
PREFECTURE DE L'HERAULT

AGGLOMERATION DE MONTPELLIER

**ENQUETE PREALABLE
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

ET

A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

COMMUNE DE PEROLS - 34

ZAC

ODE à la Mer – Acte 1

Modification de la ZAC

« Parc d'Activités de l'Aéroport »

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

&

CONCLUSIONS

**Bernard DELBOS
Commissaire - Enquêteur**

Décembre 2013

PREFECTURE DE L'HERAULT
AGGLOMERATION DE MONTPELLIER

**ENQUETE PREALABLE
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

ET

A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

COMMUNE DE PEROLS - 34

**ZAC
ODE à la Mer – Acte 1
Modification de la ZAC
« Parc d'Activités de l'Aéroport »**

**TOME 1
ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE**

**Bernard DELBOS
Commissaire - Enquêteur**

Décembre 2013

SOMMAIRE TOME 1

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

CHAPITRE 1 – GENERALITES.....	5
1.1.- OBJET DE L'ENQUETE	5
1.2.- CADRE JURIDIQUE	6
1.3.- NATURE, CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET.....	7
1.4.- COMPOSITION DU DOSSIER	8
1-4-1 DOSSIER TOME 1 : D.U.P. - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	8
1-4-2 DOSSIER TOME 2: MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA COMMUNE DE PEROLS.....	8
CHAPITRE 2 – ORGANISATION, DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	9
2.1. - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	9
2.2. - MODALITES DE L'ENQUETE (RECEPTION DU PUBLIC, PUBLICITE).....	9
2.3. - OUVERTURE DE L'ENQUETE (DOSSIERS ET REGISTRES).....	9
2.4. – MOTIFS DE L'ENQUETE.....	10
2.5. – VISITES DES LIEUX.....	10
2.6. - RENCONTRES AVEC LE PUBLIC.....	10
2.7 - RENCONTRES AVEC LES SERVICES	10
2.8. - CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRE D'ENQUETE	10
2.9. – MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE.....	11
2.10. – LE DOSSIER.....	11
CHAPITRE 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	12
3.1.- RECENSEMENT DES OBSERVATIONS	12
3.2.- RECUEIL DES OBSERVATIONS ET TRANSMISSION AU MAITRE D'OUVRAGE	12
3.3.- MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE.....	12
3.4.- ANALYSE DES OBSERVATIONS :	13
CHAPITRE 4 – ANALYSE DU DOSSIER.....	15
4-1 ANALYSE DU DOSSIER DUP PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	15
4-2 Expertise du dossier :.....	16
CHAPITRE 5- REGROUPEMENT SYNTHÉTIQUE DES AVIS.....	17
5.1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	17
5.2 PRONONCIATION DE LA DECLARATION DE L'UTILITE PUBLIQUE	17
CONCLUSION.....	19

DUP :	Enquête publique préalable à une DUP pour les travaux et acquisition des terrains nécessaires à l'aménagement de l'opération
PLU :	Enquête publique de mise en compatibilité du PLU de la commune de Pérols
MAITRE D'OUVRAGE :	Agglomération de Montpellier
CONCESSION D'AMENAGEMENT	Agglomération de Montpellier / SAAM le 05/12/13
DECISIONS	
Projet ZAC & modalités de la concertation <i>Délibération du Conseil communautaire de l'agglomération n° 11351 du 17 janvier 2013</i>	
Dossier de création modificatif de la ZAC (avec étude d'impact) <i>Délibération du Conseil communautaire de l'agglomération n° 11726 du 25 juillet 2013</i>	
Dossier DUP et mise en compatibilité du PLU <i>Délibération du Conseil communautaire de l'agglomération n° 11727 du 25 juillet 2013</i>	
Nomination du commissaire enquêteur <i>Ordonnance du tribunal administratif n° E13000230/34 du 2 septembre 2013-11-23</i>	
Ouverture et modalités de l'enquête publique <i>Arrêté préfectoral n° 2013-I-1868 en date du 30 septembre 2013</i>	
DUREE DE L'ENQUETE :	du 18 octobre au 18 novembre 2013

TOME 1

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

CHAPITRE 1 – GENERALITES

1.1.- OBJET DE L'ENQUETE

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement, pilotée par la Communauté d'Agglomération de Montpellier, de la « ZAC - ODE Acte 1 » en modification de la « ZAC –Parc d'activités de l'Aéroport » sur la commune de Pérols et valant mise en compatibilité du PLU de la communes de Pérols avec le projet. (Cf. arrêté préfectoral du 30 septembre 2013).

Le projet **ODE à la mer, Nature Urbaine - Acte 1** est le premier stade opérationnel de la rénovation et de la requalification des zones commerciales et d'activités alignées sur des kilomètres, fruit depuis 40 ans d'une puissante urbanisation commerciale sans préoccupation environnementale.

Issu de l'appel d'idées, l'Eco-Cité¹ « De Montpellier à la mer » ODE est un projet emblématique d'un nouvel urbanisme qui se veut novateur et ambitieux. Ce projet s'appuie sur l'un des 11 sites stratégiques « d'enjeu communautaire » inscrit dans le SCOT de l'Agglomération de Montpellier.

Le processus opérationnel s'inscrit dans le continuum urbain ancien de l'avenue de la Mer (RD21²). Il se traduit par un programme d'entrées de ville le long de l'axe de la 3^{ème} ligne de tramway ; un programme de rénovation et de requalification des zones commerciales et d'activités ; afin de restructurer le cadre de vie, un programme mixte d'activités tertiaires et de commerces, avec par zone une autre mixité urbaine logements / activités.

Le dossier de **DUP** et de mise en compatibilité du **PLU** de Pérols doit être à la fois en cohérence avec le projet urbain d'ensemble ODE à la Mer et avec le SCOT.

Le présent rapport a pour objet de :

- relater les conditions d'organisation et de déroulement de ces enquêtes,
- recenser les observations recueillies auprès du public afin de les répercuter au pétitionnaire,
- prendre en compte le mémoire en réponse du pétitionnaire,
- donner les avis et les conclusions du CE

Le commissaire enquêteur se doit d'exprimer un avis clair et sans ambiguïté. Cet avis porte principalement sur l'utilité publique du projet.

- Une déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Ode Acte 1 - – tome 1 du rapport - est prise, suivant les avis des services de l'Etat et selon les conclusions du Commissaire enquêteur.
- L'enquête publique présente (et doit prendre en compte) les divers avis exprimés lors de l'instruction du dossier par les différents services (cf. note de synthèse du 25 septembre 2013).
- Après enquête publique et après avis du conseil communautaire de l'agglomération de Montpellier une Déclaration d'Utilité Publique est prononcée par arrêté préfectoral.

A noter :

Le dossier est soumis à enquête publique avec étude d'impact et avis de l'autorité environnementale

La présente enquête DUP est menée au titre du Code de l'Expropriation qui prévoit :

- «L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique » (Article L.11-1 et suivants du Code de l'Expropriation).

