



## **COMMUNE DE MONTPELLIER**

---

### **ZAC PORT MARIANNE-REPUBLIQUE**



**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE DE  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DE ZAC PORT  
MARIANNE-REPUBLIQUE ET A LA MISE EN COMPATIBILITE DU  
PLU DE LA VILLE DE MONTPELLIER**

(Enquête publique du 20 novembre au 22 décembre 2017)

**RAPPORT - CONCLUSIONS - AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**

Pierre BALANDRAUD  
Commissaire enquêteur

## **SOMMAIRE**

### **A- RAPPORT**

#### **A. GENERALITES**

- 1 Préambule.
- 2 Objet de l'enquête publique.
- 3 Montpellier Méditerranée Métropole - la commune de Montpellier - le contexte du dossier.
- 4 Le maître d'ouvrage - le maître d'ouvrage délégué - la maîtrise d'œuvre.
- 5 Le projet d'aménagement de la ZAC : Situation, historique, nature et caractéristiques.
- 6 Les principaux impacts du projet sur l'environnement.
- 7 La demande de mise en compatibilité du PLU de la ville de Montpellier.
- 8 L'avis des personnes publiques associées (PPA).
- 9 La concertation avec le public.
- 10 L'aspect réglementaire.
- 11 La composition du dossier.
- 12 Consultation et avis de l'Autorité environnementale (Préfet de Région).

#### **B. ANALYSE DE L'AVIS DE L'AE - ANALYSE DE L'AVIS DES PPA**

- 13 Analyse de l'avis de l'AE.
- 14 Analyse de l'avis des PPA.

#### **C. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

- 15 Organisation de l'enquête publique.
- 16 Information du public.
- 17 Exécution de l'enquête.
- 18 Clôture de l'Enquête.

#### **D. OBSERVATIONS DU PUBLIC**

- 19 La participation du public.
- 20 Nature des observations.

#### **E. P.V DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS - DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE.**

#### **F. MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE.**

#### **G. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE.**

## B- CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Préambule.
- Objet de l'enquête.
- Le projet soumis à enquête publique.
- Conclusion sur l'aspect réglementaire (la procédure, la constitution du dossier et le déroulement de l'enquête).
- Conclusion sur l'Avis de l'Autorité Environnementale.
- Conclusion sur les avis formulés par les PPA.
- Conclusion sur la concertation.
- Conclusion sur la participation du public et sur les observations formulées.
- Conclusion sur la compatibilité du projet avec les réglementations et documents de niveau supérieur.
- Conclusion sur la prise en compte par le projet des objectifs fixés au PLH (2013/2018).
- Conclusion sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.
- Conclusion sur la demande de déclaration d'utilité publique.
- Conclusion sur la demande de mise en compatibilité du PLU de la ville de Montpellier.
- Avis du commissaire enquêteur sur la demande de DUP et sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier.

## C- ANNEXES AU RAPPORT

1. Convocation du maître d'ouvrage pour remise commentée de la synthèse des observations.
2. Procès-verbal de clôture d'enquête et de synthèse des observations.
3. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux observations du public.
4. Mémoire en réponse complémentaire du M.O à la demande su C-E.
5. Publicités de l'avis d'enquête publique dans la presse.
6. Décision du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur.
7. Arrêté préfectoral de M. le Préfet de l'Hérault prescrivant l'enquête publique.
8. Certificat d'affichage du maire de la commune de Montpellier.

# A

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



La place publique croquis d'ambiance (Extrait du dossier soumis à enquête publique)

ABREVIATIONS PARFOIS UTILISEES DANS LE TEXTE, DANS LE  
DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE OU DANS LE MEMOIRE EN  
REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le C-E :	Le Commissaire Enquêteur.
Le M.O :	Le Maître d'Ouvrage.
DRCL :	Direction des Relations de la Préfecture avec les Collectivités Locales.
AP :	Arrêté Préfectoral.
PPA :	Personnes Publiques associées.
DCM :	Délibération du Conseil Municipal.
MMM :	Montpellier Méditerranée Métropole.
SAAM :	Société d'Aménagement Agglomération Montpellier (Devenue SA3M)
SA3M :	Société d'Aménagement Montpellier Méditerranée Métropole.
SERM :	Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine.
DREAL :	Direction Régionale de l'Equipement de l'Aménagement et du Logement.
DDTM :	Direction Départementale des Territoires et de la Mer.
ADEME :	Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.
T.A :	Tribunal Administratif.
AE :	Autorité Environnementale.
EI :	Etude d'Impact.
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale.
PLU :	Plan Local d'Urbanisme.
PADD :	Programme d'Aménagement et de Développement Durable.
PLH :	Plan Local de l'Habitat.
ZAC :	Zone d'Aménagement Concerté.
OAP :	Orientation d'Aménagement et de Programmation.
PPRi :	Plan de Prévention des risques d'inondation.
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
SAGE :	Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux.
SRU :	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## A) GENERALITES

### *Chapitre 1 - Préambule :*

Le présent dossier a pour objet de présenter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur (C-E dans la suite du texte), sur l'enquête publique qu'il a conduite, conformément à la décision n° E17000156/34 en date du 6 septembre 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

Cette enquête publique a porté sur le dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique du projet de ZAC Port Marianne-République sise commune de Montpellier et sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de Montpellier.

Cette demande a été formulée, auprès des services de l'Etat, par la ville de Montpellier.

La société SA3M a été désignée aménageur de la ZAC par décision de la commune de Montpellier (DCM n° 2015/30 du 19 février 2015).

Le projet a été soumis à enquête publique en vertu des dispositions des articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'environnement et dans les formes prévues par les articles R.123-7 à R.123-23 de ce même Code, articles relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté de M. le Préfet de l'Hérault n° 2017-I-1206 en date du 25 octobre 2017.

Le présent rapport d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier conduit à l'établissement :

- D'un rapport présentant le dossier, son contexte, le déroulement de l'enquête publique ainsi que l'analyse des observations recueillies ;
- De conclusions, d'un avis et de réserves que le C-E croit devoir émettre à l'égard du projet.

Un troisième volet du rapport d'enquête concerne des annexes dont notamment le procès-verbal de clôture d'enquête, la synthèse des observations du public, et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux observations du public.

### *Chapitre 2 - Objet de l'enquête publique :*

L'objet de l'enquête est double, il porte à la fois :

- Sur l'utilité publique du projet de ZAC Port Marianne-République ;
- Sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier avec ladite ZAC.

L'enquête a été ainsi menée au titre :

- Du Code de l'Expropriation (Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet) - articles L. 110-1 et R. 112-4 ;
- Du Code de l'Environnement (enquête publique pour tout projet susceptible de porter atteinte à l'environnement et soumis à étude d'impact) - articles L. 123-1 et suivants - R. 123-8 et suivants ;
- Du Code de l'Urbanisme en vue de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier avec le projet de ZAC - articles L. 153-54 et suivants et R. 153-14 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique a aussi comme objet de :

S'assurer du bien-fondé du projet, elle est destinée à prouver le caractère d'utilité publique et d'intérêt général de la demande de DUP et de mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier.

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 20 novembre au 22 décembre 2017, a donc eu pour objet de présenter au public un projet qui concerne son environnement et son cadre de vie, et d'assurer son information sur son contenu, sur les enjeux identifiés au dossier, sur les impacts du projet sur l'environnement, et sur la prise en compte de ces impacts par le maître d'ouvrage.

Régie par des textes législatifs et réglementaires, l'enquête publique a été diligentée par M. le Préfet de l'Hérault (autorité organisatrice). Après études, après concertation avec le public et les services de l'Etat, après consultation de l'autorité environnementale et examen conjoint du projet de mise en compatibilité du PLU avec les PPA, le dossier constitué pouvait être soumis à enquête publique.

C'est ce dossier, qui a été mis à la disposition du public en mairie de Montpellier siège de l'enquête, accompagné d'un registre, pour recevoir ses observations et éventuellement **contre-propositions**, afin de permettre à M. le Préfet de l'Hérault, autorité compétente, de disposer de tous les éléments nécessaires à sa décision finale.

Elle a également pour objet de vérifier la prise en compte des intérêts des tiers, ainsi que la compatibilité des aménagements, travaux et activités susceptibles d'être autorisés, avec la préservation des intérêts environnementaux et paysagers garantis par le Code de l'Environnement.

A l'issue de la procédure d'enquête publique, le Préfet de l'Hérault se prononcera sur la DUP et la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier au regard des observations du public, des divers avis exprimés dont notamment celui de l'AE, des PPA et celui du C-E.

***Chapitre 3 - Montpellier Méditerranée Métropole - La commune de Montpellier - le contexte du dossier :***

⇒ Montpellier Méditerranée Métropole :

La commune de Montpellier et les communes environnantes sont organisées en intercommunalité depuis de très nombreuses années (district puis agglomération et aujourd'hui métropole).

MMM, dotée de très nombreuses compétences, comprend aujourd'hui 31 communes dont la ville centre Montpellier (ex capitale régionale L.R) qui est passée de la place de 20<sup>ème</sup> à celle de 7<sup>ème</sup> ville de France en une vingtaine d'années.

Le rythme de croissance de la métropole montpelliéraine, avec 1,6 % par an, est 2,5 fois plus rapide que celui enregistré dans des agglomérations comparables par leur taille et leurs caractéristiques socio-économiques.

Au dernier recensement publié par l'Insee fin 2017, les 31 communes de la Métropole Montpelliéraine comptaient 428 909 habitants. En moyenne, depuis une quinzaine d'années, la population s'accroît de 5 600 habitants supplémentaires par an.

Les caractéristiques socio-économiques de la Métropole Montpelliéraine sont celles d'un territoire attractif qui se développe. L'évolution de l'emploi y est dynamique et les créations d'entreprises y sont nombreuses. Les emplois sont fortement concentrés dans Montpellier et ses communes limitrophes, notamment Lattes, Mauguio, Saint Aunés, Saint Jean de Védas, Castelnau le Lez et Pérols (Mauguio et Saint Aunés appartenant à la communauté d'agglomération limitrophe « Pays de l'Or »).

La Métropole souhaitant aménager durablement son territoire conduit, depuis de nombreuses années, une politique volontariste en accompagnant les communes de son territoire dans la réalisation « d'écoquartiers » avec pour objectif principal de concilier urbanisme et protection de l'environnement.

#### ⇒ La ville de Montpellier

La population de Montpellier (ville centre) a augmenté de 2000 personnes en moyenne chaque année entre 1990 et 1999, et de presque 40 000 habitants entre 1999 et 2012. Depuis les années 1990, Montpellier connaît l'une des plus fortes croissances économiques et démographiques du pays. Elle compte aujourd'hui selon les derniers chiffres publiés par l'Insee en fin d'année 2017 : 282 143 habitants.

La ville comptait au 1<sup>er</sup> janvier 2014 : 160 133 logements, dont 142 933 résidences principales, 4 820 secondaires ou occasionnelles et 12 380 résidences vacantes.

En 2016, on comptait 30 250 logements sociaux, ce qui représentait 22,2 % de tous les logements, pourcentage légèrement en-dessous du seuil légal fixé par la loi SRU.

Cette croissance démographique qui perdure et qui augmente a nécessité, ces vingt dernières années, la création de nouveaux quartiers d'habitation et d'activité (Malbosc, Jardins de la Lironde, Grand Saint Roch, Ovalie, Port Marianne, Hippocrate, Parc Marianne, Odysseum ...etc) et nécessite aujourd'hui la prévision de nouveaux quartiers et les équipements publics correspondants, nécessaires aux besoins des actuels et nouveaux habitants (ZAC Oz Nature Urbaine, ZAC Port Marianne-République, programme ODE à la Mer pour le développement Sud de la ville de Montpellier, en liaison avec le développement des villes limitrophes de Lattes et de Pérols.

Le quartier Sud Est de la ville de Montpellier, où est envisagé le présent projet de ZAC est un quartier mixte à vocation dominante d'habitat diversifié, regroupant également des bureaux, commerces, activités et équipements publics. La ZAC Port Marianne-République à réaliser dans les mêmes conditions de mixité, fonctionnelle et sociale, s'inscrira dans la continuité des ZAC Port Marianne Jacques-Cœur, Port Marianne-Parc Marianne et Port



Marianne Rive-gauche. Ces 4 ZAC s'articulant autour de la place Pablo Picasso et de leurs voies structurantes de desserte : avenue Raymond Dugrand, avenue Nina Simone, avenue Théroigne de Méricourt.



#### Le contexte :

C'est dans un contexte de fort développement économique et démographique que les élus de la commune, accompagnent et organisent le développement de nouveaux quartiers (écoquartiers) dont celui de « Port Marianne » qui est un des 11 secteurs stratégiques inscrits au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour le développement de la ville de Montpellier et de la Métropole Montpellieraine.

#### ***Chapitre 4 - La maîtrise d'ouvrage - Identité du demandeur - la conception du projet - la maîtrise d'œuvre :***

##### **⇒ La maîtrise d'ouvrage :**

La maîtrise d'ouvrage du projet est assurée par la ville de Montpellier avec délégation à la SA3M ex SAMM, (Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole).

La SA3M a été désignée par la ville de Montpellier en qualité d'aménageur par DCM n° 2015/30 du 19 février 2015. Elle est titulaire d'une concession d'aménagement confiée par la ville (traité de concession signé le 7 avril 2015).

La SAAM, devenue en 2016 SA3M, est une Société Publique Locale d'Aménagement qui a été créée en 2010.

Elle est une société d'économie mixte qui accompagne la SERM (Société d'Équipement de la Région Montpellieraine), laquelle société travaille avec les collectivités depuis plus de 50 ans. La SERM met en œuvre des projets urbains et accompagne leur réalisation.

Afin de favoriser et optimiser la mise en commun des moyens fonctionnels des deux sociétés, un Groupement d'Intérêt Économique a été créé en 2011.

Ces trois entités (SERM, SA3M, GIE) regroupent environ 120 collaborateurs.

M. Christophe PEREZ en est le directeur général et représente en cette qualité, pour ce dossier, le maître d'ouvrage.

Fort de ses nombreux collaborateurs, le Groupe SERM-SA3M mobilise l'ensemble de ses expertises au service de la mise en œuvre des projets urbains du territoire, plaçant les habitants et leur qualité de vie au cœur des enjeux de sa mission

Chiffres Clés :

- Chiffre d'affaires : 101,7 M€ ;
- Nombre de salariés : 120 environ dont 62% de femmes

Chaque année, en moyenne la SERM et la SA3M

- Participent à la production de plus de 2 000 logements sur la totalité de la métropole ;
- Mettent à la commercialisation pour la construction 20 000 à 25 000 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires par an ;
- Vendent 6 à 8 ha de terrains d'activités par an ;
- Investissent plus de 20 millions d'€ dans le développement économique ;
- Chauffent et climatisent plus de de 1,5 millions de m<sup>2</sup>

Soit plus de 100 millions d'€ de chiffre d'opérations par an et plus de 250 millions d'€ induits par la construction d'immeubles.

⇒ **Les missions de la SERM et de la SA3M :**

- Aménager la ville et la Métropole en créant les nouveaux quartiers de logements (Port-Marianne à Montpellier, Horizons à Prades-le-Lez, etc...). Actuellement la SA3M et la SERM produisent plus de la moitié des droits à construire sur le territoire montpelliérain.
- Renouveler la ville sur elle-même à travers les opérations majeures que sont Grand Cœur, Petit Bard, Nouveau Saint Roch ou Ode à la Mer.
- Développer le tissu économique en aménageant et commercialisant les parcs d'activités et l'immobilier d'entreprises (Eurêka, Odysseum, Parc 2000, etc....).
- Construire les équipements publics nécessaires à la population et au développement économique et touristique.
- Préserver l'environnement par la production raisonnée de chaud, de froid et d'énergie renouvelable. La SA3M est, entre autres, concessionnaire du Réseau Montpelliérain de Chaleur et Froid.

C'est donc, bien au regard de son expérience et de ses compétences, que la SA3M a été désignée par la ville de Montpellier en qualité d'aménageur et bénéficie d'une convention pour l'aménagement de ce projet de ZAC Port Marianne-République.

