



**Séance ordinaire du jeudi 19 juillet 2018**

L'an deux mille-dix-huit et le dix neuf juillet, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Planification et aménagement durables du territoire, foncier

**Nombre de membres en exercice : 92**

**Présents :**

**Lorraine ACQUIER, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Chantal CLARAC, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOU, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS. Trinité FRANCES, suppléant de Thierry BREYSSE .**

**Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :**

**Fabien ABERT, Jean-Marc ALAUZET, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Anne BRISSAUD, Gérard CASTRE, Robert COTTE, Carole DONADA, Michel FRAYSSE, Jean-Pierre GRAND, Sonia KERANGUEVEN, Chantal LÉVY-RAMEAU, Jérémie MALEK, Hervé MARTIN, Arnaud MOYNIER, Eric PASTOR, Eric PENSO, René REVOL, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI.**

**Absents / Excusés :**

**Djamel BOUMAAZ, Clare HART, Audrey LLEDO, Jean-François AUDRIN, Sabria BOUALLAGA, Jean-Noël FOURCADE, Stéphanie JANNIN, Mustapha MAJDOUL, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Caroline NAVARRE.**

## **Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Site du Mijoulan - Commune de Saint Georges d'Orques - Prise en considération d'un projet d'aménagement et délimitation des terrains affectés à ce projet - Approbation**

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Dans le prolongement des études relatives à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et au Schéma d'accueil des entreprises (SAE), et eu égard à ses compétences, Montpellier Méditerranée Métropole a souhaité que des études préalables soient menées sur un périmètre situé sur les communes de Juvignac et de Saint Georges d'Orques, afin de définir la faisabilité et les conditions d'une ou de plusieurs future(s) opération(s) d'aménagement d'ensemble à dominante économique.

Par délibération n°13904 du 30 juin 2016, le Conseil de Métropole a créé une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) sur un périmètre de 486 ha du site stratégique de « Naussargues–Bel Air », dans l'objectif de répondre aux enjeux suivants :

- 1- Créer en premier lieu et avant tout un réel écosystème économique productif regroupant des activités diversifiées, recherche et formation supérieures,
- 2- Préserver le patrimoine naturel et agricole du site,
- 3- Intégrer de l'habitat favorisant la mixité urbaine et le rapprochement domicile-travail ; objectif subordonné au développement des activités du parc et de l'offre de logement existante et à venir dans les communes limitrophes,
- 4- Utiliser le gisement foncier, lié aux potentialités de densification du parc d'activité du Mijoulan dans le cadre d'un processus de requalification.

Sur ce même périmètre et dans la perspective de préciser les conditions de réalisation de cette future opération, Montpellier Méditerranée Métropole a confié à la SA3M, un mandat d'études « Naussargues–Mijoulan–Bel Air » identifiant trois sites avec des temporalités et des objectifs différenciés :

- Site n°1 : Le Mijoulan - site d'études pré-opérationnelles,
- Site n°2 : de part et d'autres de l'échangeur de Bel Air, au nord de l'A750 - site d'études pré-opérationnelles,
- Site n°3 : zone d'extension urbaine intégrée au projet de SCoT sur le site Naussargues – Bel air - site d'études de faisabilité.

Le site du Mijoulan est situé au nord de la commune de Saint Georges d'Orques, à proximité immédiate de l'A 750 et couvre environ 41 ha. Ce site déjà urbanisé accueille notamment un tissu disparate d'activités artisanales et industrielles, le siège de Razel-Bec filiale du groupe Fayat, et un programme de logements dit de « L'Orée de Montpellier », mais il offre encore de réelles opportunités de densification.

Aussi, dans le cadre de la réflexion lancée par Montpellier Méditerranée Métropole, le moment semble opportun pour s'interroger sur les perspectives d'évolution maîtrisée de ce secteur dans une démarche de développement durable et accompagner ces mutations au cours des toutes prochaines années. Trois enjeux principaux ont été identifiés :

- requalifier le parc d'activités existant du Mijoulan (voirie et réseaux, traitement de la façade sur la RN 119) pour permettre de faire émerger de nouvelles potentialités liées à la densification des unités foncières et déterminer les modalités de ses extensions Est et Ouest afin de traiter l'interface entre le parc d'activités et les espaces naturels ;
- accompagner la mutation et la densification du secteur accueillant actuellement l'entreprise Razel-Bec ;
- intégrer la reconversion envisagée par la commune à moyen-terme de la résidence « L'Orée de Montpellier ».

Pour garantir l'atteinte de ces objectifs, il convient de mettre en place les conditions nécessaires à l'évolution maîtrisée de ce secteur. L'article L.424-1 3° du Code de l'urbanisme dispose que lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation

d'une opération d'aménagement, un sursis à statuer peut être opposé aux demandes de permis de construire ou de déclaration préalable, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Aussi, il est proposé de prendre en considération le projet d'aménagement sur le site du Mijoulan et de délimiter ce périmètre d'étude.

Le périmètre d'étude est délimité suivant le plan joint en annexe de la présente délibération.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- prendre en considération la mise à l'étude d'un projet d'aménagement du secteur Mijoulan,
- délimiter le périmètre des terrains affectés à ce projet d'aménagement, conformément au plan joint en annexe,
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole 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 : 80 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Philippe SAUREL.

Fait à Montpellier, le 27/07/18

Pour extrait conforme,  
**le Président**



**Philippe SAUREL**

Publiée le : 27 juillet 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20180719-46937-DE

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 27/07/18

**Liste des annexes transmise en préfecture:**

- SGO - le Mijoulan - périmètre d'étude - annexe.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.