L'enquête de mise en compatibilité du PLU où se situe la ZAC ODE Acte 1 (tome 2 du rapport) est « concomitante » pour mettre en cohérence le PLU de la commune de Pérols³

¹ Eco-Cité – Appel à projet rentrant dans le grand emprunt de l'Etat – Objectif 2020-30

² ex RD21 devenue avenue de liaison G Frêche de Montpellier à Pérols

³ La modification du PLU concerne la transformation de la ZAC de l'Aéroport en ZAC «ODE à la mer –Acte 1 » Restructuration du PLU conforme au projet d'utilité publique.

Procédure des délibérations et arrêtés régissant la DUP :

- Arrêté préfectoral n° **2013-I-1868** en date du 30 septembre 2013, ouverture et modalités de l'enquête publique
- Délibération du Conseil communautaire de l'agglomération n° **11351** du 17 janvier 2013 approuvant le principe du projet **ZAC & les modalités de la concertation**
- Délibération du Conseil communautaire de l'agglomération n° **11726** du 25 juillet 2013 approuvant le **dossier de création modificatif** de la ZAC (avec étude d'impact)
- Délibération du Conseil communautaire de l'agglomération n° **11727** du 25 juillet 2013 approuvant le dossier **DUP et mise en compatibilité du PLU**

1.2.- CADRE JURIDIQUE

L'enquête **DUP** s'inscrit dans le cadre des dispositions de nombreuses lois ⁴:

La loi de 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement (amendement Dupont), loi Grenelle de l'environnement de 2010, loi sur l'eau de 1992, etc...

Le Maître d'Ouvrage a choisi de mettre en œuvre la procédure d'enquête unique prévue à l'article L.123-6 du Code de l'Environnement

La présente enquête est menée au titre :

- Du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et les décrets n° 77 392 et 77 393 du 28 mars 1997, notamment les articles L 11-1-1, R 11-3, R 11-14 et R 11-19 à R11-31
- Du Code de l'Environnement (Enquête publique pour tout projet susceptible de porter atteinte à l'environnement et soumis à étude d'impact) notamment les articles L 123-1 à L 123-16 relatifs aux enquêtes publiques ouvertes dans le cadre d'opérations susceptibles d'affecter l'environnement ; les articles L 571-1 à L 571-26 relatifs à la lutte contre le bruit ; les articles L 122-1 à L 122-3 relatifs à la protection de la nature
- Du Code de l'urbanisme en vue de la mise en compatibilité du PLU de la commune de PEROLS avec le projet de ZAC- L123-14-2 et R 123-23-1 du code de l'urbanisme. Les articles L 300-1 et suivants, l'article L311-1 et suivants
- La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ; l'amendement Dupont pour un recul le long des voies à grande circulation
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle 2 » et le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011: simplification de la procédure enquête publique et amélioration de la participation du public
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et son décret n° 85-453 du 23 avril 1985 (déroulement de l'enquête publique)
- La loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité
- La loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal
- Le décret n° 93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques
- Le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

⁴ Cf Pièce B du dossier DUP : textes qui régissent l'enquête publique relative à l'opération considérée.

Directives d'aménagement et plans applicables au projet urbain ODE Acte 1:

- Le Schéma de cohérence territoriale, SCOT approuvé en 2006 par l'agglomération
- Le PDU – Plan de déplacement urbain de l'agglomération de Montpellier
- Le PLH – Plan local de l'Habitat
- Le SDAGE & Le SAGE Lez Mosson, et étangs palavasiens
- Le PPRI – Plan de prévention des risques d'inondation
- Le PEB - Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Montpellier Méditerranée

1.3.- NATURE, CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET

ODE – Acte 1 : Modification de la ZAC « Parc d'activités de l'aéroport créée en 2003

Un projet de construction et de reconstruction qui s'inscrit sur un terrain de 36 ha.

Il prévoit de réaliser sur la première tranche des extensions ponctuelles de SHON et d'initier de nouveaux programmes sur les terrains libres ou en cours de commercialisation.

Dans le cadre d'une seconde tranche, une extension du périmètre est prévue, afin de réaliser une mixité entre commerces, activités tertiaires et de services.

Le programme global prévisionnel de construction est porté de 122 750 m² à 200 000 m² de plancher avec pour vocation l'accueil :

- des activités tertiaires d'affaires
- des activités tertiaires technologiques
- des activités de commerces de détail et de grande distribution
- des activités de services
- des équipements d'intérêt collectif publics ou privés
- d'espaces libres publics et privés
- des hébergements hôteliers

La ZAC s'inscrit en tant que première phase d'aménagement (Ode acte1) du projet urbain d'ensemble Ode à la Mer Nature Urbaine : véritable programme de renaturation et de renouvellement urbain et commercial d'un territoire situé le long de la route de la mer entre Montpellier et le littoral.

Le projet urbain a pour objectif à la fois le renouvellement profond du tissu économique existant par la recomposition et la modernisation de l'armature et des formes de distributions commerciales, l'introduction, le cas échéant, de logements autour des stations de transport en commun pour générer une véritable mixité fonctionnelle et sociale et la modernisation ou la création, selon le cas, d'équipements publics.

1.4.- COMPOSITION DU DOSSIER

1-4-1 DOSSIER TOME 1 : D.U.P. - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Pièces requises au titre du Code de l'Environnement et du code de l'Expropriation.

Ce dossier a été dressé en vue de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), il est présenté par la Communauté d'Agglomération de Montpellier avec le concours de la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM).

Le document a été finalisé par la SAAM⁵ en juin 2013.

Ce volume est organisé comme suit :

- Pièce A : Notice explicative.
- Pièce B : Etat des données et des procédures administratives
- Pièce C : Plan de situation
- Pièce D : Plan général des travaux
- Pièce E : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses
- Pièce G : Étude d'impact
- Pièce H : Bilan de la concertation, délibérations et avis sur le projet

1-4-2 DOSSIER TOME 2: MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA COMMUNE DE PEROLS.

Pièces requises au titre du Code de l'urbanisme

- Pièce A : Notice explicative non technique de la mise en compatibilité.
- Pièce B : Rapport de présentation du PLU
- Pièce C : Règlement du PLU
- Pièce D : Plan zonages
- Pièce E : Annexes

⁵ SAAM société d'aménagement intégrée (in house, en régie) prévue par la loi d'engagement national sur le logement de 2005.