⇒ **La conception du projet et la maîtrise d'œuvre :**

Concernant la conception du projet, l'Agence Nicolas Michelin et associés groupée avec l'architecte Montpellierain Nicolas Boudier, a été désignée comme lauréat du concours.

Ce groupement est en charge du plan de composition des espaces publics, ainsi que d'une mission de visa sur les documents aux différents stades opérationnels.

L'équipe en charge de la maîtrise d'œuvre retenue à l'été-2016 étant le groupement TECTA / PROJET BASE / INFRASUD / PER INGENIERIE / NALDEO SAS.

L'étude d'impact du dossier soumis à enquête publique a été, quant à elle, établie par le bureau d'étude EGIS

***Chapitre 5 – Le projet de ZAC (extraits du dossier soumis à enquête publique) :***

⇒ **Le quartier Port Marianne :**

Le quartier Port Marianne développé ces 30 dernières années à l'Est et au Sud de la ville de Montpellier, sous forme de procédure ZAC, représentera à terme 15 000 logements comprenant 5 000 logements sociaux, 50 000 habitants, 50 ha d'espaces nature des commerces des bureaux, des services et des équipements publics. Aujourd'hui 70% des programmes Port Marianne sont achevés. Le projet de ZAC Port Marianne-République fait partie et termine, en partie, ce nouveau quartier de la ville de Montpellier.

⇒ **Historique du projet Port Marianne-République :**

Compte tenu de sa localisation ce projet, du quartier Port Marianne, s'inscrit dans un territoire urbain, plus réduit, et cohérent pouvant être considéré comme formant une unité fonctionnelle constituée de :

- La ZAC Port Marianne Rive-Gauche ;
- La ZAC Port Marianne Parc-Marianne ;
- La ZAC Port Marianne Jacques-Cœur ;
- La ZAC Port Marianne-République.

Ces 4 ZAC s'articulant autour de la place Pablo Picasso et de leurs voies de desserte : avenue Raymond Dugrand, avenue Nina Simone et avenue Théroigne de Méricourt. Le cœur de l'unité fonctionnelle constituant le programme étant la place Pablo Picasso.

Pour mettre en œuvre le projet, le conseil municipal de Montpellier a décidé, par DCM du 4 juin 2008, le principe d'aménagement de cette quatrième partie de cette unité sous la forme de zone d'aménagement concerté (ZAC) et a défini les objectifs d'aménagement du projet ainsi que les modalités de concertation et d'association du public.

Le bilan de la concertation et la création de la ZAC ont été approuvés par DCM du 22 décembre 2008. La concession d'aménagement de la ZAC a été confiée à la SA3M par DCM du 19 février 2015.

Aujourd'hui les études étant achevées, et l'ensemble des équipements publics définis, le projet, sur la base d'un dossier précisément constitué, en vue de la déclaration d'utilité publique et de la mise en compatibilité du PLU de Montpellier, pouvait être soumis à enquête publique.

⇒ Le projet :

Le projet s'intègre au quartier de Port Marianne.

Il consiste à l'aménagement sur environ 21 hectares d'un quartier mixte à vocation dominante d'habitat diversifié.

Le programme de la ZAC prévoit :

La création de 200 000 m<sup>2</sup> de surface de planchers (moyenne 0,95 m<sup>2</sup> de surface de plancher par m<sup>2</sup> de terrain).

**Logements :** Environ 1800 logements collectifs (épannelage moyen R+5 à R+8, ponctuellement R+12 en bordure de la place Pablo Picasso) ;  
Immeubles balises à R+10 en bordure des quais aménagés en belvédère du Parc « bassin de transparence Lez Lironde » ;  
Une résidence sociale.

**Equipements publics :** 1 200 m<sup>2</sup> d'équipements publics (réalisation d'un groupe scolaire et d'une crèche en particulier).

**Bureaux Commerces Activités :** 20 000 m<sup>2</sup> pour des bureaux notamment le long de l'avenue Raymond Dugrand et aux abords de la place Pablo Picasso ;  
8 000 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée, notamment le long des avenues Raymond Dugrand et Nina Simone ;  
Activités tertiaires principalement dans le secteur de la Cavallade et aux abords de l'A709 (vitrine urbaine) ;

**Espaces publics :** Une place publique (espace majeur) au croisement de la rue E/O et du corridor vert N/S de la Lironde, cadré par les « immeubles balises » ;  
Des voiries arborées ;  
Un parc urbain, bassin de rétention à paysager d'une superficie d'environ 6 ha 5 ;  
Un espace vert de cœur de quartier d'environ 5 000 m<sup>2</sup> ;  
Un traitement paysager du lit de la Lironde et éventuellement de la frange de l'A709 dans l'angle Sud Est du projet.

**Voiries :** Voiries internes à la ZAC maillées avec les voiries des quartiers adjacents (emprises totale 16 m).

La ZAC est une ZAC multi sites, elle est composée de 2 secteurs :

- Un premier secteur, celui de La Lironde, d'une superficie d'environ 20 hectares, délimité à l'Ouest par l'avenue Raymond Dugrand, au Nord par l'avenue Nina Simone, à l'Est par la rue du Mas Rouge et au Sud par l'A709.
- Un second secteur, celui de la Cavalade, d'une superficie d'environ 1,1 hectare, délimité par l'avenue Nina Simone au Sud, la rue du Mas de Barlet et la rue de la Cavalade à l'Est, et enfin le bâti existant au Nord et à l'Ouest.

➤ Le secteur « Lironde » :

Le secteur « Lironde » concerne une superficie de 20 ha environ.

Le site intègre :

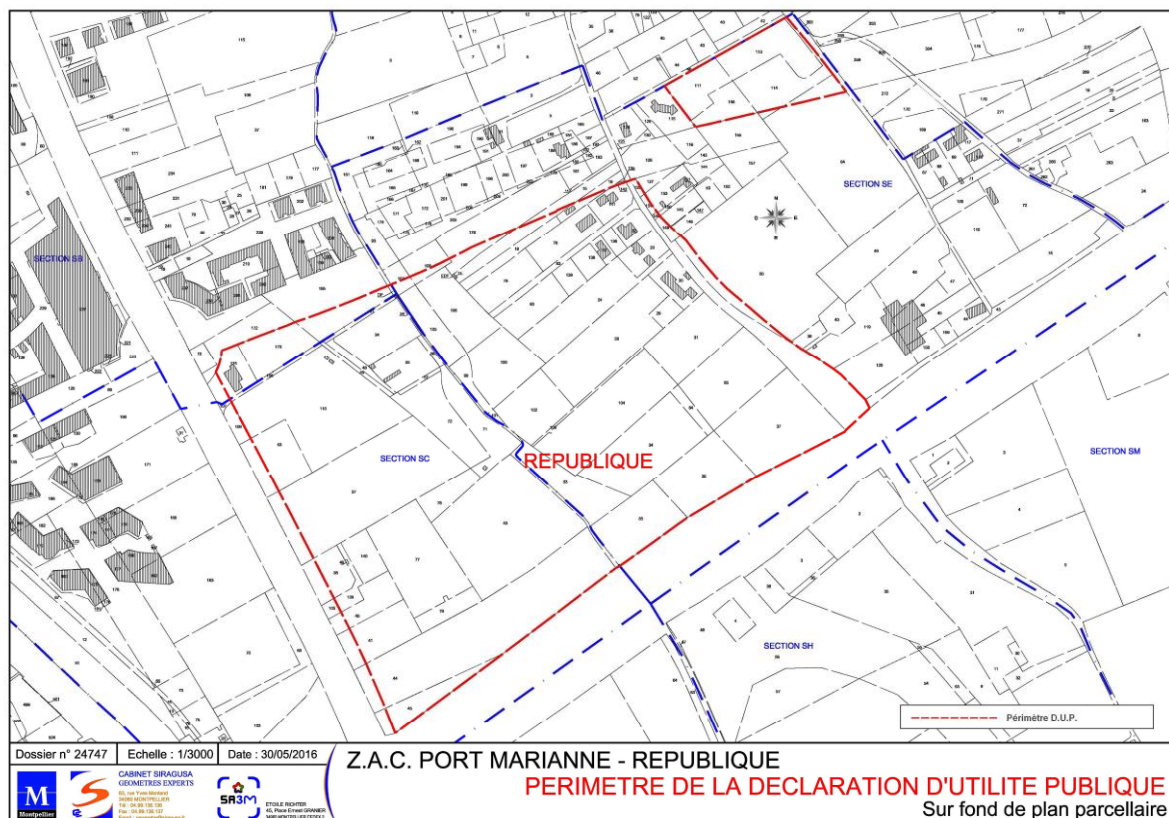
- Des zones bâties sous la forme de maisons et de jardins, notamment le long de la rue du Mas Rouge, où les villas d'habitation dominent le site ;
- Des zones végétalisées : friches correspondant notamment aux zones inondables liées à la Lironde, des zones de fourrés et végétation arborescente, ripisylve de la Lironde, bassin de rétention ;
- Des zones de friches urbaines dont 2 secteurs sont actuellement occupés par des de Roms ;
- Une zone de chantier : installée le long de l'avenue Raymond Dugrand ;
- Les accès au site se font par des chemins, notamment depuis l'avenue Raymond Dugrand ;
- Le site est traversé par des lignes à haute tension dans la partie Nord-Est dont l'enfouissement est en cours d'étude ;
- Il est traversé en son milieu selon une orientation Nord-Ouest / Sud-Est par le cours d'eau « la Lironde ».

➤ Le secteur « Cavalade » :

Distinct du secteur « Lironde », mais lui aussi en bordure de l'avenue Nina Simone, ce secteur représente une superficie de 1 ha 10 environ.

Le secteur s'insère dans une zone en cours de mutation, entre constructions neuves ou en cours, espaces en friches utilisés pour du stationnement, bâtiments pavillonnaires

Le site intègre la réalisation récente d'un internat de 200 places pour les lycées Georges Frêche et Jean-François Champollion. Le reste du secteur est occupé par de la végétation en friche, témoin des anciens vergers existants sur le site. Aucun accès n'est actuellement aménagé, seule une clôture permet l'accès à la zone de stationnement du chantier. Aucun bâtiment hormis l'internat n'est présent sur le site.



Le périmètre de la ZAC (les 2 secteurs Lironde et Cavalade) emprises périmètre DUP

⇒ Les objectifs du projet :

Les objectifs du quartier Port Marianne-République sont les suivants :

- Réaliser dans le respect des principes du développement durable un quartier mixte à vocation principale d'habitation sous forme de logements collectifs, accueillant également des bureaux et des commerces et s'insérant dans le tissu urbain dense et structuré des quartiers centraux de Port Marianne ;
- Développer l'urbanisation nouvelle à proximité des lignes de tramway, et notamment la 3ème ligne de tramway mise en service, il y a déjà quelques années, sur l'avenue de la Mer ;
- Répondre aux besoins en matière d'habitat, toujours très importants, exprimés sur cette partie de la commune, dans le respect du principe de mixité sociale, mis en œuvre par la Ville dans l'ensemble de ses nouveaux quartiers depuis 30 ans (30 % de logements sociaux et 20 % de logements aidés) ;
- Participer à la requalification de l'avenue Raymond Dugrand ainsi qu'à la composition de la place Pablo Picasso par la création d'un front urbain structuré et ordonné ;
- Contribuer à l'aménagement de façades urbaines le long de l'avenue Nina Simone et de la rue du Mas Rouge, en cohérence avec la conception des quartiers voisins ;
- Valoriser la perception de la façade urbaine du quartier depuis l'A709 ;

- Aménager les abords de la Lironde dans le prolongement des aménagements déjà réalisés, en privilégiant, dans un contexte paysager, les continuités des modes de déplacement doux (piétons et cycles) entre les berges de la Lironde et le reste du quartier, notamment le grand parc public "Parc Marianne", situé plus au nord ;
- Préserver le secteur paysager du bassin de rétention de la Lironde et valoriser sa localisation en vitrine de l'A709 ;
- Répondre aux besoins en matière d'équipements publics : notamment en matière de petite enfance, d'enseignement et de sport, qui pourront s'exprimer à l'échelle du quartier.

⇒ Les principaux aménagements projetés :

La ZAC est constituée de 15 îlots à bâtir (13 secteur « Lironde » et 2 secteur « Cavalade »). Le restant des superficies étant affecté :

- À la réalisation des voiries, internes à la ZAC, avec leurs places de stationnement, réseaux de viabilité et espaces verts d'accompagnement ;
- À la réalisation d'une place publique ;
- À la réalisation de sentes, de quais et de squares ;
- À la réalisation d'espaces verts et divers aménagements publics dont principalement des aménagements hydrauliques liés au Parc de la Lironde.

➤ Les voiries et le stationnement

Les îlots seront desservis à partir des 2 grands axes structurants que sont les avenues Nina Simone et l'avenue Raymond Dugrand sur laquelle circule la ligne 3 du tramway. Ces deux axes existants, communs aux deux ZAC voisines (Port Marianne Parc-Marianne et Port Marianne Rive-Gauche), ne connaîtront pas de modification de leurs emprises. Ces 2 avenues étant de plus hors périmètre DUP du présent projet.

La rue du Mas Rouge en limite Est de la ZAC (interne au périmètre DUP) sera quant à elle élargie et réaménagée.

Les seules voiries à réaliser, qui contribueront à la desserte des îlots, sont les rues secondaires internes à la ZAC, elles s'appuient sur la trame des rues des ZAC voisines. Elles assureront les interconnexions perpendiculairement aux voiries structurantes. Seul l'axe central Est / Ouest traverse le secteur « Lironde » et se raccorde sur la rue du Mas Rouge à l'Est et sur l'avenue Raymond Dugrand à l'Ouest. Le gabarit des espaces publics, de façade à façade étant de 16 m, les voies s'organiseront de la manière suivante :

- Une chaussée circulée en double sens de 5 m 80 ;
- Une bande de stationnement et de plantation de part et d'autre de la chaussée de 2 m 00 ;
- Un trottoir de chaque côté des stationnements de 3 m 10 de largeur

L'ensemble des rues de la ZAC sera classé en zone 30.

Le stationnement privé sera géré au sein de chaque lot, selon les exigences réglementaires du PLU.

Le stationnement projeté sur l'espace public sera aménagé de part et d'autre des voiries à double sens. Il n'y a pas, hors îlots, de parking souterrain et aérien, de prévu dans le périmètre de la ZAC.

Au-delà des rues ouvertes à la circulation automobile, en bordure de la Lironde et du parc paysager, des sentes, des quais et des squares seront aménagés au bénéfice de la seule circulation des piétons et des vélos. Pourra également être autorisée sur les sentes, en tant que de besoin, la circulation des véhicules techniques d'entretien, de déménagements et les véhicules pompiers.

Les stationnements au droit de la place publique ne seront pas autorisés, afin de permettre des vues dégagées vers le parc au sud et les berges de la Lironde au Nord.

➤ La place publique :

Au croisement de la rue Est / Ouest et du corridor Nord / Sud de la Lironde, cadrée par les immeubles « balises » s'installe une place publique de 2 535 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un espace majeur pour le quartier, il sera traité en pont au-dessus de la Lironde afin de permettre le libre écoulement des eaux sous la place en cas de crue.

Cette centralité du quartier sera un lieu de rencontre, d'activités et de commerces en rez-de-chaussée, pouvant s'ouvrir largement sur des terrasses plantées. Cet espace en belvédère sur le parc permettra des vues lointaines sur les aménagements paysagers du parc de la Lironde.

Depuis la place seront reliés les quais piétons vers le Nord, l'Est et l'Ouest.

➤ Les quais :

Il s'agit de promenades hautes à réaliser : d'une part en promontoire sur le parc qui longe le socle des « immeubles balises » et d'autre part au Nord de la place publique sur les talus Est et Ouest de la Lironde.

Ces quais, qui bénéficieront de mobilier urbain et d'un éclairage public adapté, représentent un linéaire de 800 mètres et une superficie de 5 425 m<sup>2</sup>. Ils se raccorderont au Nord, à l'Est et à l'Ouest aux aménagements limitrophe existants.

➤ Les squares :

Trois squares (A-B-C) considérés comme des espaces publics de proximité et réservés aux piétons s'alternent entre les « immeubles balises » et les quais qui bordent le Parc paysager. Le square C en partie Est du périmètre (situé entre les îlots M et N) est en forte pente, des escaliers avec de larges paliers seront aménagés pour rattraper le terrain naturel de la Rue du Mas Rouge requalifiée et le projet du quai Est.

