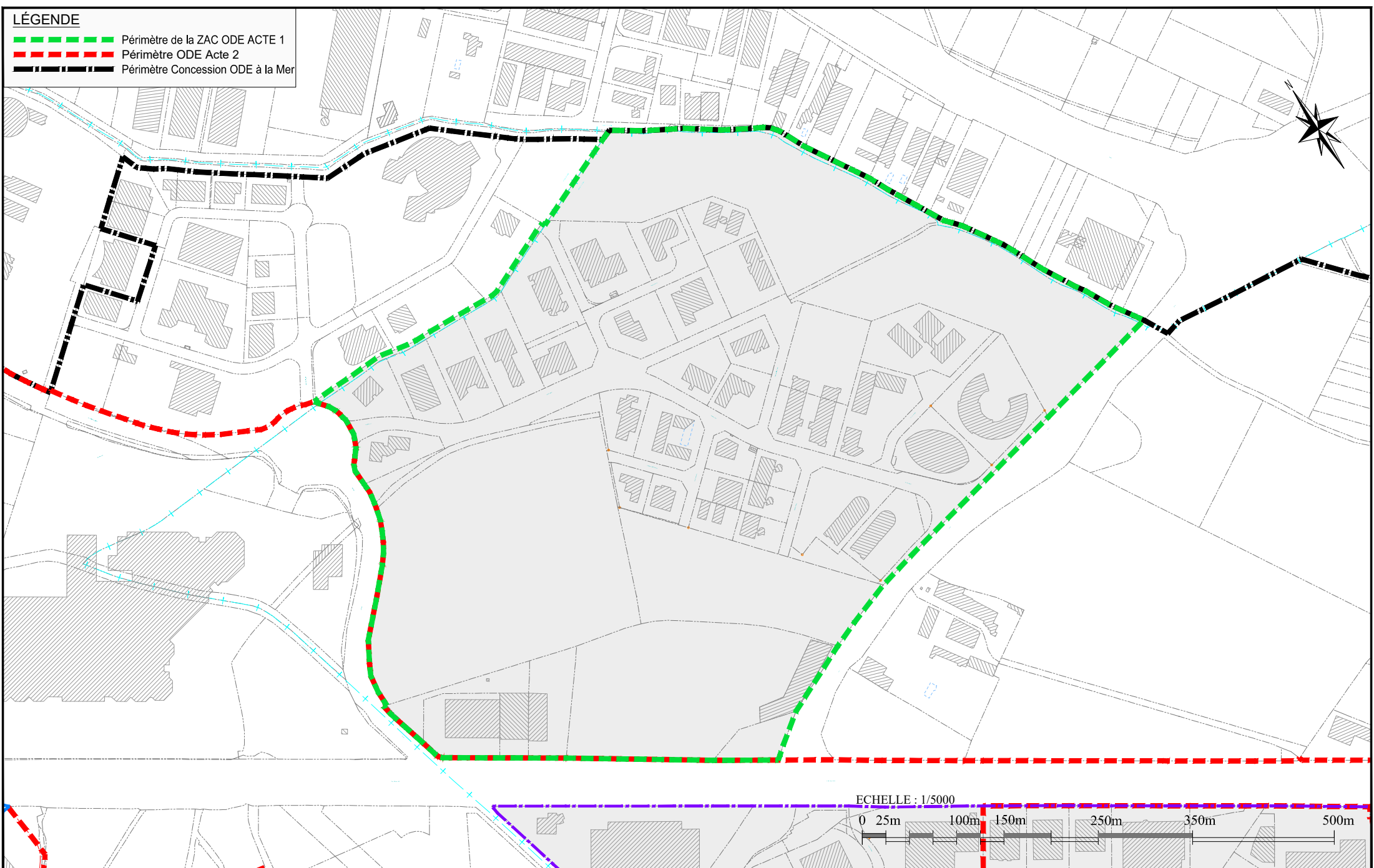
Liste des annexes transmises en préfecture:

- Périmètre de la ZAC Ode Acte 1

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.

LÉGENDE

-  Périmètre de la ZAC ODE ACTE 1
-  Périmètre ODE Acte 2
-  Périmètre Concession ODE à la Mer



COMMUNE DE PÉROLS
ZAC ODE ACTE 1

Echelle : 1/5000 15001_dem149 07/07/2021



Périmètre dossier création réalisation Zac Ode Acte 1
Plan Périmétral sur fond de plan cadastral