CHAPITRE 2 – ORGANISATION, DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ordonnance du tribunal administratif n° n° E13000230/34 du 3 septembre 2013, a désigné Monsieur Bernard DELBOS en qualité de Commissaire enquêteur, chargé de conduire l'enquête sur l'utilité publique de projet de déclaration d'utilité publique de la ZAC ODE à la Mer – Acte 1 valant mise en compatibilité du PLU de la commune de PEROLS »

2.2. - MODALITES DE L'ENQUETE (RECEPTION DU PUBLIC, PUBLICITE)

L'arrêté préfectoral n° **2013-I-1868** en date du 30 septembre 2013, portant ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement, piloté par la Communauté d'Agglomération de Montpellier, de la « ZAC - ODE Acte 1 » en modification de la « ZAC –Parc d'activités de l'Aéroport » sur la commune de Pérols et valant mise en compatibilité du PLU de la communes de Pérols avec le projet.

Cet arrêté est joint au présent rapport en annexe.

Les modalités du déroulement de l'enquête :

La durée de l'enquête est fixée du 18 octobre 2013 au 18 novembre 2013 inclus soit 32 jours consécutifs (article 5 de l'arrêté). Le public a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur les registres ouverts à cet effet aux jours et heures d'ouverture habituels dossier déposés en mairie de Pérols (siège de l'enquête) et à l'Hôtel d'Agglomération de Montpellier.

Les permanences (article 6 de l'arrêté) durant lesquelles le Commissaire Enquêteur a reçu le public à la mairie de Pérols et à l'hôtel de l'agglomération de Montpellier :

- Vendredi 18 octobre 2013 de 09h30 à 12h30 à la mairie de Pérols (siège de l'enquête)
- Jeudi 31 octobre 2013 de 11h00 à 14h30 à l'hôtel de l'Agglomération de Montpellier
- Mercredi 13 novembre 2013 de 15h00 à 18h00 à l'hôtel de l'Agglomération de Montpellier
- Lundi 18 novembre 2013 de 15h00 à 18h00 à la Mairie de Pérols

Les avis d'enquête publique ont été publiés dans 2 journaux :

- Midi Libre le 3 octobre 2013 et l'Hérault du Jour le 3 octobre 2013
- Midi Libre le 24 octobre 2013 et l'Hérault du Jour le 24 octobre 2013

Publicité de l'avis d'enquête :

L'avis d'enquête au format A2, noir sur fond jaune, a été effectué par l'Agglomération de Montpellier sur le pourtour du périmètre de la ZAC ainsi que sur les quais de la station Ecopôle (voir annexe).

Le Commissaire enquêteur a également constaté que cet avis de format simple avait été apposé en mairie de Pérols et à l'Hôtel d'Agglomération de Montpellier sur les panneaux affectés à l'affichage public.

2.3. - OUVERTURE DE L'ENQUETE (DOSSIERS ET REGISTRES)

Ont été mis, à la disposition du public, dès le premier jour de l'enquête, à la mairie de Pérols (siège de l'enquête) et à l'Agglomération de Montpellier (pétitionnaire) :

- Le dossier complet, paraphé par le commissaire enquêteur, du Projet ODE à la mer – Acte 1
- Un registre d'Enquête Publique, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

2.4. – MOTIFS DE L'ENQUETE

Mise en place d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.11-1 du code de l'expropriation et de l'utilité publique, pour les travaux et acquisition des terrains.

Mise en compatibilité du PLU de Pérols au projet ODE Acte 1, en application de l'article R.123. 35. 3 du code de l'urbanisme.

2.5. – VISITES DES LIEUX

Tout au début, une visite des lieux en compagnie de l'aménageur (SAAM). Le chantier de fouille archéologique était en phase terminale. La visite d'un fossé (roubine) ruisseau du Nègues Cats traversant le périmètre de la ZAC.

Autre visite en cours d'enquête pour suivre l'application de l'affichage sur le terrain.

2.6. - RENCONTRES AVEC LE PUBLIC

Lors de ses permanences en Mairie, le Commissaire -Enquêteur a reçu deux personnes venues consulter le dossier.

2.7 - RENCONTRES AVEC LES SERVICES

Consultations, entretiens

Afin de parfaire sa connaissance du dossier et conforter son opinion personnelle, le Commissaire enquêteur a consulté les directeurs de projet, les ingénieurs et les chargés d'affaires de la SAAM.

Plusieurs réunions de travail se sont déroulées :

- Réunion de préparation en préfecture le 13 septembre 2013 pour réceptionner le dossier
- Réunion le 13 septembre après midi avec la SAAM pour un premier entretien avec l'aménageur
- Réunion le 26 septembre 2013, réunion en mairie de Pérols, rencontre avec le service urbanisme de la ville et le directeur général des services.
- Réunion le 15 novembre 2013 avec l'aménageur
- Réunion le 19 novembre 2013, avec Montpellier Agglomération et la SAAM : examen des observations du public recueillies durant l'enquête publique
- Réunion le 29 novembre 2013 avec le Maître d'Ouvrage
- Réunions les 5 et 6 décembre (rapport d'enquête)

2.8. - CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRE D'ENQUETE

La clôture de l'enquête publique a été effective le 18 novembre 2013 à 18 heures

Les registres ont été clos par le commissaire enquêteur⁶, conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral.

Les 2 registres ont été remis au commissaire enquêteur pour analyse.

⁶ sous couvert de Mr Fabien Blasco pour l'Agglomération de Montpellier

2.9. – MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Etablissement du procès verbal des observations.

(Article R 123-18 du Code de l'Environnement et Article 3 du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique)

Le commissaire enquêteur s'est réuni à l'hôtel de l'agglomération de Montpellier le 19 novembre 2013 pour examiner ensemble les observations et déterminer les modalités de réponse aux observations multiples du public.

Une réunion de 2 heures en présence :

- du Directeur adjoint au foncier et à l'aménagement de l'agglomération de Montpellier
- du Directeur de projet ODE à la SAAM
- des Chargés d'affaires du projet ZAC « ODE Acte 1 » de la SAAM
- du Responsable du foncier de la SERM sur l'ensemble du projet d'EcoCité « ODE à la Mer »

2.10. – LE DOSSIER

Plusieurs éléments composent le dossier :

- A. Le dossier - Partie 1 : Déclaration d'Utilité Publique : pièces requises au titre du Code de l'Environnement et du code de l'Expropriation.
- B. Le dossier - Partie 2 : Mise en compatibilité du PLU de la commune de PEROLS avec le projet ODE Acte 1 au titre du code de l'urbanisme
- C. **Etude d'impact** récente réalisée en 2012
- D. **Evaluation environnementale** de la DREAL du 25 juillet 2013
- E. Procès-verbal de la préfecture de l'Hérault – Réunion de concertation du 30 septembre 2013 « accord à l'unanimité sur la mise en compatibilité du projet de ZAC « Ode à la Mer Acte 1 avec le PLU de la commune de Pérols.