Ces 3 squares sont prévus avec un accompagnement de plantations, de mobilier urbain et d'un éclairage public.

➤ Le cours d'eau la Lironde et le Parc :

La Lironde traverse le projet de ZAC et ses rives constituent un cœur vert pour le quartier. Les promenades hautes permettent un point de vue sur le lit de la rivière.



La Lironde est sujette à de très gros débordements en période de fortes précipitations, et des aménagements hydrauliques, dans le prolongement des aménagements hydrauliques déjà réalisés en amont, sont envisagés pour la protection des secteurs habités.

La Lironde traverse trois parcs différents qui portent chacun des usages, des identités et des situations différentes. Le parc de la ZAC Port Marianne-République est celui localisé le plus à l'aval.

Contrairement aux autres parcs traversés par le cours d'eau, cet espace ne s'inscrit pas entre les quartiers, mais vient border l'A709. Cette situation particulière lui donne un caractère bien différent des autres parcs. Plus inscrit dans un paysage que dans un quartier il conserve un caractère naturel.

Le futur parc de la ZAC Port Marianne-République est en fait un vaste bassin de rétention des eaux pluviales et de transparence hydraulique « Lez Lironde ». Les talus du parc en pente douce (1/3) seront plantés avec de la végétation basse afin de ne pas bloquer le trajet de l'eau en cas de crue. Il n'y aura pas de cheminement aménagé, mais les accès piétons seront possibles et libres.

➤ Les ouvrages hydrauliques

Le périmètre de la ZAC s'inscrit dans le schéma directeur de la Lironde réalisé en 1994 et dont le dossier « loi sur l'eau » a été approuvé en 1999.

Sur cette base, des ouvrages de compensation à l'urbanisation ont été réalisés sur le bassin versant de la Lironde.

Des études hydrauliques ont été actualisées en 2015 et validées dans le cadre d'un « Porté à la connaissance » DDTM en août 2016.

Sur cette nouvelle base, des aménagements complémentaires sont à réaliser en amont du projet (bassin de Parc Marianne et section entre Parc Marianne et avenue Nina Simone).

Sur le secteur ZAC Port Marianne-République :

Les vitesses d'écoulement sont fortes en aval du pont Nina Simone ce qui nécessite la protection du lit mineur et des berges par des enrochements ou des matelas gabions, et des géogrilles sur le talus des berges.

Afin d'augmenter la capacité du lit et abaisser la ligne d'eau, le lit mineur de la Lironde est conservé mais une risberme est créée sur les deux rives à un mètre au-dessus du fil d'eau afin d'élargir la section d'écoulement en crue.

Le bassin de la « transparence hydraulique Lez Lironde » est optimisé par un agrandissement partiel et une rehausse de 75 cm de son déversoir : le volume stocké en crue centennale passe de 63 000 m<sup>3</sup> à 125 000 m<sup>3</sup>

➤ Les réseaux :

Des réseaux humides et secs primaires sont présents sur les axes bordant le périmètre de la ZAC.

Les réseaux à réaliser, dans le périmètre de la ZAC, seront raccordés aux réseaux publics périphériques existants et présenteront des capacités suffisantes en adéquation avec les besoins générés par les nouveaux aménagements.

Les réseaux envisagés étant :

- Le réseau d'eaux pluviales ;
- Le réseau d'eaux usées ;
- Le réseau d'adduction eau potable et incendie ;
- Le réseau électrique éclairage public, télécom
- Le réseau de distribution de chaleur.

Les aménagements des espaces publics intégreront les lignes aériennes haute tension qui surplombent le périmètre au Sud Est dont l'enfouissement est en cours d'étude.



Extrait étude d'impact du dossier  
(Les îlots, les immeubles « balises », les squares, les quais, le Parc)

⇒ Le foncier :

Une grande partie du périmètre se situe sur des emprises maîtrisées soit par la collectivité, soit par l'aménageur. La réalisation des travaux sur des emprises privées nécessitera des acquisitions. Elles pourront se faire soit à l'amiable soit par voie d'expropriation (expropriation sous réserve que le projet soit bien déclaré d'utilité publique). Toujours en cas d'expropriation une enquête parcellaire sera également nécessaire.

⇒ Le coût du projet :

- Les acquisitions foncières :

Au vu de l'avis du directeur départemental des finances publiques en date du 12 septembre 2016 le coût des acquisitions foncières, en ce compris celles déjà réalisées à ce jour, s'élève toutes indemnités comprises et frais annexes inclus à la somme de 24 600 K€.

Cette somme s'entend indemnités de réemploi comprises et intègre la valeur de l'ensemble des biens immobiliers nécessaires à la réalisation du projet dans le périmètre de la DUP.

- Etudes et frais divers :

Le coût prévisionnel des études, honoraires et frais divers s'élève à la somme de 1 200 K€.

- Travaux et honoraires :

Le coût prévisionnel des travaux et honoraires s'élève à la somme de 26 725 K€, dont 17 000 K€ de travaux d'aménagement incluant des mesures compensatoires en faveur de l'environnement à hauteur de 3 300 K€

- Frais financiers et divers :

Les frais d'opération s'élèvent à la somme de 7 754 K€

**Coût total de l'opération :**

**Le coût total de l'opération s'élève à la somme de 60 279 K€**

(Soit environ 300 € par m<sup>2</sup> de surface de plancher ou par m<sup>2</sup> de terrain, ces 2 superficies étant sensiblement égales)

⇒ Le calendrier de réalisation :

Le dossier fait état d'un dossier de réalisation de la ZAC, d'une DUP et d'une mise en compatibilité du PLU de Montpellier deuxième semestre 2017, d'un dossier de réalisation de la ZAC début 2018, de premiers permis de construire en 2019 et de premières livraisons d'opération en 2021/2022.

## **Chapitre 6 - Les principaux impacts du projet sur l'environnement :**

Les impacts du projet sur l'environnement sont nombreux et variés, les plus significatifs identifiés à l'étude d'impacts sont le paysage, les déplacements, la ressource en eau, les nuisances et pollutions (bruit des routes, qualité de l'air en particulier) les risques naturels (inondations liées à la présence de la Lironde et à la proximité du Lez) le milieu naturel (faune, flore, habitats naturels), les impacts sur le parcellaire et les propriétés bâties.

L'EI du dossier, complétée par une note en réponse à l'avis de l'AE, les décrit précisément, les analyse, en mesure les effets et propose des mesures de suppression d'accompagnement ou de réduction, lesquelles sont présentées de manière simultanée avec les impacts du projet.

Sur les effets cumulés sur le milieu naturel, bien que l'EI qualifie les impacts résiduels de faibles, le M.O s'engage sur la mise en œuvre de 2 mesures de réduction et sur 5 mesures d'accompagnement :

Mesures de réduction :

- MR1 : Respect d'un calendrier d'intervention des travaux lourds ;
- MR2 : respect d'un protocole pour la coupe des arbres remarquables.

Mesures d'accompagnement :

- MA1 : réalisation de plantations dans le cadre des aménagements paysagers ;
- MA2 : création d'un linéaire buissonnant à arboré le long de la Lironde ;
- MA3 : amélioration des milieux humides en lien avec la Lironde ;
- MA4 : gestion différenciée des espaces verts et friches urbaines ;
- MA5 : mise en place de murets en pierres sèches ;

En phase chantier le maître d'œuvre et le M.O se chargeront de vérifier les mesures adoptées par les entreprises de travaux, pour limiter les incidences sur le milieu environnant. Les entreprises de travaux devront mettre en place un plan de prévention de l'environnement et respecter scrupuleusement les engagements pris par le M.O sur les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement.

En phase d'exploitation, les mesures de suivi envisagées comprendront notamment :

- Un suivi des performances des dispositifs de production d'énergies renouvelables et d'économie d'énergie ;
- Un suivi des mesures en faveur de la ressource en eau ;
- Un suivi des mesures en faveur du paysage et de la biodiversité.

Le coût des mesures en faveur de l'environnement selon le dossier s'élève à 3,3 millions d'€ soit 19,6 % du coût prévisionnel des travaux estimé à 17 000 K€.

## **Chapitre 7 - La mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier :**

### Le contenu du dossier :

L'étude d'impact du projet, relative à la demande de déclaration d'utilité publique, vaut évaluation environnementale dans la procédure de mise en compatibilité du PLU. L'étude d'impact est donc commune aux 2 procédures et a fait l'objet d'un avis « unique » de la part de l'AE. Le dossier de demande de mise en compatibilité du PLU présentait donc un contenu conforme aux exigences de l'article R151-3 du code de l'urbanisme.

### Le PLU de la commune de Montpellier :

Il organise une partition du territoire communal :

- En zones urbaines (zones ou secteurs desservis par l'ensemble des réseaux) dites zones U ;
- En zones à urbaniser constructibles sous conditions (lorsque les réseaux de viabilité insuffisants ou inexistantes sont programmés) zones 1, 3 et 4 AU ;
- En zones futures d'urbanisation, pour des échéances à plus long terme, zones AU0-2. Ces zones sans règlement étant des zones bloquées, ne pouvant être ouvertes à l'urbanisation qu'après adaptation du PLU soit par modification, révision ou encore à l'occasion d'une procédure de mise en compatibilité du PLU au regard d'un projet d'aménagement de type ZAC, comme c'est le cas pour la présente enquête publique ;
- Au-delà des zones urbaines et à urbaniser le PLU définit 2 types de zones protégées, les zones A au bénéfice de la protection de l'agriculture et les zones N voulus en raison de la protection des sites et paysages ou en raison de risques naturels (inondation en particulier).

Le projet de ZAC Port Marianne-République situé en secteur Sud Est de la commune est concerné au niveau du zonage PLU :

### Secteur « Lironde » :

- Essentiellement par une zone AUO-2w qui se doit d'être « débloquée » si l'on veut pouvoir autoriser les constructions et aménagements souhaités dans la zone ;
- Une zone 3AUw correspondant à des habitations existantes, en bordure de la rue du Mas Rouge, qu'il est souhaitable de pouvoir démolir pour réaliser le type de constructions et aménagements souhaités dans ce secteur de la ZAC ;
- Une zone N-2 correspondant au ruisseau de la Lironde et au bassin de transparence hydraulique « Lez Lironde » qui recoupe la zone de risque inondation défini au PPRi ;

### Secteur « Cavalade » :

- Par une zone 4AU5-2, secteur partiellement équipé, qui intègre la résidence internat pour lycéens « Georges Frêche ».

La ville de Montpellier a jugé, aujourd'hui, le moment opportun, dans le prolongement de la réalisation des autres ZAC du secteur, qui s'achèvent, d'ouvrir à l'urbanisation cette

partie de la commune. Elle a opté pour la procédure ZAC, défini un projet, tel que présenté chapitre 5 précédent, mais il est nécessaire, pour pouvoir le mettre en œuvre d'adapter en conséquence le PLU.

Les articles L.153-54 et suivants et R.153-14 du code de l'urbanisme autorisent et encadrent cette procédure.

Les modifications envisagées pour la mise en compatibilité :

- Définition d'une OAP n°29 pour le secteur République sur l'ensemble du périmètre de la ZAC ;
- Création d'un nouveau secteur 15AUw en remplacement des secteurs AUO-2w, 3AUw et 4AU5-2. Une petite partie du secteur AUO-2w en bordure de la place Pablo Picasso, pour permettre l'harmonie architecturale de la place, étant quant à lui rattaché à la zone 13AU-2w ;  
(Le secteur N-2 reprenant les obligations du PPRi et correspondant aux berges de la Lironde et au bassin de rétention transparence hydraulique « Lez Lironde » est bien entendu maintenu sans changement) ;
- Ecriture d'une réglementation adaptée au projet pour permettre la réalisation des aménagements de la zone, et la délivrance des permis de construire ou d'aménager ;
- Instauration d'emprises maximales constructibles sur l'ensemble de la zone 15AUw dans les documents graphiques du PLU ;
- Suppression des périmètres de prescriptions architecturales particulières relatives à l'avenue Raymond Dugrand et à l'A709 devenues sans objet au regard des prescriptions architecturales découlant de l'OAP n°29 et définies au projet de ZAC. Cette suppression ne faisant pas toutefois obstacle à l'application de plein droit des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ;
- Reprise du rapport de présentation du PLU intégrant les modifications envisagées.

**Chapitre 8 - *l'avis des personnes publiques associées :***

Dans le cadre de la demande de mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier, au regard du projet de ZAC, il appartenait au préfet de l'Hérault, de recueillir en amont de la mise en enquête publique, l'avis des PPA.

Cette réunion sur convocation du préfet s'est tenue, dans les locaux de la préfecture, le 27 septembre 2017. Tous les services et administrations convoqués ont été destinataires du dossier de mise en compatibilité du PLU comportant la présentation du projet et les modifications proposées du PLU. Ont participé à cette réunion d'examen conjoint :

- Les services de la préfecture, de la DDTM, de la ville de Montpellier, de la SERM et de la CCI.

Etaient absents excusés :

- La Chambre d'agriculture, les services du conseil Départemental, et MMM.

Etaient absents :

- La Région Occitanie et la Chambre des métiers de l'Hérault.

L'examen du PV de cette réunion établi par les services de la préfecture, fait ressortir après discussion et échanges une absence d'observation et un avis favorable sans réserve, à l'unanimité des présents, sur le dossier de mise en compatibilité.

Les représentants des services de l'Etat ayant en particulier relevé une bonne prise en compte par le projet des servitudes relatives à l'hydraulique (schéma hydraulique actualisé du bassin versant de la Lironde et PPRi) et servitudes de dégagement liées à la proximité de l'aéroport Montpellier Méditerranée.

Le C-E a pu constater que ce PV de réunion des PPA a bien été intégré au dossier d'enquête publique.

## **Chapitre 9 - La concertation avec la population :**

Par DCM en date du 4 juin 2008, le conseil municipal de Montpellier a adopté le principe de réalisation de ce nouveau quartier de la ville sous forme de ZAC, défini les objectifs poursuivis ainsi que les modalités relatives à la concertation avec le public.

Un temps fort de cette concertation s'est déroulé du lundi 3 novembre au vendredi 21 novembre 2008 inclus. Les mesures mises en œuvre étant :

- Articles de presse : Midi Libre, l'Hérault du Jour, la Gazette de Montpellier ;
- Annonce sur le site internet officiel de la ville ;
- Réunion publique ;
- Transmission du projet aux chambres consulaires (métiers, commerce industrie, agriculture) ;
- Mise à disposition du public d'un dossier du projet de ZAC accompagné d'un registre pour recueil d'observations.

Le bilan de la concertation (DCM du 22 décembre 2008) fait ressortir une faible participation du public, aucune opposition particulière de la part de celui-ci n'a été relevée, ainsi que des chambres consulaires (agriculture, Métiers, commerce et industrie) qui ne se sont pas exprimées sur le projet de création de la ZAC.

Cette même DCM du 22 décembre 2008 (jointe au dossier d'enquête) a approuvé le bilan « tiré » de la concertation et approuvé la création de la ZAC.