Site du Mijoulan – Commune de Saint Georges d'Orques – instauration d'un périmètre d'étude





## MAIRIE DE SAINT GEORGES D'ORQUES

Nombre de membres En exercice : 29 Présents : 21 Votants : 26	date d'envoi de la convocation 18 mai 2017
--	---

L'an deux mille dix-sept et le vingt quatre mai à 19h 30, le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-François AUDRIN.

Etaient présents : M. M JF. AUDRIN, Maire

M. PONS, C. CHOMEL, N. ESTRADE, A. RUST, P. NICOLAS maires adjoints  
N. ANGENOT, S. CASQUEL, A. COEURVEILLÉ, M. CROS, S. GRANDO, M. GRELLEPOIX, N. MALDONADO, F. PETIT, D. RAPINI, A. SAINTPIERRE, J. SCHMITT, T. ANGLES, JF. BOUALI, D. ROZIERES, S. DE BEARN.

Absents excusés :

R. CARMONA a donné procuration à J. SCHMITT,  
J. HARDEMAN a donné procuration à S. GRANDO,  
C. SCHULIAR a donné procuration à JF. AUDRIN,  
G. RATTO a donné procuration à D. ROZIERES,  
F. ARCHO a donné procuration à S. DE BEARN.  
Absent : A. AMIEL, G. EVOUNA NGUEMA, M. VALETTE.

### **OBJET : SECTEUR « CENTRE D'ORQUES » - INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES**

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération en date du 23 juin 2010, le dossier de création de la ZAC « Cœur d'Orques » a été approuvé par le conseil municipal et son aménagement confié à la SAAM (Société d'Aménagement de l'Agglomération Montpelliéraine) qui s'est substituée à la SERM, aménageur initial (délibération du conseil municipal du 07 mars 2012).

A la suite d'un recours pour excès de pouvoir, la Cour Administrative d'Appel de Marseille par un arrêt du 06 juillet 2015, a annulé la délibération du 07 mars 2012 et enjoint la commune de résilier la concession d'aménagement conclue avec la SAAM.

Certains des moyens évoqués par cet arrêt concernaient le dossier de création de la ZAC (absence au dossier de création de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et insuffisance de l'étude d'impact environnemental) fragilisant cette opération d'urbanisme.

En conséquence, le conseil municipal a décidé de supprimer la ZAC « Cœur d'Orques » afin de permettre la poursuite et l'achèvement de l'aménagement du secteur dans de bonnes conditions.

A ce jour, la partie Sud est en voie d'achèvement et les immeubles d'habitat et de commerces prévus seront livrés entre le mois de juin 2017 et la fin de l'année 2017.



## MAIRIE DE SAINT GEORGES D'ORQUES

Les équipements publics nécessaires à la desserte de ce secteur (liaison piétonne par mail central, voies d'accès automobiles, bassins de rétention des eaux pluviales, réseau A.E.P, espaces verts, etc) sont réalisés partiellement. L'opération d'aménagement doit être revue ainsi que les modalités de sa réalisation.

Il convient donc d'engager des études complémentaires pour définir un nouveau projet et choisir les procédures d'urbanisme et les modalités opérationnelles encadrant sa mise en œuvre.

En conséquence, il s'avère aujourd'hui nécessaire d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme suivant le plan joint en annexe, délimitant les terrains concernés par ce projet urbain.

La mise à l'étude de cette nouvelle opération d'aménagement et la délimitation des terrains affectés par ce projet permettra à la commune le cas échéant d'opposer un sursis à statuer à toute demande d'autorisation de travaux, de construction ou d'installation susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de la future opération d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L.424-1-3° du Code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal :

- 1/ de prendre en considération la mise à l'étude du projet d'aménagement de la commune tel que décrit ci-dessus,
- 2/ de délimiter les terrains affectés par ce projet urbain tel que précisés sur le plan conformément aux dispositions de l'article L.424-1-3° du Code de l'urbanisme,
- 3/ d'autoriser Monsieur le Maire ou le Maire Adjoint délégué à l'urbanisme à opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, de constructions ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement urbain.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, décide à l'UNANIMITÉ :

- 1/ de prendre en considération la mise à l'étude du projet d'aménagement de la commune tel que décrit ci-dessus,
- 2/ de délimiter les terrains affectés par ce projet urbain tel que précisés sur le plan conformément aux dispositions de l'article L.424-1-3° du Code de l'urbanisme,
- 3/ d'autoriser Monsieur le Maire ou le Maire Adjoint délégué à l'urbanisme à opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, de constructions ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement urbain.

Publié le 01/06/2017  
transmis le 01/06/2017  
adopté à l'unanimité



POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire,

Jean-François AUDRIN.



**Légende**

- Réseaux hydrographiques
- - - - - limite ne formant pas de p
- parapet ou aqueduc
- ..... tunnel
- 4 cimetière
- piscine
- Voie Privées
- Bâtiment dur
- Bâtiment léger
- Parcelles
- Parcelles rejetées
- Subdivisions fiscales
- Communes



SIG Montpellier Méditerranée Métropole - Document non contractuel sans valeur juridique.

240 Mètres

120

60

0







Montpellier Méditerranée  
Métropole  
14/04/2017

Légende

- Réseaux hydrographiques
- limite ne formant pas de p.
- parapet ou aqueduc
- tunnel
- dimetière
- piscine
- Voie Privée
- Bâtiment dur
- Bâtiment léger
- Parcelles
- Parcelles rejetées
- Subdivisions fiscales
- Communes

SIG Montpellier Méditerranée Métropole - Document non contractuel sans valeur juridique.



240 Mètres

120

60

0