Délibérations de l'Agglomération de Montpellier concernant le projet ODE :

- Délibération n° 11351 du 17 janvier 2013
- Délibération n° 11726 du 25 juillet 2013
- Délibération n° 11727 du 25 juillet 2013
- Délibérations du conseil d'agglomération approuvant : le principe d'élaboration du projet de modification de la ZAC « Parc d'activités de l'Aéroport » ; les modalités de la concertation ; le dossier de création modificatif de la ZAC ODE Acte 1 ; les dossiers de l'enquête publique DUP et de mise en compatibilité du PLU de la commune de PEROLS

CHAPITRE 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Avant-propos :

Une enquête publique calme sur un projet de requalification de zones d'activités situées en périphérie urbaine. Peu ou pas de personnes « mobilisables » pour un projet qui a longtemps été débattu et présenté lors des phases de concertation en juin 2012.

3.1.- RECENSEMENT DES OBSERVATIONS

Ont été portées :

- 1 observation sur le registre mis à disposition en mairie de Pérols.
- 1 observation sur le registre mis à disposition à l'Hôtel de l'Agglomération de Montpellier, 5 place Zeus – 34000 Montpellier

Soit un **total de 2 observations** écrites.

3.2.- RECUEIL DES OBSERVATIONS ET TRANSMISSION AU MAITRE D'OUVRAGE

Depuis le décret de la réforme de l'enquête publique en 2010, le maître d'ouvrage se doit de répondre aux observations du public.

Le 19 novembre 2013, une réunion a eu lieu en présence du pétitionnaire. Le commissaire enquêteur a remis officiellement les lettres enregistrées et a fait part de ses propres remarques.

Une réunion de 2 heures en présence :

- du Directeur Adjoint au Foncier et à l'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier
- du Directeur de projet ODE à la SAAM
- des Chargés d'affaires du projet ZAC « ODE Acte 1 » de la SAAM
- du Responsable du foncier de la SERM sur l'ensemble du projet d'Ecocité « ODE à la Mer »

3.3.- MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Suite aux observations émanant du public, le maître d'ouvrage a abordé avec le commissaire enquêteur les divers sujets généraux. Le mémoire en réponse représente un document 6 pages (cf. annexe).

Le Maître d'Ouvrage explique le bien fondé de la mutation de la ZAC « Parc d'activités de l'Aéroport » en « ZAC ODE Acte 1 » issue du dossier *EcoCité* et traduit dans les dossiers de création et de réalisation approuvés par le conseil communautaire en juillet 2013.

3.4.- ANALYSE DES OBSERVATIONS :

1. **Observation de l'association *Mosson Coulée verte***, en date du 13 novembre 2013
Association agréée en environnement sur le département de l'Hérault : arrêté préfectoral n°2013-I-2028
Association agréée en urbanisme sur les bassins versants du Lez : arrêté préfectoral n°93-1-0784

Avis favorable concernant :

- le rétablissement de la transparence hydraulique entre le marais de l'Estagnol et le Nègue Cats
- la requalification des zones marchandes.

Cependant, de nombreuses interrogations sur :

- le développement urbain plus au Sud de l'Agglomération,
- la continuité urbaine trop « tentaculaire »
- la politique de gestion écologique à revoir (îlot de chaleur et végétation, qualité de l'eau et protection des nappes...)

2. **Réponse de l'aménageur** aux observations formulées par l'Association « **Mosson Coulée verte** », dans le cadre de son courrier du 13 novembre dernier, au titre du dossier de DUP de la ZAC ODE ACTE 1, soumise à l'enquête publique close le 18 novembre 2013.

Les thèmes suivants sont abordés :

- Développement démographique, économique et territorial
- Pouvoir d'achat des ménages, emploi et offre commerciale, diversification de l'économie
- Continuité urbaine
- Ilot de chaleur et végétation
- Qualité de l'eau et protection des nappes

NB : Pour une facilité de lecture, le commissaire enquêteur a synthétisé la réponse du maître d'ouvrage⁷, la réponse complète se trouve en annexe.

Thème : Développement démographique, économique et territorial

- Projet ODE Acte 1, cohérent avec le projet urbain Ode à la Mer,
- Projet urbain d'ensemble ODE à la Mer, conforme au SCOT de l'agglomération,
- Ambition affirmée en 2007 dans le PADD du PLU de la Commune de Pérols.
- Projet approuvé en Novembre 2011 après concertation préalable du public.

Liste et réponses thématiques de l'aménageur confirmant que « Le projet répond aux inquiétudes émises par l'Association à ce sujet »

Thème : Pouvoir d'achat des ménages, emploi et offre commerciale, diversification de l'économie

Le projet ODE – Acte 1

- Participe au développement de l'emploi des nouvelles entreprises
- Participe au maintien de l'emploi
- Mixité des activités permettant une diversité des activités économiques.
- Aucun secteur d'Acte 1 ne comporte de logements (cf. PEB).
- Développe la ville des proximités et développe les mobilités douces
- Bénéficie de l'armature du tramway.
- Réduit les dépenses de déplacement

⁷ Agglomération de Montpellier et la SAAM (aménageur)

Thème : Continuité urbaine

- Le projet ne participe pas à l'étalement urbain. Dans le PLU aucune nouvelle zone urbaine créée

Thème : lot de chaleur et végétation

- Précise les prescriptions techniques de l'aménagement de jardins méditerranéens
- le dossier « loi sur l'eau » impose au projet une surface de 13,4 ha perméables

Thème : Qualité de l'eau et protection des nappes

- Aménagement d'un bassin de retenue d'eau,
- Raccordement des constructions aux dispositifs de rétention des eaux pluviales et d'assainissement..
- Raccordement du Phare aux réseaux d'assainissement

Dans le cadre d'un véritable dialogue, l'Agglomération de Montpellier répond ainsi, à toutes les remarques écrites par l'association :

- Elle explique le bien fondé de la ZAC « Aéroport » issue des dossiers de création et de réalisation approuvés respectivement en 2013 par le conseil communautaire.
- Elle souligne la concertation « élargie » faite en amont de ces décisions.
- Elle restitue les observations au regard de la *déclaration d'utilité publique demandée*.
- Elle conclut chaque item : « *le projet répond donc aux inquiétudes émises par l'Association sur ce sujet* »

Sa conclusion :

« Le projet ODE Acte 1 et l'objet du dossier de DUP et de mise en compatibilité du PLU de Pérols est à la fois en cohérence avec le projet urbain d'ensemble ODE à la Mer et au SCOT, et réponds aux objections émises par l'Association. »

3. Observation de la Société Kiloutou -parcelle AH 17 Commune de Pérols : lieu dit le Phare

- S'interroge sur la pérennité de sa situation
- Souhaite connaître les modalités du réaménagement du secteur du Phare

4. Réponse de l'aménageur aux observations formulées par la société Kiloutou

Les réponses complètes sont en annexe et dans le tome 2 sur la mise en compatibilité du PLU.