## **Chapitre 10 - L'aspect réglementaire**

### **Principaux textes législatifs et réglementaires**

À titre indicatif (liste non exhaustive) :

- Cadre général : pour la conduite de l'enquête publique
- ⇒ Articles L.123-1 à L.123-19, du Code de l'Environnement relatifs aux modalités d'exécution de l'enquête publique ;

- ⇒ Articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement relatifs aux enquêtes publiques concernant des projets, opérations, plans ou installations classées susceptibles d'affecter l'environnement ;
- ⇒ L'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 relative à l'information et la participation du public à l'élaboration de décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- ⇒ Décision n° E17000156/34 en date du 6 septembre 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier qui a désigné le C-E ;
- ⇒ Arrêté préfectoral (Préfet de l'Hérault) n° 2017-I-1206 en date du 25 octobre 2017 qui a prescrit l'enquête publique.
- Textes relatifs à la procédure administrative préalable à déclaration d'utilité publique :
  - ⇒ Code de l'expropriation articles L.110-1 et R.112-4.
- Textes relatifs à la mise en compatibilité du PLU avec le projet à déclarer d'utilité publique :
  - ⇒ Code de l'urbanisme articles L.153-54 et suivants et R.153-14.
- Textes relatifs à la déclaration de projet :
  - ⇒ Loi n° 2002-76 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité et instituant la procédure de déclaration de projet (article L.121-6 du code de l'environnement) avec notamment son décret d'application n° 2006-629 du 30 mai 2006 qui précise ses modalités de publicité.
- Textes relatifs à la procédure ZAC :
  - ⇒ Les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12 du code de l'urbanisme.
- Textes relatifs à l'étude d'impact :
  - ⇒ Les articles L. 122-1, L.122-3, et R.122-1 à R.122-16 du code de l'environnement

## ***Chapitre 11 - La composition du dossier***

Le dossier d'enquête intitulé :

Projet de ZAC Port Marianne-République  
(Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme),

Était constitué d'une chemise cartonnée contenant 14 documents :

- ⇒ Onze concernant la demande de déclaration d'utilité publique :
  - Une notice explicative ;
  - Un état des données et procédures administratives ;



- Un plan de situation et périmètre de la ZAC ;
- Le plan général des travaux ;
- Une description des caractéristiques des ouvrages les plus importants ;
- Une note sur l'appréciation sommaire des dépenses ;
- Une étude d'impact et son résumé non technique ;
- La délibération du conseil municipal du 22 décembre 2008 approuvant le dossier de création de la ZAC Port Marianne-République et le bilan de la concertation ;
- L'avis de l'autorité administrative ;
- Une note en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'AE ;
- L'évaluation simplifiée incidence Natura 2 000.

⇒ Trois concernant la demande de mise en compatibilité du PLU :

- Un préambule ;
- Une note de présentation des modifications apportées au PLU ;
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

**Un registre d'enquête** (coté et paraphé par le C-E), était à la disposition du public, pour recevoir par écrit ses observations

Etaient joints en complément au dossier d'enquête pour information : l'avis d'enquête publique et l'arrêté préfectoral de prescription de l'enquête publique.

Le visa des dossiers :

Toutes les pièces et le registre d'enquête ont été contrôlés et paraphés par le C-E, en mairie de Montpellier, le vendredi 27 novembre 2017.

### ***Chapitre 12 - Consultation et avis de l'autorité environnementale (DREAL Occitanie pour le Préfet de Région)***

L'autorité environnementale compétente, pour le présent dossier, en application de l'article R.122-1-1-II du code de l'environnement, est la DREAL de la région Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées. Cette autorité a été saisie par la SA3M, elle a accusé réception du dossier en date du 9 juin 2017. L'AE disposait d'un délai de 2 mois pour émettre son avis.

La DREAL Occitanie a formulé un avis « délibéré » en date du 4 août 2017, avis communiqué au préfet de l'Hérault, au maire de Montpellier et à la société SA3M.

Dans son avis l'AE rappelle que celui-ci ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le M.O et sur la prise en compte de l'environnement par l'opération. Que cet avis n'est donc ni favorable, ni défavorable, mais qu'il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

### Synthèse de l'avis de l'AE :

Après avoir rappelé que son avis « unique » porte à la fois sur le dossier DUP et sur le dossier de demande de mise en compatibilité du PLU communal. Après avoir mis en avant que les enjeux, notamment, les enjeux relatifs au milieu naturel et les enjeux relatifs à l'hydraulique sont présentés de façon complète. Après avoir relevé que l'étude d'impact présente la plupart des éléments prévus à l'article R.122-5 du code de l'environnement ainsi qu'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables ; l'AE formule quelques critiques et demande des compléments et des précisions sur différents thèmes, à savoir :

- Sur les principaux enjeux environnementaux identifiés :

Ils doivent être mis en regard de la disponibilité de la ressource en eau, des besoins de mobilité et de l'exposition de nouvelles populations aux nuisances et aux risques. Ils se cumulent en accentuant les pressions déjà exercées par le programme d'aménagement du quartier Port Marianne et doivent être pris en compte dans l'analyse pour proposer des mesures de réduction, voire de compensation rigoureuse.

- Sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement :
  - Après avoir noté favorablement que l'EI initiale de 2008 a été actualisée et complétée en octobre 2016, elle relève cependant, que dans sa forme, cette étude compile des informations qui ne sont pas systématiquement mises en cohérence. C'est en particulier le cas pour la description du projet, des principes d'aménagement et des choix fonctionnels qui fait l'objet d'un chapitre dédié et d'éléments supplémentaires répartis entre l'état initial (contexte socio-économique et urbain du quartier Port Marianne, hydrologie, hydraulique) et le chapitre traitant des effets du projet sur le paysage ;
  - L'AE recommande de compléter le résumé non technique de l'EI et de l'illustrer par des éléments explicitant les enjeux et les effets du projet sur le milieu et le paysage. Elle recommande également d'en faire un document autoportant, présentant de façon claire et synthétique tous les aspects du projet, ses impacts et les mesures associées ;
  - L'AE relève par ailleurs que la présentation des effets et des mesures est assez générale et ne permet pas d'identifier précisément les bénéfices attendus ;
  - L'AE observe que les impacts potentiels sur la faune, la flore et les habitats sont quantifiés, mais que les mesures manquent de précisions pour qualifier valablement l'impact résiduel de faible. Elle recommande de plus amples précisions ;
  - L'étude paysagère s'appuie sur un état des lieux présentant sommairement les enjeux. Il est constitué d'une série de photographies non repérées et identifie deux « point noirs du paysage » : les lignes à haute tension présentes au Sud Est de la ZAC et le remblai de l'autoroute A 709, avec son franchissement de la Lironde, qui la délimitent au Sud, l'AE recommande

de compléter l'analyse paysagère par des photomontages proposant des vues rapprochées et éloignées vers et depuis le projet. Elle recommande en particulier de présenter plus en détail les mesures d'intégration des « points noirs du paysage » ;

- L'enjeu hydraulique avec la prise en compte du schéma hydraulique de la Lironde, est bien présenté dans ses composantes fonctionnelles et techniques à l'échelle du bassin versant. L'AE recommande cependant de présenter plus précisément les enjeux liés à l'exposition des nouvelles populations aux risques d'inondation en superposant les schémas de « hauteurs de submersion en situation projetée » de la partie hydrologie, hydraulique (page 61 de l'EI) et le plan du projet. Ces vues seront utilement complétées de vues montrant la situation des plus hautes eaux en regard des bâtiments et des espaces publics ;
- Concernant la disponibilité de la ressource en eau, une note du 17 mai 2017 du service de l'eau et de l'assainissement de la métropole montpelliéraine, jointe au dossier atteste de la disponibilité de la ressource nécessaire pour l'alimentation de la population supplémentaire à accueillir à l'horizon 2030. L'étude doit intégrer et présenter les hypothèses et les calculs du bilan besoins/ressources qui a permis de conclure à cette adéquation pour le projet et à l'échelle du programme de travaux Port Marianne ;
- S'agissant des incidences du projet sur les transports et déplacements, l'AE recommande d'actualiser les études de 2009 et d'apprécier les impacts sur les transports et déplacements à l'échelle du programme de travaux du quartier Port Marianne qui prévoit l'accueil de 50 000 habitants à terme et dont la ZAC Port Marianne-République est une composante ;
- L'exposition des populations aux nuisances, en particulier au bruit de route et à la pollution de l'air, doit faire l'objet à l'instar du risque hydraulique, d'études spécifiques et d'une cartographie superposant les enjeux et le projet. L'AE relève que l'ouverture des îlots bâtis vers le Sud, favorables à l'ensoleillement et qui permet d'ouvrir des vues, peut avoir des conséquences pénalisantes en matière d'exposition aux bruits de route de l'A 709 ;
- Pour finir, l'AE était invitée à se prononcer dans le cadre d'un avis unique sur l'évaluation environnementale de la « mise en compatibilité du PLU ». En regard de l'incidence limitée de cette mise en compatibilité dans le cadre du projet, le contenu de l'EI permet de répondre aux exigences du rapport d'incidence prévu à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. L'AE recommande cependant qu'un chapitre spécifique de l'EI, formalisant le lien avec le rapport d'incidence, puisse être consacré à cet aspect du projet.

**B) ANALYSE DE L'AVIS DE L'AE - ANALYSE DE L'AVIS DES PPA****Chapitre 13 - Analyse de l'avis de l'AE et des éléments de réponse apportés par la SA3M :**

L'Autorité Environnementale a bien rappelé que son avis « unique » porte à la fois sur la demande de DUP et sur la demande de mise en compatibilité du PLU. Elle s'est satisfaite d'une étude d'impact qui a bien été réactualisée en 2016 par rapport à l'étude d'impact initiale de 2008. Elle a évoqué un dossier complet avec une étude d'impact comprenant tous les éléments prévus à l'article R.125-5 du code de l'environnement. Elle a cependant formulé de nombreuses critiques, relevant des incohérences, insuffisances et formulant le souhait de compléments et précisions qui sont listés chapitre 12 précédent.

Le C-E qui a étudié attentivement le dossier, sans être un expert, partage ce point de vue de l'AE. Pour que le public puisse avoir la meilleure compréhension possible du dossier, des enjeux, des impacts potentiels et de leur prise en compte par le maître d'ouvrage, dans la réalisation de son projet, il était nécessaire que le M.O apporte les réponses, précisions et compléments souhaités.

Le MO dans la phase préparatoire de l'enquête publique, en concertation avec le C-E et les services de la préfecture s'est engagé à présenter une note en réponse aux observations de l'AE. Ce mémoire en réponse qui reprend chacun des points critiques de l'AE a pu être joint au dossier d'enquête.

Le C-E considère que cette note en réponse répond de manière très précise à chacun des points et thématiques évoqués, avec un déroulement chronologique énonçant point par point l'observation de l'AE suivie chaque fois d'une réponse argumentée du MO.

**Chapitre 14 - Analyse de l'avis formulé par les PPA :**

Le C-E a constaté un avis favorable donné à l'unanimité des services et administrations présents à la réunion d'examen conjoint du document. Il a relevé que les services absents ont été destinataires, en accompagnement du courrier de convocation, d'un exemplaire complet du dossier de mise en compatibilité du PLU ainsi que d'une présentation sommaire du projet de ZAC. Leur absence de participation à la réunion d'examen conjoint et leur absence de communication d'un avis sur le dossier, laisse entendre que ces services sont a priori favorables sans réserve à la mise en compatibilité du PLU avec le projet de ZAC Port Marianne-République.

Le C-E a également bien noté la satisfaction des services de l'Etat pour ce qui concerne la bonne prise en compte des servitudes d'utilité publiques opposables au PLU et à la ZAC notamment la servitude PPRi principalement liée à la transparence hydraulique « Lez Lironde » et la servitude de dégagement aéronautique liée à la proximité de l'aérodrome Montpellier Méditerranée.

## C) DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### **Chapitre 15 - Organisation de l'enquête publique :**

Par décision n° E17000156/34 en date du 6 septembre 2017, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné M. Pierre Balandraud en tant que C-E chargé de conduire la présente enquête publique.

Par arrêté préfectoral n° 2017-I-1206 du 25 octobre 2017, M. le Préfet de l'Hérault a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique.

Cette enquête ouverte le 20 novembre 2017 pour 33 jours consécutifs, a été close le 22 décembre 2017.

#### Préparation :

Le lundi 2 octobre 2017, au service DRCL environnement de la préfecture de l'Hérault, le C-E a rencontré, Mme Martine BERRI agent préfectoral, responsable du suivi de ce dossier et de l'organisation de l'enquête publique.

A l'occasion de cette rencontre, après avoir remis un exemplaire complet du dossier, format papier, au C-E, Mme BERRI a pu faire un rapide historique sur la procédure suivie, sur le contexte particulier de ce dossier et sur les éléments qui permettaient à compter de ce jour de pouvoir s'engager dans la procédure d'enquête publique.

Une réunion, à l'initiative de Mme BERRI, s'est ensuite tenue, le jeudi 19 octobre, dans les locaux de la préfecture, y ont participé outre Mme BERRI et le C-E des représentants de la ville de Montpellier, et de la SA3M (Mme Fatima BELHAC, Mme Nathalie DEBARD, Mme Nadège PRESSE, M. Gilles DURAND, M. Nicolas PICCININ et M. Fabrice CAPT).

A l'occasion de cette réunion de travail, les représentants du maître d'ouvrage ont pu présenter au C-E les grandes lignes de leur projet. Il a pu aussi, conjointement entre le C-E les services de la préfecture et la maîtrise d'ouvrage, être arrêté, le calendrier d'enquête publique à savoir :

- Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique ;
- Le nombre, les dates, lieux et heures des permanences ;
- Le contenu de la décision de prescription de l'enquête publique et le contenu de l'avis au public ;

Ces deux rencontres et entretiens avec les services de la préfecture et la maîtrise d'ouvrage a été très utile et a permis au C-E d'avoir la meilleure connaissance possible du projet pour la conduite de l'enquête publique.

### **Chapitre 16 - Information du public :**

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'arrêté préfectoral, la publicité de l'enquête publique, a été réalisée dans les formes suivantes :

- Parution dans deux journaux régionaux diffusés dans le département de l'Hérault :

Les parutions ont eu lieu dans les journaux le « Midi Libre » édition du 2 novembre 2017 et dans la « Gazette de Montpellier n° 1533 », édition du 2 novembre 2017 pour le 1<sup>er</sup> avis et dans ces mêmes journaux édition du 23 novembre 2017 pour le « Midi Libre » et édition du 23 novembre 2017 pour la « Gazette de Montpellier n° 1536 » pour le 2<sup>ème</sup> avis.

- Mise en ligne sur le site internet de la préfecture de l'Hérault :

L'avis d'enquête, le résumé non technique de l'étude d'impacts ainsi que l'avis de l'AE ont été mis en ligne sur le site internet de la préfecture de l'Hérault : [www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr). L'avis de l'AE a été également mis en ligne sur le site internet de la DREAL Occitanie.

- Mise en ligne sur le site internet de la ville de Montpellier :

L'avis d'enquête ainsi que l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique ont été mis en ligne sur le site de la ville de Montpellier. Le C-E s'est assuré de la réalité de cette mise en ligne (effective depuis le 3 novembre 2017) en visitant le site internet de la ville de Montpellier.

- Affichage de l'avis d'enquête en mairie (du 5 novembre au 22 décembre 2017 inclus) :

L'avis d'enquête a été affiché sur le panneau habituel d'affichage de la commune « Parvis Georges Frêche » devant l'hôtel de ville.

- Affichage de l'avis d'enquête à proximité du terrain d'assiette du projet de ZAC (du 3 novembre au 22 décembre inclus 2017 inclus) :

Les affiches conformes aux caractéristiques et dimensions (format A2) fixées par l'arrêté ministériel du 24/04/2012 ont été affichées en 6 points :

- ✓ Au droit du carrefour giratoire « Pablo Picasso » intersection avenue Raymond Dugrand avenue Nina Simone ;
- ✓ En bordure de l'avenue Raymond Dugrand en partie Sud du projet ;
- ✓ En bordure côté droit de l'avenue Nina Simone ;
- ✓ A l'angle de l'avenue Nina Simone et de la rue du Mas Rouge ;
- ✓ Rue du Mas Rouge à hauteur de la centrale de trigénération Marianne ;
- ✓ En bordure de l'avenue Nina Simone, coté droit, à hauteur de l'internat pour lycéens « Georges Frêche ».

Le C-E a vérifié la réalité de ces affichages le vendredi 3 novembre 2017, puis à de nombreuses reprises à l'occasion de ses déplacements dans le secteur.

Le maître d'ouvrage a pour sa part fait procéder à des constats par voie d'huissier de justice, copie de ces constats (6 et 20 novembre 2017) ont été communiqués par le M.O au C-E pour information.

Le maire de la commune de Montpellier a quant à lui établi le certificat d'affichage lui incombant.

- Information complémentaire sur la tenue de l'enquête et sur les grandes lignes du projet :

Le C-E a noté une information sur la tenue de l'enquête publique donnée, à son initiative et sous sa responsabilité, par le journal « la Gazette de Montpellier n° 1538 » édition du 7 décembre 2017. Outre le rappel de la tenue de l'enquête publique, de la date de clôture de celle-ci et des permanences restant à tenir par le C-E, sur 2 pages très illustrées ce journal présentait (avec cependant quelques erreurs), les grandes lignes et les principales caractéristiques du projet.