L'aménageur développe les items suivants :

Définition de la politique d'aménagement du Phare :

- Aménagement de la ZAC Parc d'activités de l'aéroport : 2003 – 2010
- Réaménagement de la route de la mer- Passage du tram en 2012
- Intégration des terrains dit du « Phare » dans le projet

La réparation hydraulique du phare

- Application de la loi sur l'eau dès 2004
- La modification du projet nécessite un amendement aux mesures de protection

Les accès à la ZAC

- En cours de définition, un schéma d'orientation et d'aménagement des voiries pour la desserte générale du projet.

Sur le foncier

- Analyse de la situation des propriétaires
- Concertation avec les propriétaires
- Remembrement du foncier en cours
- Politique d'acquisition des terrains par une solution amiable
- Echancier acquisition fin 2015

CHAPITRE 4 – ANALYSE DU DOSSIER

Avant propos

Deux dossiers, DUP et PLU, reliés (Enquête unique tomes 1 et 2)

TOME I : dossier DUP

- déclaration d'utilité publique (**DUP**) de l'opération : la modification de la ZAC « Parc d'activités de l'Aéroport » sur la commune de Pérols, modification inscrite dans le programme général de l'opération « Ode à la Mer » 2O13- 2030 mené par l'Agglomération de Montpellier.

TOME II : dossier PLU

- compatibilité du **PLU** de la commune de Pérols avec le projet « Ode - Acte 1 », une modification du PLU est nécessaire.

Afin de mettre en cohérence le périmètre et le programme prévisionnel de la ZAC avec le nouveau projet urbain ODE, l'Agglomération de Montpellier a souhaité modifier le dossier de création de la ZAC « Aéroport » sur les points suivants :

- le périmètre de la ZAC est reporté de 34,1 ha à environ 36,2 ha (périmètre de la ZAC modifié), incluant la 1ère et 2ème tranche de la ZAC « Parc d'Activité de l'Aéroport », élargies aux terrains du Phare » et au délaissé de l'ancien giratoire.

Maîtrise d'ouvrage et aménageur :

- l'Agglomération de Montpellier, maître d'ouvrage du projet 50 Place Zeus - BP 9531 - 34045 Montpellier CEDEX 01
- l'Agglomération de Montpellier a concédé la réalisation du projet Ode acte 1 à la SAAM. La Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier est mandatée pour les acquisitions et les travaux nécessaires à l'aménagement de l'opération ODE
- la ZAC est d'intérêt communautaire

4-1 ANALYSE DU DOSSIER DUP PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Conformément aux articles R.123-8 du Code de l'Environnement et R.11-3 I du Code de l'Expropriation, le dossier comprend:

PIECE A - Notice explicative

Document bien réalisé, présentant le contexte et l'objet de l'opération, la description de l'état initial du site et de son environnement, la justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme et de l'insertion dans l'environnement

PIECE B – Etat des données et des procédures administratives

La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du Code de l'Environnement, ou des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.

PIECE C – le plan de situation et le périmètre DUP

Sont indiqués :

- le parcellaire cadastrale
- le périmètre de la ZAC
- le périmètre de la DUP identique au périmètre de la ZAC

PIECE D – Le plan général des travaux

- Plan au 1/1000 : Orientations d'aménagement et de programmation (principe d'accès)
- Plan au 1/100 : Profils en travers type
- Plan au 1/100 : Réseaux EU-EP-AEP
- Plan au 1/100 : Réseaux HTA-BTA- Gaz
- Plan au 1/100 : Réseaux Télécommunication et Eclairage

PIECE E – Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Sont développés les caractéristiques des ouvrages de viabilisation de type infrastructures et environnement :

- les VRD Voiries et Réseaux : Eau et Assainissement en séparatif (AEP et pluvial), Electricité, Gaz, (énergies), Eclairage,
- les Aménagements paysagers, les terrassements.

PIECE F – L'appréciation sommaire des dépenses

- Acquisitions foncières et frais annexes
- Etudes et frais divers
- Travaux d'aménagement
- Frais d'opération
- Coût globale de l'opération (30 800 K€)

PIECE G – Etude d'impact

1. L'étude d'impact de 273 pages , réalisée en mai 2013 par le BET : *Egis eau*
2. Le volet *milieux naturels* de l'étude d'impact de 138 pages, réalisé en 2012-13 et
3. Evaluation appropriée des incidences *NATURA 2000* de 115 pages (ECO-MED)

Etudes suivant le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 et l'article L 122-5 du code de l'environnement totalisant 526 pages pour mieux comprendre et gérer les impacts des aménagements et travaux du projet ODE acte 1 ; documents examinés par la DREAL pour donner son avis et son évaluation environnemental.

PIECE H - Bilan de la phase de concertation, délibération et avis sur le projet

Liste des documents réunis :

1. Délibération du 17 janvier 2013 lançant la concertation préalable
2. Bilan de la phase de concertation.
3. Avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact en date du 24 juin 2013
4. Estimation sommaire et globale de la Direction Générale des Finances Publiques du 21 juin 2013
5. Avis de la DDTM34 (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) concernant les aménagements relevant de la législation « loi sur l'eau ».
6. Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie⁸
7. Avis de la Chambre d'Agriculture.
8. Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.
9. Arrêté préfectoral portant prescription d'une opération de fouilles préventives
10. Procès-verbal en date du 25 septembre 2013 de l'examen conjoint dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Pérols.

4-2 Expertise du dossier :

Le dossier a été largement suivi par les personnes publiques associées, notamment :

1. La DDTM service eau et risques pour le suivi du schéma directeur hydraulique tenant compte de l'arrêté préfectoral « loi sur l'eau émis en 2004 (voir courrier en annexe)
2. Les chambres consulaires, avec un soutien de la CCI, de la chambre d'agriculture et de la chambre des métiers et de l'artisanat.
3. La DREAL, pour exposer son avis d'évaluation environnemental à partir de l'étude d'impact

⁸ **QUID** de la CDAC: Commission départementale d'aménagement commercial ?

CHAPITRE 5- REGROUPEMENT SYNTHÉTIQUE DES AVIS

5.1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avis du maître d'ouvrage donné à partir des observations du public :

Avis et réponses de l'aménageur dans son mémoire en réponse

Avis de la DREAL – Evaluation environnementale en date du 24 juin 2013 :

Avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact

Avis favorable avec des observations

L'autorité environnementale recommande que le dossier de création de ZAC soit complété par un plan d'aménagement plus détaillé, Par ailleurs au stade de la réalisation, la desserte viaire du secteur, ainsi que l'aménagement de cheminements doux devraient faire l'objet d'une réflexion plus globale à l'échelle du programme des travaux

Avis des chambres consulaires :

Avis **favorable** de la Chambre de Commerce et de l'Industrie en date du 26 juin 2013

Avis **favorable** de la Chambre d'Agriculture en date du 25 juin 2013

Avis **favorable** de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat en date du 16 juillet 2013

Avis de la DDTM34 en date du 19 mai 2011

Avis concernant les aménagements relevant de la législation « loi sur l'eau ».

Avis **favorable** et accord de principe pour un partenariat fort entre les services de l'Etat et les services de l'agglomération

Avis de la DRAC

Arrêté préfectoral portant prescription d'une opération de fouilles préventives

Suite aux travaux de recherche effectués (campagne 2011 et 2013), un procès verbal de libéralisation serait prononcé bientôt

Examen conjoint dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Pérois.

Avis **favorable** à l'unanimité (réunion du 25 septembre en préfecture)

En présence de la commune de Pérois.

5.2 PRONONCIATION DE LA DECLARATION DE L'UTILITE PUBLIQUE

Pour apprécier l'utilité publique dans le cas d'une DUP, le commissaire enquêteur utilise la théorie du bilan.

Peu d'atteinte à la propriété privée (< 3%) sur la ZAC

Une mixité des activités et des mixités sociales favorisées

Une recomposition avec la nature, pour faciliter l'écoulement de l'eau, le drainage

Des déplacements et des circulations réinventés

Des activités commerciales différentes

Dans le cas ODE à la mer – Acte 1, l'intérêt général et l'intérêt du projet repose sur la mise en place d'un programme de renouvellement urbain et de requalification d'un parc d'activités.

Le projet décline dans son ensemble un panel d'actions urbaines et architecturales, environnementales pour rééquilibrer, rénover et inventer le quartier durable de demain dans les domaines de l'eau, de la biodiversité, les mobilités, les ressources et les performances énergétiques, les nouvelles formes de distribution commerciale et les relations intergénérationnelles.

Le projet ODE à la mer, concrétise une partie du projet *EcoCité* (Programme « ville durable » - consultation nationale du Ministère du développement durable).

Les actions envisagées sur la ZAC ODE – acte 1, concernent la sobriété énergétique des immeubles, la préservation de la ressource en eau, l'application d'un plan Eau pour le drainage, la remise en état des rivières et des fossés (Nègue cats et ses affluents).

Les principaux enjeux environnementaux relevés par la DREAL concernent la problématique de l'eau (inondation, gestion pluviales, AEP), les déplacements, le bruit (aéroport), le milieu naturel.

Le projet ODE acte 1 prévoit une nette amélioration ou compensation de ces problématiques : re-naturation de l'environnement, amélioration des déplacements par la desserte du Tram associé à des cheminements doux (vélo station, piste cyclable et piéton), isolation des bureaux contre le bruit.

La DUP doit être compatible avec des documents d'urbanisme.

Aussi l'enquête publique unique de la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Pérols, est organisée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

CONCLUSION

Mise en place des enquêtes

Le dossier a été établi en 2012-2013, pour passer devant le conseil communautaire en juillet 2013 être remis en préfecture en date du 1 août 2013.

Le dossier très complet tient compte des dernières directives issues du code l'Environnement

Les principaux thèmes abordés avec le commissaire enquêteur lors de cette enquête publique concernent :

- le développement urbain Sud de l'Agglomération,
- les développements démographique, économique et territorial,
- le pouvoir d'achat des ménages, emploi et offre commerciale et diversification de l'économie,
- la continuité urbaine « à perte de vue »,
- l'inscription du programme de la ZAC ODE Acte 1, dans le projet plus global ODE à la Mer
- l'application des règles environnementales issues de l'autorisation « loi sur l'eau »,
- les données environnementales (air, eau, bruit,...) sur le secteur.

Ce qu'il faut retenir

Le public, peu nombreux, ne s'est pas mobilisé pour une opération située en lointaine périphérie. Néanmoins, deux types forts différents d'observations se sont exprimés :

- l'un sur l'esprit général du développement urbain d'agglomération,
- l'autre sur un problème foncier particulier.

Concernant le développement urbain d'agglomération

L'association « environnementaliste « *Mosson Coulée verte* » a mis en question le développement urbain et économique de l'agglomération et proposé de rectifier certaines actions d'aménagement (cf. le visuel révélateur de pinède sur nappe affleurante).

Les réponses du Maître d'ouvrage aux questions posées replacent le projet et le programme dans le contexte de l'appel à projet *EcoCité* lancé par le Ministère. Elles décrivent le travail des Maîtres d'œuvre qui ont contribué à la rédaction du SCOT approuvé par le Préfet. Le projet ODE s'insère bien dans un secteur urbain et économique déjà en place depuis une dizaine années.

Concernant le problème foncier particulier :

La société Kiloutou s'interroge sur la pérennité de son entreprise située sur l'emprise du projet ODE.

Le secteur du Phare est actuellement le seul terrain qui est en cours de négociation foncière amiable.

Des négociations sont ouvertes et des propositions faites aux propriétaires qui désirent rester surplace.

L'aménageur pourvoit à ses obligations.

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Avis et CONCLUSIONS du commissaire enquêteur

Le projet mené par l'agglomération de Montpellier avec la contribution de la SAAM consiste à réaménager la ZAC « Parc d'activités de l'Aéroport créée en 2001 par la commune de Pérols.

La ZAC « Ode à la Mer - Acte 1 » (nouvelle dénomination du projet) prévoit de réaliser des extensions ponctuelles de SHON (1ère tranche) et de lancer de nouveaux programmes sur les terrains libres ou en cours de commercialisation (2ème tranche).

Ce projet opérationnel prévoit sur un périmètre de 36 ha environ, une jauge de 200 000 m² de plancher pour diverses activités économiques et tertiaires contemporaines (activités High Tech).

Une déclaration d'utilité publique (DUP) est demandée pour réaménager un quartier mixte de commerces, de bureaux et de services.

Ce projet de renouvellement urbain, dont l'agglomération de Montpellier est Maître d'Ouvrage, s'appuie essentiellement sur la modernisation d'une ancienne ZAC existante sur la commune de Pérols. L'objectif est à la fois le renouvellement profond du tissu économique existant par la recomposition et la modernisation de l'armature et des formes de distributions commerciales, l'introduction d'activités tertiaires, enfin la modernisation ou la création, le cas échéant, d'équipements publics.

La Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) contribue à la reconversion de ce site. Elle administre les terrains nécessaires au projet et pilote l'aménagement du site. Elle participe à la reconstruction d'un paysage urbain plus qualitatif.

Le dossier :

Le dossier, bien réalisé et bien documenté, répond à l'ensemble du programme ODE, longuement exposé durant la concertation en début d'année 2013.

Le Déroulement de l'enquête publique :

Quelques observations se sont exprimées durant l'enquête sur l'opportunité d'un tel programme et sur la démarche foncière à entreprendre. La SAAM possède la maîtrise foncière du secteur à l'exception du site de 1,2 ha du Phare.

Les points soulevés par le public ont trouvé une réponse programmatique de la part des professionnels de l'aménagement (cf. mémoire en réponse).

Le Maître d'Ouvrage présente bien la cohérence du projet ZAC inscrit dans le cadre du grand projet ODE à la Mer, lui-même inséré dans l'immense projet Eco Cité.