Une information sur la tenue de l'enquête publique est également parue à la Lettre M du 2 novembre 2017.

### **Chapitre 17 - Exécution de l'enquête :**

#### Mise à disposition du public :

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public, sous format papier, pendant toute la durée de l'enquête publique dans le bureau d'accueil de la mairie. Des fonctionnaires communaux étaient disponibles pour la surveillance du dossier et l'information éventuelle du public.

Le public pouvait aussi consulter et télécharger le dossier d'enquête sur les sites internet de la préfecture et de la ville de Montpellier.

L'avis de l'AE était consultable et téléchargeable sur le site internet de la DREAL.

Le dossier était également consultable sous forme dématérialisée par la mise à disposition d'un accès informatique, sur rendez-vous, en préfecture de l'Hérault.

#### Formulation des observations :

Le public, conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête, pouvait formuler ses observations soit :

- En rendant visite au C-E à l'occasion de ses permanences ;
- En inscrivant ses observations sur le registre d'enquête mis à sa disposition à l'accueil de la mairie ;
- Par envoi d'un courrier postal à l'attention du C-E à l'adresse postale de la ville de Montpellier ;
- Par courriel à l'adresse mail dédiée : [enqueterepublique@gmail.com](mailto:enqueterepublique@gmail.com)

#### Permanences :

Elles se sont tenues dans un bureau réservé à cet effet en rez de chaussée de la mairie de Montpellier à proximité du hall d'accueil. Toutes facilités ont été données par la commune au C-E pour la tenue de ses permanences.

Au cours de ces permanences 3 personnes ont rendu visite au commissaire enquêteur :

- 0 au cours de la 1<sup>ère</sup> permanence le lundi 27 novembre 2017 ;
- 2 au cours de la 2<sup>ème</sup> permanence le jeudi 7 décembre 2017 ;
- 1 au cours de la 3<sup>ème</sup> permanence le vendredi 22 novembre 2017 ;

### **Chapitre 18 - Clôture de l'enquête :**

A l'expiration du délai d'enquête, à l'heure habituelle de fermeture de la mairie à 17 h 30, le registre d'enquête a été clos par le C-E. A également été close la possibilité donnée au public de formuler ses observations par la voie électronique.

Le registre d'enquête, le dossier ainsi que les courriels et toutes les pièces qui lui étaient annexés ont été conservés par le C-E qui les retournera en préfecture à l'occasion de la remise de son rapport.

⇒ La participation du public :

La participation a été très modeste, elle se résume à :

- 3 observations inscrites sur le registre d'enquête ;
- 3 observations communiquées par messagerie électronique ;
- 2 personnes qui ont rencontré le commissaire enquêteur à l'occasion de ses 3 permanences.

Les observations inscrites au registre d'enquête ont été numérotées : R1, R2 et R3, les observations reçues par voie électronique M1, M2 et M3.

Les courriels et leurs pièces jointes ont été annexés au registre d'enquête et devront être conservés, avec le dossier et le registre d'enquête publique par les services de la préfecture.

## **D) OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **Chapitre 19 - La participation du public**

Il n'y a eu qu'une faible participation du public, seulement sept personnes ont participé par des dépositions écrites ou verbales à l'enquête publique.

2 d'entre elles, concernent le parcellaire et les conditions d'acquisition :

M. MOLITOR formulant le souhait de pouvoir conserver la jouissance de son habitation et d'un peu de terrain attenant ;

L'indivision GALLET / BRIOLE pour sa part évoquant une perte de jouissance depuis de nombreuses années de son bien et les dispositions d'un PLU ne reconnaissant pas le caractère viabilisé, de sa propriété.

Les cinq autres observations, plus en relation avec l'objet de l'enquête, sont de natures différentes :



M. Gérard COLLIN et M. Michel PELLISSIER évoquant la situation des familles Roms présentes dans le périmètre de la ZAC.

M. Jean-Paul SANCHEZ et M. Michel PELLISSIER évoquant, pour mieux desservir le quartier Port Marianne, la réalisation d'un échangeur entre l'avenue Raymond DUGRAND et l'A709.

Mme Ghislaine TARIN évoquant les nuisances actuelles de bruit (A709 et avenue Nina Simone) et les pollutions atmosphériques (qualité de l'air).

M. Jean-Pierre TROISVILLE évoquant les lignes à haute tension qui traversent en partie Nord Est le périmètre de la ZAC.

M. Michel PELLISSIER observant que le plan général des travaux ne fait pas apparaître le City Stade annoncé, par M. le maire en réunion publique le 19 décembre 2017.

## **Chapitre 20 - Le détail des observations :**

On observera en premier lieu qu'aucune observation n'a porté sur l'utilité publique du projet et sur le dossier de mise en compatibilité du PLU (zonage et règlement). Seule une observation qui porte sur des nuisances existantes de bruit et de pollution de l'air peut être considérée comme en partie défavorable au projet.

### Observation indivision GALLET / BRIOLE :

#### Observation verbale :

Après avoir fait un historique sur une ancienne expropriation liée à l'élargissement de l'Avenue Raymond Dugrand et d'un contentieux qui l'a opposé à ce sujet à l'expropriant, M. GALLET souhaitait avoir des informations sur le déroulé et les concomitances des procédures DUP / mise en conformité du PLU. En second lieu, il s'est interrogé sur les conditions et le montant des acquisitions.

#### Observation écrite (résumé)

Via la messagerie électronique, M. GALLET confirme au nom de l'indivision :

- Les conditions d'une première expropriation subie pour l'élargissement de l'avenue Raymond Dugrand ;
- La prise de possession d'un bien sans droits ;
- La demande formulée à l'époque pour que soit reconnu la desserte effective de la propriété par les réseaux, notamment alimentation en eau potable Ø 600 et collecte des eaux usées Ø 500 ;
- La demande de classement en zone constructible de la parcelle par modification du zonage PLU ;
- L'occupation illégale de sa propriété par les gens du voyage ;
- L'obstruction de l'accès à sa parcelle ;
- La privation de jouissance du bien et les pertes de revenus locatifs pour sa famille.

Observation de M. MOLITOR (observation verbale) :

M. MOLITOR a fait part au C-E d'anciennes expropriations qui l'ont concerné (secteur Mogère en particulier) et sur des sommes qui lui seraient dues et non payées à ce jour.

Le C-E a retenu que M. MOLITOR ne serait pas opposé à céder une partie de son foncier, mais qu'il souhaitait garder sa maison d'habitation avec un bout de verger et un puits attenant. Il a rappelé que sa maison d'habitation a bénéficié d'un PC récent (2010) postérieur à la création de la ZAC.

Observation de M. Gérard COLLIN :

J'espère que ce programme permettra d'améliorer la sécurité du quartier par l'éloignement de ce que l'enquête pudiquement mentionne « gens du voyage ».

Observation de M. Jean-Paul SANCHEZ :

Il est indispensable de faire une connexion entre l'avenue Raymond DUGRAND et le boulevard autoroutier A 709. Ceci pour :

- Mieux desservir le quartier de Port Marianne actuellement très difficilement accessible quand on vient de l'est ou de l'ouest de l'agglomération ;
- Bien desservir cette avenue de la mer surtout avec son extension programmée ;
- Donner pleinement à l'A 709 son rôle d'artère irrigante.

Cette connexion impacte en lisière sud ce nouveau quartier République.

Observation de Mme Ghislaine TARIN :

Je me permets de déposer certaines observations négatives à votre projet de 1600 logements ZAC République à Montpellier.

- J'habite Rue Nina Simone face Sud de la ZAC République.
- Les nuisances sonores de l'autoroute qui borde la ZAC et de l'avenue Nina Simone sont insupportables.
- Les nuisances pollution de l'air que je relève avec Air Visual sont moyennes ou mauvaises avec comme conseil de fermer ses fenêtres.
- Quelles analyses ont été faites concernant ces pollutions ?
- Il me semble dangereux d'exposer 1600 logements à cette pollution avec le risque de santé majeur (cancer) de scandale et de plainte des occupants.

Observation de M. Jean-Pierre TROISVILLE :

- Evoque les lignes haute tension actuelles qui traversent Odysseum ;
- Ces lignes défigurent le paysage et altèrent l'aspect visuel de ce nouveau quartier et dégraderaient de la même façon la future ZAC Port Marianne-République ;
- Est-il bien prévu à ce stade l'enfouissement de ces lignes, à l'instar d'autres grandes villes en extension ?

- N'est-ce pas l'occasion de contracter enfin avec EDF de tels aménagements au moment où les fournisseurs d'électricité vont bénéficier de l'apport de quelques milliers de consommateurs ?

Observation de M. Michel PELLISSIER :

Evoque trois points :

- Le plan général des travaux ne fait pas apparaître le City Stade annoncé par M. le Maire en réunion publique de quartier le 19 décembre 2017 ;
- Il est regrettable que l'impact du raccordement A709 - avenue Raymond Dugrand ne soit pas étudié dans le cadre de ce projet ;
- Une étude sérieuse d'évacuation / réimplantation du camp de gens du voyage a-t-elle été faite avant acquisition du terrain squatté à ce jour ? Aucune mention de ce sujet ne figure dans l'étude d'impact.

**E) P.V DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE.**

Le C-E a établi un procès-verbal de clôture d'enquête et de synthèse des observations, (*annexe 2 jointe au présent rapport*). Une liste exhaustive des personnes s'étant manifestées a été établie, elle reprend l'observation (résumée ou en totalité, de chacune d'entre elles).

Ce document a été remis et commenté le 27 décembre 2017 au M.O, lequel a été invité à remettre son mémoire sous 15 jours soit avant le 11 janvier 2018.

Suite à une observation reçue par une voie non conforme, mais parvenue au siège du MO le 20 décembre 2017, soit 2 jours avant la clôture de l'enquête publique, le C-E informé de cette observation seulement le 2 janvier 2018, a convenu de la prendre en considération et a établi un complément de sa synthèse des observations communiquée par mail au MO le 2 janvier en fin d'après-midi.

Par ailleurs une observation notée en page « décalée » a échappée à l'attention du C-E qui ne l'a relevée que le 12 janvier 2018. Il l'a transmise immédiatement au M.O pour un complément à son mémoire en réponse.

**F) MEMOIRE EN REPONSE DU MO.**

Par messagerie électronique, en date du 10 janvier 2018, le MO a communiqué au C-E son mémoire en réponse. Ce mémoire en réponse ayant été le lendemain 11 janvier remis officiellement et commenté au C-E en mairie de Montpellier par M. Gilles Durand représentant le MO.

Le complément souhaité par le C-E en réponse à l'observation de M. Michel PELLISSIER a été communiqué au C-E par messagerie en date du 18 février 2018.

Le mémoire en réponse et son complément sont apparus au C-E complets et répondant à l'ensemble des observations formulées par le public.

**G) ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU MEMOIRE EN REPOSE DU MO**

**Les différentes observations du public ont porté sur :**

- Le parcellaire ;
- La réalisation d'un City Stade ;
- La présence, sur deux emplacements au sein du périmètre de la ZAC de familles Roms ;
- Les nuisances de bruit liées à la proximité de l'avenue Nina Simone et de l'A709, et sur la pollution de l'air ;
- Le souhait d'un échangeur routier entre l'A709 et l'avenue Raymond Dugrand ;
- Le paysage au regard de l'existence de lignes aériennes à haute tension en partie Nord Est de la ZAC.

**1) Sur le parcellaire :** (observations de l'indivision Gallet/Briole et observation de M. Molitor)

**Sur l'observation de l'indivision Gallet / Briole :**

**Résumé de l'observation :**

*M. Gallet pour l'indivision évoque des échanges avec la Ville de Montpellier en date d'octobre 2010 concernant la présence de réseaux sur les parcelles dont il est propriétaire ainsi que leur classement en zone AU, urbanisable, qui devait intervenir au plus tard au cours de l'année 2012 ;*

*Précise qu'une acquisition amiable est privilégiée pour l'acquisition de ses terrains sous réserve qu'une juste indemnisation soit proposée ;*

*Rappelle l'historique relatif à un précédent contentieux l'opposant à la SERM et indique avoir subi une privation de jouissance de son bien, notamment par l'intrusion à plusieurs reprises de « communautés nomades » sur sa parcelle, qu'il impute au manque d'entretien de la clôture bordant son terrain et appartenant à la Ville.*

• **Réponse du maître d'ouvrage :**

- Considérant le fait que la Ville confirme les informations relatives aux réseaux indiquées dans le courrier en date d'octobre 2010 ;
- Considérant que la procédure de classement des parcelles susmentionnées en zone AU, urbanisable, n'a pu être menée au cours de l'année 2012, en raison d'études visant à résoudre la problématique hydraulique sur l'ensemble du périmètre de la ZAC Port Marianne - République ayant conduit à un allongement des délais ;

- Considérant que le classement des parcelles SC 108 et SC 110 est proposé en zone 15AUw dans le cadre de la présente procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU ;
- Considérant le fait que les acquisitions opérées par la collectivité ou son aménageur sont soumises à l'avis du service des Domaines ;
- Considérant le fait que les questions relatives à la clôture concernent l'opération d'aménagement de l'avenue Raymond Dugrand, sans rapport avec l'objet de la présente enquête publique ;

**La Ville prend acte de cette observation qui n'a pas pour effet de devoir modifier le dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU soumis à enquête publique.**

Sur l'observation de M. Fulgrand Molitor :

Résumé de l'observation :

M. Molitor évoque :

*Des soucis rencontrés lors d'expropriations antérieures sur d'autres ZAC ;*

*Evoque la possibilité de céder une partie de son foncier et souhaite conserver sa maison, son verger et son puits.*

• Réponse du maître d'ouvrage :

- Considérant que les anciennes expropriations de Monsieur Molitor ne concernent pas la ZAC Port Marianne - République et sont sans rapport avec la présente enquête publique ;
- Considérant que les modalités d'un éventuel phasage des acquisitions foncières des propriétés de Monsieur Fulgrand Molitor seront étudiées pendant l'enquête parcellaire,

**La Ville prend acte de cette observation qui n'a pas pour effet de devoir modifier le dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU soumis à enquête publique.**

○ Le point de vue du C-E

*Le C-E se satisfait de ces réponses à des observations qui ne concernaient pas directement l'objet de l'enquête publique, mais invite le maître d'ouvrage à examiner avec beaucoup d'attention, à l'occasion de l'enquête parcellaire et des indemnisations la situation particulière de ces 2 propriétaires.*

2) **Sur la présence de familles Roms** : (observation M. Gérard Collin et de M. Michel Pellissier)

Nature de l'observation :

*MM. Gérard Collin et Michel Pellissier évoquent la sécurité du quartier et la présence de familles Roms sur le site, et s'interrogent sur leur déplacement.*

- Réponse du maître d'ouvrage :
  - Considérant qu'une réflexion est en cours avec les services de l'Etat pour apporter des solutions à cette problématique spécifique.

**La Ville prend acte de cette observation qui n'a pas pour effet de devoir modifier le dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU soumis à enquête publique.**

○ Le point de vue du C-E

*Le C-E se satisfait de cette réponse, les conditions d'hygiène et de salubrité des installations sont catastrophiques, le déplacement de cette population est indispensable. Souhaitons que les services de l'Etat, qui ont en charge ce problème, en concertation avec les services de la ville trouvent assez rapidement une solution satisfaisante.*

3) **Sur les nuisances bruit et pollution de l'air** : (observation de Mme Ghislaine Tarin)

Nature de l'observation :

*Mme Ghislaine Tarin évoque les nuisances sonores et de pollution de l'A709 et de l'avenue Nina Simone et s'interroge sur la qualité de l'air du secteur.*

- Réponse du maître d'ouvrage :
  - Considérant qu'une étude acoustique et une étude air et santé ont été réalisées en octobre 2017, que les conclusions des deux études sont précisées au point 11 de la réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact du 4 août 2017 et que l'intégralité des études est jointe en annexe ;
  - Concernant la problématique de la pollution, celle-ci est bien prise en compte dans l'aménagement. En effet, les seuils de pollution relevés le long des deux axes mentionnés sont aujourd'hui en deçà des seuils réglementaires. A terme, avec l'aménagement de ce nouveau quartier, la création de nouvelles voiries et l'apport de population, les seuils de pollution resteront inférieurs aux seuils réglementaires.
  - Concernant la problématique acoustique, le plan de masse va être adapté pour limiter les impacts en cœur du nouveau quartier et des prescriptions d'isolation acoustique seront imposées aux constructeurs des bâtiments les plus exposés.