Le projet *ODE Acte 1* est en cohérence à la fois avec le projet urbain d'ensemble ODE à la Mer et au SCOT⁹.

Les pétitionnaires ont interrogé le commissaire enquêteur sur la gestion foncière de la zone du Phare, sur la continuité urbaine tentaculaire, sur le tropisme Sud du développement de l'Agglomération de Montpellier, sur la différenciation des populations et des besoins, sur la gestion écologique des aménagements et la gestion des milieux, etc...

Le débat entre le commissaire enquêteur et le Maître d'ouvrage a été riche en questions sociales, urbanistiques et environnementales.

Le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse s'est attaché à répondre de manière satisfaisante à toutes les questions posées par le public.

⁹ La maîtrise d'œuvre du SCOT et la même que celle du projet ODE.

Eco-volution du projet

Le passage d'une simple ZAC d'activités (« zoning »), telle qu'on l'avait imaginée au début des années 2000, à un projet urbain plus contemporain et plus complexe, va servir de test pour le projet ODE dans sa globalité.

La future ZAC - ODE Acte 1 servira de zone de transfert dans le cadre de la gestion urbaine. Elle panachera les fonctions et les usages (mixité).

Conclusion motivée :

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la DUP et exprime plusieurs recommandations.
(Cf. Conclusions finales motivées du commissaire enquêteur – Théorie du bilan – Avantages/inconvénients)

PREFECTURE DE L'HERAULT
AGGLOMERATION DE MONTPELLIER

**ENQUETE PREALABLE
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

ET

A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

COMMUNE DE PEROLS - 34

**ZAC
ODE à la Mer – Acte 1
Modification de la ZAC
« Parc d'Activités de l'Aéroport »**

**TOME 2
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE
DE PEROLS**

**Bernard DELBOS
Commissaire - Enquêteur**

Décembre 2013

SOMMAIRE TOME 2
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

CHAPITRE 1 – GENERALITES.....	24
1.1.- OBJET DE L'ENQUETE PLU	24
1.2.- CADRE JURIDIQUE	25
1.3.- NATURE, CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET.....	26
1.4.- COMPOSITION DU DOSSIER	26
CHAPITRE 2 – ORGANISATION, DEROULEMENT DE L'ENQUETE	27
2.1. - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	27
2.2. - MODALITES DE L'ENQUETE	27
2.3. - OUVERTURE DE L'ENQUETE (DOSSIERS ET REGISTRES).....	27
2.4. - MOTIFS DE L'ENQUETE	27
2.5. - VISITES DES LIEUX.....	27
2.6. - RENCONTRES AVEC LE PUBLIC	27
2.7. - RENCONTRES AVEC LES SERVICES	27
2.8. - CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRE D'ENQUETE.....	27
2.9. - MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.....	27
2.10. – LE DOSSIER.....	28
CHAPITRE 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	28
3.1.- RECENSEMENT DES OBSERVATIONS	28
3.2.- RECUEIL DES OBSERVATIONS ET TRANSMISSION AU MAITRE D'OUVRAGE	28
3.3.- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	28
3.4.-ANALYSE CROISÉE : QUESTIONNEMENTS / REPONSES	29
3.4.-SYNTHESE : OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE.....	31
CHAPITRE 4 – Le DOSSIER (PLAN LOCAL D'URBANISME) & CONCLUSION	32
4.1 DOSSIER : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PEROLS.....	32
4.2 RAPPELS.....	32
4.3 OBJECTIF DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	33
4.4 MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	35

TOME 2

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

CHAPITRE 1 – GENERALITES

1.1.- OBJET DE L'ENQUETE PLU

Modification de la « ZAC –Parc d'activités de l'Aéroport » sur la commune de Pérols valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Pérols avec le projet. ODE à la Mer – Acte 1 (Cf. arrêté préfectoral du 30 septembre 2013).

Le projet **ODE** à la Mer, Nature Urbaine - Acte 1 est le premier stade opérationnel de la rénovation et de la requalification des zones commerciales et d'activités, fruit depuis 40 ans d'une puissante urbanisation commerciale sans préoccupation environnementale.

Pérols étant inscrite dans la Communauté d'Agglomération de Montpellier, ce projet fait partie de l'un des 11 sites stratégiques « d'enjeu communautaire » inscrit dans le SCOT.

Le projet ZAC est d'intérêt communautaire.

Le processus opérationnel de modification de la ZAC « Parc d'activités de l'Aéroport » inscrit dans le continuum urbain commercial ancien de l'avenue de la Mer (RD21¹⁰), le long de l'axe de la 3^{ème} ligne de tramway réalisée en 2012 au pied de la station de tram « Ecopôle », se traduit par un programme d'entrées de ville et de restructuration du cadre de vie ; un programme mixte de requalification d'activités tertiaires et de commerces.

La modification du PLU concerne la transformation de la « ZAC de l'Aéroport » en ZAC « ODE à la mer – Acte 1 ». Le maître d'ouvrage opte pour la procédure de mise en compatibilité du PLU¹¹ de PEROLS avec le projet ODE à déclarer d'utilité publique. Cette procédure implique un examen conjoint par l'ensemble des Personnes Publiques Associées, sous forme d'une réunion, à l'initiative du préfet¹².

Enquête unique (rappel)

Le maître d'ouvrage a choisi de mettre en œuvre la procédure d'enquête unique prévue à l'article L.123-6 du Code de l'Environnement.

En application de cet article, une seule enquête sera menée :

- au titre du Code de l'Urbanisme afin de procéder à la mise en compatibilité du document d'urbanisme
- au titre du Code de l'Environnement afin de tenir compte de la nature et de l'ampleur des travaux réalisés nécessitant une étude d'impact.

Procédure des délibérations et arrêtés régissant la modification du PLU :

- Un arrêté préfectoral n° 2013-I-1868 en date du 30 septembre 2013, ouverture et modalités de l'enquête publique
- Délibération du Conseil communautaire de l'agglomération n° 11726 du 25 juillet 2013
- approuvant le dossier de création modificatif de la ZAC (avec étude d'impact)
- Délibération du Conseil communautaire de l'agglomération n° 11727 du 25 juillet 2013
- Approuvant le dossier DUP et la mise en compatibilité du PLU
- Réunion à l'initiative du préfet du 25 septembre 2013,; avis favorable à l'unanimité des Personnes Publiques Associées, concernant la mise en compatibilité du PLU avec le projet.
- La concession d'aménagement SAAM/Agglomération– route de la mer – de Novembre 2011 arrivée en préfecture le 19 décembre 2011

¹⁰ ex RD21 devenue avenue de liaison G Frêche de Montpellier à Pérols

¹¹ L'article L.123-14 du code de l'urbanisme dispose que : « Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

¹² Réunion organisée en préfecture le 25 septembre 2013.