- Considérant que les conclusions de ces deux études seront prises en compte dans l'aménagement du quartier et notamment dans la rédaction des exigences et contraintes pour la réalisation des opérations de construction,

**La Ville prend acte de cette observation qui n'a pas pour effet de devoir modifier le dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU soumis à enquête publique.**

○ Le point de vue du C-E

*Le C-E à examiner la note en réponse du M.O à l'avis de l'AE. Il souhaite, sur le bruit, compléter la réponse du M.O à l'observation en reprenant quelques éléments du dossier (point 11 de la note en réponse à l'avis de l'AE).*

Source dossier d'enquête :

*« Les effets induits par le projet sont une augmentation du niveau sonore de l'ordre de 1 à 2 dB provoquée par les évolutions des trafics routiers.*

*Une augmentation du niveau sonore de cet ordre de grandeur ne serait pas selon l'auteur de l'étude perceptible à l'oreille humaine.*

*Aucun bâtiment existant ne serait impacté par les voies nouvelles seules.*

*Pour les nouveaux bâtiments de nombreuses façades nécessiteront un isolement acoustique compris entre 30 et 35 dB, les îlots J, K et L les plus proches de l'A709 étant les plus exposés.*

*Une composition différente des bâtiments composant l'îlot J (le plus exposé de la ZAC) est en cours par l'architecte urbaniste de la ZAC. L'exposition au bruit des populations dépendant notamment de l'orientation des bâtiments et de leurs ouvertures ».*

*Le C-E en conclut que le projet n'a pas d'incidence sur les bâtiments existants des ZAC limitrophes, mais que, manifestement les nouveaux bâtiments seront exposés au bruit et que les architectes des projets de construction devront être attentifs dans la conception des bâtiments, dans l'orientation des logements et la situation de leurs ouvertures.*

*Le C-E a bien noté la réponse du M.O qui précise : « des prescriptions d'isolation acoustique seront imposées aux constructeurs des bâtiments les plus exposés ».*

4) **Sur le souhait de la réalisation d'un échangeur routier entre l'A709 et l'avenue Raymond Dugrand** : (observation de M. Jean-Paul Sanchez et de M. Michel Pellissier)

Nature de l'observation :

*M. Jean-Paul Sanchez et M. Michel Pellissier indiquent qu'il est indispensable de faire une connexion entre l'avenue Raymond Dugrand et le boulevard autoroutier A709, afin de mieux desservir le quartier Port Marianne, l'avenue Raymond Dugrand et donner pleinement à l'A709 son rôle d'artère irrigante.*

- Réponse du maître d'ouvrage :
  - Considérant que des études relatives à la desserte de la nouvelle gare TGV sont actuellement menées par Montpellier Méditerranée Métropole et qu'une nouvelle connexion entre Montpellier est et Montpellier Sud est envisagée à proximité de l'avenue Raymond Dugrand (études en cours),

**La Ville prend acte de cette observation qui n'a pas pour effet de devoir modifier le dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU soumis à enquête publique.**

○ Le point de vue du C-E

*Le C-E considère que la réalisation d'un échangeur entre l'A709 et l'avenue Raymond Dugrand serait une bonne chose, il croit comprendre que celui-ci serait envisagé, mais certainement lié à la requalification de l'A709 en boulevard urbain avec des coûts certainement élevés, cet aménagement va nécessiter de nombreuses études et ne devrait pas pouvoir être réaliser à court terme.*

*Le foncier disponible en bordure de l'A709 et de l'avenue Raymond Dugrand devra être maintenu en l'état, afin de ne pas contrarier, à terme, la réalisation d'un échangeur.*

5) **Sur le paysage enfouissement des lignes à haute tension au Nord Est du périmètre de la ZAC** : (observation de M. Jean-Pierre Troisville) :

Nature de l'observation :

*M. Jean-Pierre Troisville évoque l'impact visuel fort des lignes haute tension aériennes et sollicite leur enfouissement.*

- Réponse du maître d'ouvrage
  - Considérant que l'enfouissement des lignes haute tension est bien prévu, et que ce projet est précisé dans l'étude d'impact :
    - Chapitre 2.2.10 principaux réseaux de transport et de distribution d'énergie, d'eau potable et d'assainissement ;
    - Chapitre 4.7.1 occupation des sols et biens matériels ;



- Chapitre 4.10 principaux réseaux de transport et de distribution d'énergie, d'eau potable et d'assainissement.
- Considérant que l'enfouissement des lignes haute tension est également confirmé dans la réponse à l'avis de l'Autorité environnementale (point 7 – complément à l'analyse paysagère : mesures d'intégration des points noirs du paysage),
- Considérant par ailleurs que les différentes vues du projet présentées intègrent l'enfouissement des lignes haute tension,

**La Ville prend acte de cette observation qui n'a pas pour effet de devoir modifier le dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU soumis à enquête publique.**

○ Le point de vue du C-E

| *Sans commentaire, le C-E se satisfait de cette réponse.*

**6) Sur la réalisation d'un City Stade :** (observation de M. Michel Pellissier)

Nature de l'observation :

M. Michel Pélissier constate que le projet de City Stade, annoncé par M. le Maire lors de la réunion publique relative au parc Charpak qui s'est tenue le 19 décembre 2017, n'apparaît pas dans le plan général des travaux de la ZAC Port Marianne-République soumis à enquête publique.

- Réponse du maître d'ouvrage
  - Considérant que cette annonce a été faite lors d'une réunion publique postérieure à la réalisation de l'étude d'impact et au démarrage de l'enquête publique ;
  - Considérant que ce projet susceptible de s'implanter au sein du quartier République constitue désormais une hypothèse d'ajustement de programme pour le nouveau quartier conformément à l'annonce faite par M. le Maire, et que sa programmation dans le temps et sa faisabilité technique doivent encore faire l'objet d'études ;
  - Considérant qu'il est normal que le programme d'une opération d'aménagement de l'ampleur de la ZAC République fasse l'objet d'adaptations au cours de son développement, en fonction notamment des résultats de diverses concertations ;
  - Considérant que les études propres au City Stade s'attacheront à en minorer l'impact et que si cela ne s'avère pas possible il sera renoncé à cet équipement.

**La Ville prend acte de cette observation qui n'a pas pour effet de devoir modifier le dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU soumis à enquête publique.**

○ Le point de vue du C-E

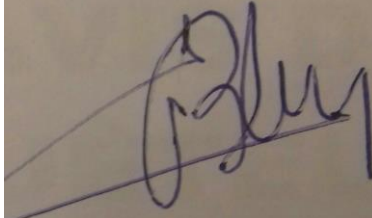
*Le C-E prend acte de cette juste réponse à l'observation.*

*Il demeurera nécessaire, comme le précise, dans sa réponse le M.O, de bien vérifier la faisabilité technique du projet dans le contexte d'un secteur :*

- Qui présente une occupation de l'espace bien équilibrée entre ilots à bâtir et espaces libres ;*
- Qui est contraint par des exigences de protection des zones habitées, contre les inondations, par l'obligation de réalisation d'ouvrages hydrauliques et aussi par des contraintes liées à la préservation du paysage, notamment des vues à protéger à partir de la place publique centrale située en belvédère au-dessus de la Lironde.*

*Le C-E suggère que la recherche d'un emplacement pour l'implantation de ce City Stade ne se limite pas aux seules emprises de la ZAC République.*

Fait à Lattes  
Le 22 janvier 2018  
Pierre Balandraud  
Commissaire enquêteur





## **COMMUNE DE MONTPELLIER**

---

### **ZAC PORT MARIANNE-REPUBLIQUE**

# **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Pierre BALANDRAUD  
Commissaire enquêteur

## CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 1) Préambule :

Cette seconde partie du rapport d'enquête, présente les conclusions et l'avis motivé du Commissaire enquêteur sur le projet de demande de déclaration d'utilité publique du projet de ZAC et sur la demande de mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier.

Le C-E, avant de formuler ses conclusions et son avis, tient à rappeler son entière indépendance vis-à-vis de la ville de Montpellier, des services de la Métropole montpelliéraine, des sociétés d'aménagement en charge du projet et des différents bureaux d'études ayant travaillé sur le dossier.

A cet effet, conformément aux dispositions de l'article R.123-4 du code de l'environnement il déclare ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de fonctions, qu'il pourrait avoir, au sein des collectivités, sociétés et services cités précédemment.

### 2) Objet de l'enquête :

L'objet de l'enquête était double, il a porté à la fois :

- Sur l'utilité publique du projet de ZAC Port Marianne-République ;
- Sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier avec ladite ZAC.

Elle a été ainsi menée au titre :

- Du Code de l'Expropriation (Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet) - articles L. 110-1 et R. 112-4 ;
- Du Code de l'Environnement (Enquête publique pour tout projet susceptible de porter atteinte à l'environnement et soumis à étude d'impact) - articles L. 123-1 et suivants - R. 123-8 et suivants ;
- Du Code de l'Urbanisme en vue de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier avec le projet de ZAC - articles L. 153-54 et suivants et R. 153-14 du Code de l'Urbanisme.

La demande de DUP et de mise en compatibilité du PLU a été formulée par la ville de Montpellier. La société SA3M a été désignée aménageur de la ZAC par DCM de la commune de Montpellier n° 2015/30 du 19 février 2015.

L'enquête publique a aussi comme objet de :

S'assurer du bien-fondé du projet, elle est destinée à prouver le caractère d'utilité publique et d'intérêt général de la demande de DUP et de mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier.

### 3) **Le projet soumis à enquête publique :**

Le secteur Port Marianne-République se situe au Sud Est de la ville de Montpellier. Il est desservi par 2 voies structurantes principales : l'avenue Raymond Dugrand et l'avenue Nina Simone, et accessoirement à l'Est par la rue du Mas Rouge. Il est traversé du Nord vers le Sud, à peu près, en son milieu, par le cours d'eau la Lironde, cours d'eau qui génère, en période de fortes précipitations, des zones inondables.

Au niveau urbanisme, droit du sol, le secteur se situe en zone d'urbanisation future du PLU (zone AUO-w bloquée) en zone 3AUw, en zone 4AU5-2 (sous-secteur Cavalade) et en zone naturelle protégée N-2.

Il s'inscrit dans une même unité urbaine avec trois des ZAC du Sud de Port Marianne déjà réalisées : Port Marianne Jacques-Cœur, Port Marianne Rive-Gauche et Port Marianne Parc-Marianne. Il est la dernière pièce du quartier Port-Marianne, à l'Est de Montpellier

Il est composé de 2 secteurs :

- Le secteur « Lironde », d'environ 20 ha localisé entre l'avenue Nina Simone et l'avenue Raymond Dugrand ;
- Le secteur « Cavalade », d'environ 1 ha 10 localisé plus à l'Est le long de l'avenue Nina Simone et de la rue de la Cavalade.

Le projet de ZAC a été présenté dans la partie A - RAPPORT Chapitre 5 et 6 (pages n° 11 à 20) et le contenu du dossier soumis à enquête chapitre 11 (pages 24 et 25).

Le C-E ne va pas reprendre en détail l'objet de la demande et le contenu du dossier (se reporter à la partie A du rapport) mais rappeler uniquement ce qui en est le plus significatif à savoir :

Sur le projet de ZAC :

- ZAC créée par DCM du 22 décembre 2008 ;
- ZAC sous maîtrise d'ouvrage ville de Montpellier et SA3M (aménagement confié par la ville à la SA3M par convention : DCM du 19 février 2015) ;
- ZAC multi site avec un secteur principal de 20 ha secteur « Lironde », et un secteur décalé de 1 ha 10 secteur « Cavalade » ;
- Deux voies structurantes (avenue Raymond Dugrand et avenue Nina Simone) en bordure de ZAC (ces 2 voies étant hors périmètre DUP);
- Une ligne de transport collectif à proximité, sur avenue Raymond Dugrand (ligne 3 du Tramway) ;
- Une voie existante, rue du Mas Rouge, en bordure Est à élargir et à réaménager ;
- 200 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher prévus dont 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 8 000 m<sup>2</sup> de commerces ;
- Bureaux notamment le long de l'avenue Raymond Dugrand et aux abords de la place Pablo Picasso ;
- Commerces en rez-de-chaussée de ces mêmes voies ;
- Activités tertiaires principalement dans le secteur « Cavalade » ;

- 1800 logements collectifs entre R+5 et R+8 partiellement R+12 en bordure de la place Pablo Picasso, des « immeubles balises » à R+10 en bordure des quais du Parc paysager « bassin de transparence Lez Lironde » ;
- 30 % de logements sociaux ;
- Une résidence sociale ;
- Une place publique de 2535 m<sup>2</sup> ;
- Un groupe scolaire et une crèche ;
- Un espace vert de cœur de quartier d'environ 5 000 m<sup>2</sup> ;
- Un parc aménagé de plus de 6 ha ;
- Des voiries internes à la ZAC maillées avec les voies des quartiers adjacents (emprises totale 16 m, de façade à façade).
- Des squares, des quais en bordure de la Lironde et du Parc paysager ;
- Des espaces verts et cheminements réservés pour piétons et cycles ;
- Des ouvrages hydrauliques pour la protection contre les inondations des secteurs habités ;
- Des réseaux de viabilité (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, réseau de chaleur et de froid, éclairage public, télécom) ;
- Un parcellaire majoritairement acquis ;
- Des impacts identifiés sur le paysage (lignes à haute tension et A709) ;
- Des impacts identifiés sur la faune, la flore et les habitats naturels ;
- Des mesures de réduction et de compensation des impacts négatifs envisagées ;
- Des impacts identifiés sur le parcellaire et les secteurs bâtis ;
- Des nuisances éventuelles (bruit, pollution atmosphérique) ;
- Des secteurs exposés au risque inondation (berges de la Lironde et bassin de transparence « Lez Lironde ») ;
- Une compatibilité reconnue du projet avec le SCoT, mais une mise en compatibilité nécessaire du PLU de la ville de Montpellier pour ouvrir le secteur à l'urbanisation ;
- Une compatibilité reconnue avec les autres Plans et documents de niveau supérieur (en particulier le SDAGE, le SAGE et le SRCE) ;
- Un coût total d'opération s'élevant à la somme de 60 279 K€ (soit une moyenne de 300 € le m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;
- Un coût pour des mesures en faveur de l'environnement de 3,3 millions d'€

#### Sur la mise en compatibilité du PLU :

- Rédaction d'une note de présentation explicitant le contenu du dossier de mise en compatibilité du PLU ;
- Création d'une orientation d'aménagement n° 29 (correspondant au projet de ZAC Port Marianne-République) ;
- Modification du plan de zonage par classement du parcellaire interne au périmètre de la ZAC en zone 15AUw ouverte à l'urbanisation en remplacement de la zone AUO-2w bloquée et en remplacement de la zone 3AUw qui circonscrit un parcellaire actuellement bâti en partie Nord Est de la ZAC ;

- Modification de zonage, pour une petite superficie, en bordure de la place Pablo Picasso par classement en zone 13AU-2w en remplacement d'un zonage AUO-2w ;
- Modification du zonage, secteur « Cavalade », par classement en zone 15AU-w d'une zone anciennement 4AU5-2 ;
- Maintien de la zone N-2 correspondant aux berges inondables de la Lironde et au bassin de transparence, bassin de rétention « Lez Lironde » ;
- Modification du règlement pour la zone 13AU-2w afin de permettre une harmonie architecturale autour de la place Pablo Picasso ;
- Intégration dans le règlement d'une réglementation spécifique pour la zone 15AUw nouvellement créée ;
- Respect des servitudes d'utilité publique opposables au PLU.

#### Conclusion sur le dossier et la présentation du projet :

Le C-E reconnaît un dossier complet, bien illustré (photos, graphiques croquis), bien présenté avec le complément au dossier « réponse à l'avis de l'AE ». De ce fait le dossier était d'une compréhension relativement facile pour tout public. Le projet présente des immeubles de hauteur moyenne R+5 à R+8, mais pouvant atteindre des hauteurs plus importantes R+10 pour les immeubles « balises » et R+12 ponctuellement au droit de la place Pablo Picasso.

Densité à relativiser au regard des vastes espaces libres aménagés en espaces verts, promenades et Parc paysager. La densité moyenne de la ZAC (200 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher / 211 000 m<sup>2</sup> de terrain étant inférieur à un (1). Cette densité étant cependant compatible avec l'obligation d'économie de l'espace comme l'impose la loi SRU.

Le dossier fait ressortir une bonne prise en compte du risque inondation avec la protection des berges de la Lironde, la mise en œuvre d'ouvrages hydrauliques et l'aménagement paysager du bassin de transparence hydraulique « Lez Lironde ».

Le dossier identifie bien les enjeux et les impacts du projet sur l'environnement, les analyse et propose des solutions pour les supprimer, les réduire ou les accompagner. Les mesures de réduction et d'accompagnement des impacts sont présentées l'EI du dossier et mieux précisées à la note du M.O, en réponse à l'avis de l'AE.

La désignation d'un cabinet d'architectes (lauréat du concours pour l'aménagement de la ZAC) a été aussi un atout majeur pour la définition du parti d'aménagement et des emprises constructibles pour les différentes constructions.

Les constructions et aménagements, si l'on s'en réfère aux croquis et schémas d'ambiance présentés au dossier devraient être d'une grande qualité avec des bâtiments d'architecture variée, qui devraient être comparables à ce que l'on observe sur les 3 autres ZAC de cette partie du quartier de Port Marianne.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU, étant quant à lui d'une très grande clarté, complet et très bien présenté. Les modifications à y apporter sont suffisantes et nécessaires à la réalisation du projet de ZAC. Les servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLU communal maintenues et respectées (notamment la servitude PPRi liée aux zones inondables et la servitude de dégagement liée à la proximité de l'aéroport Montpellier Méditerranée).

#### **4) Conclusion sur l'aspect réglementaire :**

##### La procédure enquête publique :

L'enquête publique a été conduite par M. Pierre Balandraud par décision n° E17000156/34 en date du 6 septembre 2017 de madame la présidente du tribunal administratif de Montpellier.

L'autorité organisatrice étant le préfet de l'Hérault, c'est par arrêté préfectoral n° 2017-I-1206 en date du 25 octobre 2017, que celui-ci a prescrit l'enquête publique.

Les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête ont été décidées conjointement entre les services de la préfecture (Mme Martine BERRI, le C-E et le M.O) lors d'une réunion préparatoire tenue en préfecture le jeudi 19 octobre 2017.

La présente enquête publique a eu pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de ZAC, la demande de DUP et de mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier. L'enquête publique s'est déroulée du 20 novembre au 22 décembre 2017 inclus soit 33 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était domicilié : Mairie de Montpellier parvis Georges Frêche, un dossier et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête publique

3 permanences ont été tenues par le C-E au siège de l'enquête.

Il y a eu une très faible participation du public à l'enquête, laquelle s'est déroulée sans incident, les représentants de la municipalité ayant donné toutes facilités au C-E pour la tenue des permanences.

La consultation obligatoire de l'AE et la réunion des PPA en amont de l'ouverture de l'enquête ont bien été effectuées. L'avis de l'AE et le compte rendu de la réunion des PPA étaient bien annexés au dossier d'enquête.

La publicité de l'enquête publique a été correctement effectuée selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2017.

L'aspect réglementaire est présenté chapitre 10 du rapport d'enquête (pages 23 et 24). L'organisation et le déroulement de l'enquête chapitres 17 à 20 (pages 28 à 32).

Le PV de clôture d'enquête rédigé par le C-E, joint en annexe 2 du rapport, détaille également l'ensemble du déroulement de la procédure d'enquête publique et la participation du public à l'enquête.

Le lecteur plus particulièrement intéressé sur l'organisation de l'enquête, son déroulement et la procédure suivie est invité à se reporter à ces parties du document, car le C-E pour éviter les redondances inutiles, ne juge pas nécessaire de les reprendre en totalité dans cette seconde partie du rapport.



**Conclusion sur l'aspect réglementaire :**

Tous les actes administratifs relatifs à la procédure ont été pris et paraissent réguliers. La consultation obligatoire de l'AE, la réunion de concertation avec les PPA ont bien été effectuées.

***Procédure d'enquête publique :***

Le C-E, qui a vérifié le respect de la procédure d'enquête publique au regard des dispositions du code de l'expropriation, du code de l'environnement, du code de l'urbanisme et des dispositions de l'arrêté préfectoral de prescription de l'enquête, considère que la procédure a été respectée (constitution du dossier, publicités de l'enquête, tenue des permanences, rédaction d'une synthèse des observations, convocation du MO pour sollicitation d'un mémoire en réponse aux observations, production par le MO d'un mémoire en réponse).

**5) Conclusion sur l'avis formulé par l'AE :**

L'avis délibéré de l'AE est un avis simple, communiqué au M.O dans les délais impartis. Cet avis formulait de nombreuses critiques sur la forme et sur le fond du dossier. Le C-E a pris acte de cet avis d'expert, les observations précises et argumentées lui ont parues totalement justifiées.

Le M.O qui disposait d'une bonne quinzaine de jours avant l'ouverture de l'enquête publique a fait le choix, après s'en être entretenu avec les services de la préfecture et le C-E, d'apporter une réponse à cet avis. Le C-E à constater des réponses précises, claires et argumentées pour chacun des points évoqués.

Le C-E considère que l'avis de l'AE a permis un bon complément du dossier soumis à enquête, le tout pouvant permettre au public de mieux comprendre l'ensemble des enjeux et des impacts du projet sur l'environnement et leur prise en compte par le M.O.

**Conclusion sur l'avis de l'AE :**

Il s'agit d'un avis d'experts, ayant une parfaite connaissance des enjeux environnementaux, des réglementations qui s'imposent à un projet, des impacts potentiels du projet sur l'environnement et des exigences réglementaires qui s'imposent à un M.O. En ce sens, leur avis, les réponses apportées et la production du document « réponse à l'avis de l'AE » a permis un enrichissement du dossier pour la meilleure information d'un public qui n'est pas forcément initié, qui ne s'est pas non plus manifesté, mais qui pourra trouver, un jour, s'il le souhaite des éléments intéressants concernant son proche environnement.

L'analyse du C-E sur l'avis de l'AE et sur les réponses du M.O est donné chapitre 13 (page 28) du rapport d'enquête.

**6) Conclusion sur l'avis des personnes publiques associées (PPA) :**

⇒ L'article L.153-54 du code de l'urbanisme dispose que : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
  - Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.
- ⇒ En application de l'article R.153-13 du code de l'urbanisme et à l'initiative des services de la préfecture (autorité organisatrice de l'enquête publique) les PPA, après notification du dossier de mise en compatibilité du PLU ont été convoquées pour examen conjoint du dossier de demande de mise en compatibilité.
- Cette réunion s'est tenue, le 27 septembre 2017, soit presque 2 mois avant l'ouverture de l'enquête publique.
- ⇒ Un PV de réunion a été établi par les services de la préfecture, ce PV fait ressortir un avis favorable formulé à l'unanimité des personnes présentes. Les services et organismes non représentés qui avaient été destinataires d'un dossier n'ont pas de leur côté formulé, sous quelque forme que ce soit d'observation.

Conclusion sur l'avis des PPA :

La procédure relative à la mise en compatibilité du PLU a été régulière et conforme aux dispositions du code de l'urbanisme. Le C-E constate un avis favorable à l'unanimité, il ne peut qu'en prendre acte.

L'analyse du C-E est donnée chapitre 14 (page 28) du rapport d'enquête.

**7) Conclusion sur la concertation avec le public :**

La concertation avec le public a été réalisée en vue de la création de la ZAC Port Marianne-République. Elle s'est déroulée en application des articles L.300-2 à L.300-6 du code de l'urbanisme. La DCM qui a mis en œuvre cette concertation (présentation des objectifs poursuivis et définition des modalités de la concertation date du 4 juin 2008, la DCM qui en tire le bilan, l'approuve et crée la ZAC est du 22 décembre 2008.

Le bilan de la concertation fait ressortir que la procédure de concertation a bien été respectée et que le public y a peu participé. Le C-E ne peut qu'en prendre acte. Cependant il relève que cette concertation s'est déroulée il y a plus de 9 ans.

Réglementairement au moment de la réalisation de la ZAC il n'y a pas, formellement, de nouvelle concertation à mettre en œuvre, celle tenue au moment de la création ayant abouti à un avis favorable de la part du public, avec une approbation du bilan de la concertation par la municipalité.

Par contre l'enquête publique sur le projet détaillé, avec une étude d'impact actualisée, peut être considérée comme constituant un autre moment « fort » de concertation, le public pouvant faire part de ses observations, lesquelles pouvant éventuellement être

prises en compte par le M.O et améliorer la prise en compte de l'environnement par le projet.

Conclusion sur la concertation avec le public :

Le C-E considère que la concertation avec le public a été régulière (cf DCM des 4 juin et 22 décembre 2008). Il constate que le public y a peu participé, comme il a peu participé à la présente enquête publique.

**8) Conclusion sur la participation du public et sur les observations formulées :**

Le public, conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête, pouvait formuler ses observations soit :

- ✓ Au siège de l'enquête : mairie de Montpellier par inscription d'observations au registre d'enquête ;
- ✓ En mairie de Montpellier, verbalement à l'occasion de sa rencontre avec le C-E les jours de permanence ;
- ✓ Par courrier postal à l'adresse du siège de l'enquête hôtel de ville de Montpellier à l'attention du C-E ;
- ✓ Et enfin par voie électronique à une adresse mail dédiée : [enqueterepublique@gmail.com](mailto:enqueterepublique@gmail.com)

Participation du public :

La participation du public a été peu importante :

- 3 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête ;
- 3 observations ont été communiquées par la voie électronique ;
- Aucun courrier, format papier, n'a été remis ou adressé au commissaire enquêteur ;
- 2 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur à l'occasion de ses 3 permanences ;

Observations du public :

Les observations du public ont porté sur :

- Le foncier (Indivision Gallet / Briole et M. Molitor) ;
- Sur la présence au sein du périmètre de la ZAC de familles Roms ;
- Sur les nuisances bruit de route et pollution atmosphérique ;
- Sur la réalisation d'un échangeur A709 avec avenue Raymond Dugrand ;
- Sur la présence des lignes aériennes haute tension et sur le souhait de leur enfouissement ;
- Sur un projet souhaité de City Stade.

**Conclusion sur la participation du public :**

Le C-E constate que la population est apparue peu intéressée à l'opération et prend acte de sa faible participation à l'enquête publique.

Mais pense que cette faible participation peut s'expliquer par la bonne connaissance qu'ont les montpelliérains sur les aménagements réalisés sur Port Marianne, et que les ZAC voisines en fin de réalisation, avec la qualité et la variété architecturale des constructions, la prise en compte de l'environnement par les projets et le traitement paysager et arboré d'importantes superficies de terrain sont de nature à les rassurer sur ce dernier aménagement du quartier Port Marianne.

**Conclusion sur les observations formulées :**

Le C-E constate que 2 observations portent sur le parcellaire et les conditions de leurs acquisitions. Ces observations paraissent hors objet par rapport à cette enquête publique, une enquête publique ultérieure (enquête parcellaire) en l'absence d'accord amiable aura à traiter de ce problème.

Sur les autres observations bien que peu nombreuses elles évoquent des problématiques importantes sur lesquelles le M.O a été interpellé et sur lesquelles il a formulé des réponses que le C-E a jugé acceptables.

**9) Conclusion sur la compatibilité du projet avec les réglementations et documents de niveau supérieur :**

La compatibilité du projet avec les réglementations, plans programmes et servitudes est présentée, explicitée et démontrée pages 230 à 240 de l'étude d'impact. Les principales compatibilités du projet à vérifier, au regard des plans programmes et servitudes s'appliquant sur le territoire de la commune de Montpellier étaient les suivantes :

- Le PLU communal dont la mise en compatibilité fait l'objet en accompagnement de la demande de DUP de la présente enquête publique ;
- Le SDAGE Rhône Méditerranée ;
- Le SAGE « Lez Mosson et étangs Palavasiens ;
- Le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie ;
- Le schéma de cohérence écologique du Languedoc-Roussillon ;
- Les différents plans nationaux, régionaux et départementaux sur la prévention et la gestion des déchets ;
- Le plan de gestion des risques d'inondation ;
- Les programmes d'action national et régional pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates ;
- Le schéma national et le schéma régional des infrastructures de transport ;
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- Le plan local de déplacements de la commune de Montpellier ;
- Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire ;

- Le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

**Conclusion sur la compatibilité du projet avec les réglementations et documents de niveau supérieur :**

Les compatibilités présentées à l'étude d'impact paraissent bien justifiées. Présentation de chaque document de niveau supérieur, de ses prescriptions ou orientations et analyse de la compatibilité du projet avec chacune d'entre-elles. En ce sens, elles satisfont le C-E, notamment en ce qui concerne les dispositions prises pour la protection contre les risques d'inondation (PPRi), et les aménagements verts paysagers qui assurent une continuité écologique avec les aménagements paysagers des ZAC contiguës. Les enjeux inondation, paysage et biodiversité étant 3 enjeux particulièrement importants à prendre en compte par le projet.

Le C-E a pu constater également que le projet de ZAC et le PLU sont compatibles avec le SCoT de la métropole montpellieraine qui identifie ce secteur comme l'un des 11 secteurs stratégiques pour le développement de la métropole et de la ville de Montpellier.

**10) Conclusion sur la prise en compte par le projet des objectifs fixés au Plan Local de l'Habitat (2013/2018)**

Dans un contexte de forte croissance démographique (+ 4 300 habitants/an), qui génère de nouveaux besoins en logements, la politique de la Métropole de Montpellier s'est formalisée au travers de son Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce document adopté le 27 novembre 2013 par le conseil communautaire constitue une feuille de route opérationnelle en matière de logement sur l'ensemble du territoire. Il définit comme principaux objectifs :

- Poursuivre l'effort de constructions neuves, engagé à hauteur de 5 000 logements neufs par an :

*« La production de logements neufs doit rester soutenue pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages, mais aussi pour favoriser une détente globale du marché du logement. La Métropole fixe ainsi un objectif de production de 5000 logements par an ».*

- Développer une offre de logements diversifiée :

*« L'enjeu pour les prochaines années est de développer une offre en logements neufs diversifiée, davantage en adéquation avec les capacités et les besoins des ménages. Il s'agit de mieux répondre aux attentes des ménages et notamment de fidéliser les jeunes ménages primo-accédants dont une partie a tendance à quitter le territoire pour des raisons économiques ».*

- Produire 1250 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI par an conformément aux objectifs fixés par l'Etat :

*« Compte tenu du faible niveau de revenus des ménages locaux, un des enjeux consiste donc à produire davantage de logements financés en PLUS et PLA-I par rapport aux dernières années. Outre le respect des objectifs, notamment quantitatifs, établis dans le cadre de la convention de délégation à la Métropole des aides à la pierre de l'Etat,*

*l'offre nouvelle produite devra être davantage en adéquation avec les revenus et la taille des ménages en attente d'un logement locatif social ».*

**Conclusion sur la prise en compte des objectifs fixés au PLH :**

Le projet, qui prévoit 1800 logements nouveaux avec un pourcentage de 30% de logements sociaux et 20% de logements aidés, répond parfaitement aux besoins en matière d'habitat toujours très importants exprimés sur la commune de Montpellier. Il correspond au principe de mixité sociale mise en œuvre par la ville de Montpellier depuis de nombreuses années. Du point de vue du C-E le projet prend bien en compte les objectifs fixés au PLH de la métropole.

**11) Conclusion sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage :**

Le M.O a été sollicité par le C-E à l'issue de l'enquête publique pour produire un mémoire en réponse aux observations du public. Il disposait d'un délai de 15 jours, après remise, en main propre, de la synthèse des observations établie par le C-E. Cette synthèse des observations lui ayant été remise et commentée le 27 décembre 2017, la date butoir pour communiquer son mémoire en réponse était donc le 10 janvier 2018.

Le C-E a bien reçu à cette date par messagerie électronique le mémoire en réponse. Le C-E ayant souhaité, par ailleurs, vouloir dialoguer avec le M.O, une rencontre a eu lieu et s'est tenue dans les locaux de la SERM le 11 janvier 2018. Y ont participé le C-E, des représentants de la SA3M et des représentants de la ville de Montpellier.

Cette rencontre a permis d'échanger sur les possibles prises en compte des observations du public, mais aussi d'une manière plus générale sur l'ensemble du projet afin de permettre au C-E de terminer et conclure son rapport d'enquête avec le maximum d'informations.

Toutefois pour l'examen d'une observation qui avait échappée à l'attention du C-E, car inscrite en page décalée sur le registre d'enquête, le M.O à nouveau interpellé par le C-E en date du 12 janvier 2018 a produit un mémoire en réponse complémentaire reçu par le C-E le 18 janvier 2018.

**Conclusion sur le mémoire en réponse du C-E :**

Le mémoire en réponse du M.O aux observations du public, apporte aux personnes qui les ont formulées des réponses nettes et précises à leurs observations.  
Le C-E s'en satisfait.

**12) Conclusion sur l'utilité publique du projet :**

La commune de Montpellier comme les autres communes de la métropole montpelliéraine connaissent une forte évolution démographique, une des plus fortes de France et la demande en logements nouveaux pour l'accession à la propriété, pour la location et pour le logement social est constante.

Les derniers chiffres publiés par l'Insee, fin d'année 2017, confirment bien cette forte évolution démographique et il est manifeste que les responsables politiques de la ville et de la métropole doivent agir pour anticiper et gérer du mieux possible cette situation et accueillir dans de bonnes conditions les nouvelles populations.

L'intérêt du projet peut s'apprécier à l'éclairage de cette situation et au regard des objectifs poursuivis par la municipalité, objectifs qui répondent à cette sollicitation très forte pour des besoins nouveaux en matière de logements diversifiés, de bureaux de commerces et d'équipements collectifs, mais aussi en matière de consommation raisonnée de l'espace et en matière de protection de l'environnement.

Il s'agit de déterminer si le projet de ZAC Port Marianne-République, répond à ces besoins et peut être déclaré d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers.

Renseigné, le Préfet de l'Hérault pourra prendre un arrêté de DUP dans le but d'assurer au maître d'ouvrage la maîtrise du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération et d'indemniser les propriétaires dans le cadre du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Selon la « Théorie du bilan », mise en évidence par l'arrêt du Conseil d'Etat du 25 mai 1971 concernant l'affaire « Ville nouvelle Est » de Lille, une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, les inconvénients d'ordre social et environnemental qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

En plus de l'examen des différentes observations faites précédemment, il convient dès lors d'examiner à minima les critères suivants :

- L'intérêt public du projet ;
- L'aspect social du projet ;
- L'aspect environnemental ;
- Le coût financier de l'opération ;
- Les atteintes à la propriété privée.

### **L'intérêt public du projet :**

L'objectif de ce projet de ZAC consiste à aménager le dernier « carré », au Sud Est de la commune, du quartier Port Marianne. Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de développement urbain de la ville de Montpellier, précisés au SCoT de la métropole et répond également aux objectifs inscrits au PLH.

La forte progression démographique de la ville et de la métropole justifie pleinement la réalisation de ce projet qui permettra une offre nouvelle de 1800 logements dont 30% de logements sociaux et 20 % de logements aidés. Il permettra aussi la réalisation de commerces, de bureaux et d'équipements collectifs, nécessaires à la vie du quartier.

La situation des terrains, leur desserte, l'occupation des sols, les réseaux de viabilité à mettre en place ou à conforter, les contraintes environnementales, le risque inondation et les densités minimum à respecter justifient une opération d'ensemble, le « coup par

coup » source de mitage et de désorganisation de l'espace n'étant pas acceptable. Il était donc obligatoire de définir pour ce secteur, dans la continuité des ZAC limitrophes en fin de réalisation, un schéma d'organisation cohérent seul à même de permettre un aménagement satisfaisant de la zone.

Cet aménagement d'ensemble ne pouvant être réalisé que par un aménageur professionnel il est donc indispensable que cet aménageur puisse bénéficier d'une maîtrise totale du foncier.

L'évolution démographique de la ville, les besoins en logements nouveaux, en logements sociaux et en équipements publics, la nécessité d'un aménagement d'ensemble cohérent, la prise en compte de l'environnement et la prise en compte du risque inondation démontrent l'intérêt public du projet. De plus la désignation d'un aménageur 100 % public renforce encore un peu plus cette notion d'intérêt public, les bénéfices financiers de l'aménagement ayant vocation à être réinvestis dans des opérations publiques.

### **L'aspect social du projet :**

#### Secteur « Lironde » :

Le territoire concerné par l'opération est occupé en partie Nord Est par quelques maisons individuelles, desservies à partir de la rue du Mas Rouge.

Au Sud Est en bordure de l'A709 et en partie centrale en bordure du cours d'eau « Lironde » par une occupation de parcelles par des familles de « Roms ».

Les propriétaires et les résidents des quelques habitations en bordure de la rue du Mas Rouge seront à terme contraints d'abandonner leur résidence. Ils ne se sont pas, à l'exception de M. Molitor, manifestés au cours de l'enquête publique. Les familles de Roms devront être déplacées afin que puissent être aménagées les propriétés qu'elles occupent illégalement.

En bordure de l'avenue Raymond Dugrand un propriétaire s'est manifesté pour faire part au C-E d'une perte de jouissance et de revenus de sa propriété depuis plusieurs années.

Les propriétaires résidents rue du Mas Rouge ne s'étant pas manifestés il est probable qu'il y ait, de leur part, une acceptation du projet dont ils ont certainement connaissance, en raison de leurs contacts avec l'aménageur qui a engagé depuis la création de la ZAC des négociations en vue d'acquisitions à l'amiable.

Sur le plan social, il sera nécessaire de trouver une solution satisfaisante pour déplacer à terme, les familles de Roms, sur un site où elles devraient pouvoir trouver des conditions d'hygiène et de salubrité qui semblent être catastrophiques sur les emplacements actuels.

Pour les 2 propriétaires qui se sont manifestés, il devra être recherché un compromis afin de pouvoir répondre au moins en partie à leurs exigences. Le coût du foncier



précisé au dossier sur la base d'une estimation des domaines parait suffisant pour des indemnités socialement acceptables.

L'impact social peut être considéré comme modéré, ne concernant que peu de propriétaires, qui devraient pouvoir être correctement indemnisés, le déplacement des familles de Roms pouvant être considéré comme un aspect positif pour leur réinstallation dans des conditions d'hygiène et de salubrité plus confortables.

#### Secteur « Cavalade » :

Le secteur « Cavalade » est actuellement en cours d'aménagement, la réalisation d'un internat pour lycéens vient d'être achevé, le foncier est sous maîtrise publique, il n'y a pas d'impact social pour le secteur « Cavalade ».

#### **L'aspect environnemental du projet :**

Le projet se situe dans la continuité de secteurs urbanisés, les terrains concernés sont pour le principal des terrains en friche ne présentant pas d'intérêt majeur. Le projet de ZAC avec la construction de nombreux immeubles dont les immeubles « balises » à R+10 et les aménagements paysagers qui les accompagnent va transformer complètement l'environnement initial.

Les impacts sur l'environnement identifiés à l'étude d'impact ont été dans leur ensemble considérés de faibles à moyens, le M.O s'étant engagé pour les plus significatifs à mettre en œuvre des mesures de réduction et d'accompagnement. Un coût non négligeable de 3,3 millions d'€ sur les 17 millions des travaux d'aménagement correspond à la mise en œuvre de mesures en faveur de l'environnement.

Le cours d'eau la Lironde est un élément important de l'organisation du projet de ZAC. Sur le plan environnemental, il se caractérise par des débordements importants en cas de fortes précipitations et le projet, qui prend en compte ce risque actualisé défini des espaces inconstructibles, de part et d'autre du cours d'eau. En partie Sud du projet, ce sont 6 ha 50 qui demeurent affectés en bassin de transparence hydraulique « Lez-Lironde » et de rétention des eaux pluviales. Ce vaste bassin étant prévu pour être aménagé en espaces promenades circulations douces et loisirs.

En ce qui concerne les nuisances bruit des routes et pollution atmosphérique, le projet n'aggraver pas la situation des constructions existantes. Les nuisances de bruit liées à l'A709 pour les constructions existantes sur la ZAC limitrophe de Port Marianne Parc-Marianne devraient même être atténuées, du fait de l'écran que constitueront les nouvelles constructions et aménagements entre l'A709 et les constructions existantes de Parc-Marianne.

Pour les nouvelles constructions, des mesures de protection acoustique et d'isolation des façades devront impérativement être réalisées en particulier pour les immeubles « Balises » proches de l'A709.

Les axes A709 et avenue Raymond Dugrand étant, de plus, classés voies bruyantes au PLU de la commune, la protection, contre le bruit, des constructions les plus proches de ces axes est précisément réglementée et bien entendu particulièrement nécessaire.

Le projet avec les aménagements verts des berges de la Lironde et du bassin de transparence hydraulique « Lez Lironde » s'inscrit dans la continuité verte des aménagements paysagers réalisés à travers les autres ZAC situées en amont du projet (ZAC Port Marianne Parc-Marianne et ZAC les jardins de la Lironde en particulier).

Les constructions avec une architecture variée et de qualité, la réalisation d'une place publique, la réalisation d'équipements publics de proximité, la réalisation d'espaces verts, la place laissée aux piétons et aux vélos et les mesures prises en faveur de l'environnement contribuent à un environnement de qualité qui renforce encore un peu plus l'aspect utilité publique du projet.

Pour ce qui concerne les nuisances de bruit des routes et de pollution atmosphérique, le dossier fait ressortir des nuisances en dessous des seuils maximums réglementés. Ces nuisances sont caractéristiques des grandes villes et de leurs zones densément urbanisées.

### **Le coût du projet :**

Le coût de l'opération est estimé par le M.O (acquisitions foncières, travaux d'aménagement, mesures compensatoires, études, honoraires et frais divers) à 60 279 K€ ce qui représente une somme de 300 € par m<sup>2</sup> de terrain ou par m<sup>2</sup> de surface de plancher, celle-ci étant sensiblement égale à la superficie du terrain.

Le coût estimé de l'opération paraît comparable à des opérations similaires réalisées dans ce secteur de Montpellier.

La SA3M, maître d'ouvrage, a une grande expérience pour ce type d'aménagement quelle réalise très souvent.

Chaque année elle contribue à mettre sur le marché de nombreux logements. Elle a manifestement les capacités techniques et financières pour aménager dans de bonnes conditions ce projet de ZAC Port Marianne-République.

### **Les atteintes la propriété privée :**

Le M.O s'est déjà assuré une large maîtrise foncière notamment par des acquisitions d'un foncier non bâti. Il demeure quelques parcelles à acquérir dont des propriétés bâties en bordure de la rue du Mas Rouge. L'atteinte à la propriété est donc relative, elle ne concerne que peu de propriétaires mais qui devront être justement indemnisés.

Il peut être considéré une atteinte à la propriété privée modérée.

Sous réserve que les propriétaires soient correctement indemnisés, les atteintes à la propriété privée ne semblent pas excessives au regard des intérêts public du projet, l'intérêt public primant sur les intérêts particuliers.

### 13) Conclusion sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier :

Le C-E a fait le constat d'un dossier de mise en compatibilité très bien présenté, mettant en comparaison les dispositions du PLU avant et après modification. Les zonages et la réglementation étant sans contestation suffisants et nécessaires à la mise en œuvre du projet de ZAC.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- **Après avoir vérifié** le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation, aux dispositions du code de l'expropriation, du code de l'environnement, du code de l'urbanisme et à celles de l'arrêté préfectoral n° 2017 - I - 1206 du 25 octobre 2017 ;
- **Après avoir visité** le site du projet de ZAC et son proche environnement, en particulier les ZAC limitrophes de Port Marianne Jacques-Cœur, Port Marianne Parc-Marianne et Port Marianne Rive-Gauche qui constituent une unité fonctionnelle avec le projet Port Marianne-République ;
- **Considérant** que l'enquête publique concernant la demande de DUP et de mise en compatibilité du PLU s'est déroulée conformément à la réglementation ;
- **Vu** les dispositions des documents de niveau supérieur qui s'imposent au projet et au PLU, tels que présentés à l'étude d'impact du projet ;
- **Vu** les dispositions du SCoT de la métropole ;
- **Considérant** que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie de Montpellier, pendant toute la durée de l'enquête du lundi 20 novembre au vendredi 22 décembre 2017, soit sur une période de 33 jours consécutifs ;
- **Considérant** que le dossier était conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et qu'il est apparu au C-E comme complet et compréhensible pour un large public ;
- **Considérant** que toutes facilités ont été données au C-E pour la tenue de ses trois permanences et que celles-ci se sont tenues dans de très bonnes conditions ;
- **Après avoir** examiné l'avis formulé par l'AE et le P-V de la réunion d'examen conjoint sur la demande de mise en compatibilité du PLU ;
- **Après avoir** constaté le peu d'observations par le public ;
- **Après avoir établi** le procès-verbal de clôture d'enquête et la synthèse des observations et les avoir communiqués et commentés au maître d'ouvrage ;
- **Vu** le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sur les observations formulées par le public ;
- **Vu** les mesures de suppression, de réduction et d'accompagnement des impacts négatifs du projet ;
- **Vu** les mesures de suivi prévues en phase travaux et en phase exploitation ;

- **Considérant** qu'en conséquence, il n'existe pas d'obstacle environnemental majeur à la réalisation de la ZAC ;
- **Vu** le dossier soumis à enquête publique.

**Le commissaire enquêteur émet :**

**1) Sur la demande de DUP :**

**UN AVIS FAVORABLE**

**SOUS RESERVE :**

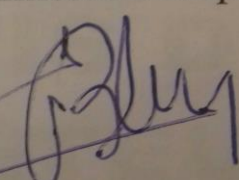
- Que le Maître d'ouvrage mette bien en œuvre les mesures de réduction de suppression et d'accompagnement qu'il a lui-même proposées et sur lesquelles il s'est engagé ;
- Que la réglementation sur la construction des bâtiments rappelle bien les exigences en matière d'isolation acoustique des façades notamment pour les constructions des îlots les plus proches de l'A709 ;
- Que la conception des bâtiments de l'îlot J de la ZAC, le plus exposé au bruit, soit bien réexaminé par l'architecte de la ZAC comme énoncé au point 11 de la note en réponse du M.O à l'avis de l'AE ;

**2) Sur la demande de mise en compatibilité du PLU**

- **Considérant** son avis favorable précédent sur la DUP ;
- **Considèrent** que les modifications à apporter au PLU sont nécessaires, indispensables et suffisantes pour la mise en œuvre du projet, tel qu'il a été présenté à l'enquête publique ;
- **Considérant** que le PLU, tel que mis à jour, demeure compatible à son PADD et aux orientations du SCoT de la métropole qui lui est opposable ;
- **Vu** le dossier soumis à enquête publique

**UN AVIS FAVORABLE SANS RESERVE**

Fait à Lattes  
Le 22 janvier 2018  
Pierre Balandraud  
Commissaire enquêteur





## COMMUNE DE MONTPELLIER

---

### ZAC PORT MARIANNE-REPUBLIQUE

# ANNEXES AU RAPPORT

- Annexe 1 : Convocation du maître d'ouvrage pour remise du P.V de clôture et de synthèse des observations.
- Annexe 2 : Procès-verbal de clôture d'enquête publique et de synthèse des observations.
- Annexe 3 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- Annexe 4 : Mémoire complémentaire du Maître d'ouvrage
- Annexe 5 : Copie des publicités dans la presse
- Annexe 6 : Décision du Tribunal Administratif
- Annexe 7 : Arrêté préfectoral de prescription de l'enquête publique
- Annexe 8 : Certificat d'affichage du maire de la commune de Montpellier.

NOTA : LES ANNEXES SONT DONNEES SOUS DOCUMENTS SEPARES