1.2.- CADRE JURIDIQUE

Pour les enquêtes conjointes DUP et de Mise en compatibilité du PLU ¹³ ;
se référer au tome 1 – DUP - § 1.2 pour les textes sur la déclaration d'utilité publique

Législation sur la mise en compatibilité du PLU :

La procédure de mise en compatibilité d'un document d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique. Cette procédure est prévue aux articles L.123-14, L.123-14-2 et R 123-23-1 du Code de l'Urbanisme modifiés par l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et le décret du Décret n°2013-142 du 14 février 2013.

La présente enquête est menée au titre :

- du Code de l'urbanisme en vue de la mise en compatibilité du PLU de la commune de PEROLS avec le projet de ZAC- L123-14-2 et R 123-23-1 du code de l'urbanisme, les articles L 300-1 et suivants, l'article L311-1 et suivants
- du Code de l'Environnement (Enquête publique pour tout projet susceptible de porter atteinte à l'environnement et soumis à étude d'impact) notamment les articles L 123-1 à L 123-16 relatifs aux enquêtes publiques ouvertes dans le cadre d'opérations susceptibles d'affecter l'environnement ; les articles L 571-1 à L 571-26 relatifs à la lutte contre le bruit ; les articles L 122-1 à L 122-3 relatifs à la protection de la nature ;
- de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ; l'amendement Dupont pour un recul le long des voies à grande circulation et le plan d'exposition au bruit

Directives d'aménagement et plans applicables au PLU de Pérois:

- Le Schéma de cohérence territoriale. SCOT approuvé en 2006 par l'agglomération
- Le PDU – Plan de déplacement urbain de l'agglomération de Montpellier
- Le PLH – Plan local de l'Habitat
- Le SDAGE approuvé en 2009 & le SAGE Lez Mosson, et étangs palavasiens (2003)
- Le PPRI – Plan de prévention des risques d'inondation
- Le PEB - Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Montpellier Méditerranée

Historique et Chronologie du PLU

- PLU approuvé par DCM du 23 janvier 2007
- PLU partiellement annulé par décisions du TA des 30 mars 2007 et 1er octobre 2009
- Modifications n°1 et n°2 approuvées par DCM du 14 octobre 2010
- Modification n°3 approuvée par DCM du 6 octobre 2011
- Modification simplifiée n° 1 du 8mars 2012

¹³ Le maître d'ouvrage a choisi de mettre en oeuvre la procédure d'enquête unique prévue à l'article L.123-6 du Code de l'Environnement

1.3.- NATURE, CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET

ODE – Acte 1 : Modification de la ZAC « Parc d'activités de l'aéroport créée en 2003

Un projet de construction et de reconstruction qui s'inscrit sur un terrain de 36 ha.

Il prévoit de réaliser sur la première tranche des extensions ponctuelles de SHON et d'initier de nouveaux programmes sur les terrains libres ou en cours de commercialisation.

Dans le cadre d'une seconde tranche, une extension du périmètre est prévue, afin de réaliser une mixité entre commerces, activités tertiaires et de services.

Le programme global prévisionnel de construction est porté de 122 750 m² à 200 000 m² de plancher avec pour vocation l'accueil :

- des activités tertiaires d'affaires,
- des activités tertiaires technologiques
- des activités de commerces de détail et de grande distribution
- des activités de services
- des équipements d'intérêt collectif publics ou privés,
- d'espaces libres publics et privés,
- des hébergements hôteliers.

Le périmètre de la ZAC ODE Acte 1 intègre :

- la première et la seconde tranche de la ZAC Parc d'activités de l'Aéroport ;
- le centre commercial « le Phare » mitoyen ;
- un délaissé de l'avenue Georges Frêche au droit de la station de tramway.

La surface totale de la ZAC est d'environ 36,2 ha, composé du :

- foncier aménagé avec bâti existant ou autorisé y compris les espaces publics, occupant 22,8 ha.
- foncier restant à développer y compris les espaces publics, d'une superficie d'11,6 ha environ.
- foncier ajouté (le phare et délaissé de l'ancien giratoire) de 1,8 ha environ.

Le projet urbain a pour objectif à la fois le renouvellement profond du tissu économique existant par la recomposition et la modernisation de l'armature et des formes de distributions commerciales, l'introduction d'activités tertiaires et la modernisation ou la création, le cas échéant, d'équipements publics.

1.4.- COMPOSITION DU DOSSIER

Dossier tome 2 : Mise en compatibilité du PLU de Pérols

Pièces requises au titre du Code de l'Urbanisme.

La partie 2 du dossier est organisé comme suit :

Pièce A : Notice explicative non technique de la mise en compatibilité.

Pièce B: Rapport de présentation du PLU

Pièce C : Règlement du PLU

Pièce D : Plan zonages

Pièce E : Annexes

CHAPITRE 2 – ORGANISATION, DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Avant propos :

S'agissant d'une enquête unique, le déroulement de l'enquête publique est identique.
Pour plus de détail se reporter au Tome 1, chapitre 2.

2.1. - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ordonnance du tribunal administratif n° E13000230/34 du 3 septembre 2013

2.2. - MODALITES DE L'ENQUETE

Arrêté préfectoral n° 2013-I-1868 en date du 30 septembre 2013.
Enquête du 18 octobre 2013 au 18 novembre 2013 inclus

2.3. - OUVERTURE DE L'ENQUETE (DOSSIERS ET REGISTRES)

Même dossier général et même registre d'enquête

2.4. - MOTIFS DE L'ENQUETE

Mise en compatibilité du PLU de Pérols au projet ODE Acte 1, en application de l'article R.123. 35. 3 du code de l'urbanisme.

2.5. - VISITES DES LIEUX

Tout au début, une visite des lieux, puis d'autres visites en cours d'enquête pour suivre l'application de l'affichage sur le terrain. Affichage fait aux nouvelles normes : un format A2 de l'avis d'enquête en caractère noir sur fond jaune. (Voir photo en annexe).

2.6. - RENCONTRES AVEC LE PUBLIC

Lors de ses permanences, le Commissaire -Enquêteur a reçu un gestionnaire de la Société *Kiloutou*.
Document remis en main propre

2.7. - RENCONTRES AVEC LES SERVICES

Réunion de préparation le 26 septembre à 15heures avec :

- le DGS de la commune de Pérols
- La Chargée de l'urbanisme de la commune
- Les assistantes du service urbanisme (cadastre et instruction)
- Le chargé d'opération de la SAAM

2.8. - CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRE D'ENQUETE

La clôture de l'enquête publique a été effective le 18 novembre 2013 à 18 heures en présence du commissaire enquêteur.

2.9. - MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.

Etablissement du procès-verbal des observations
Edition du mémoire en réponse par Montpellier Agglomération et la SAAM

2.10. – LE DOSSIER

Le dossier - Partie 2 :

Mise en compatibilité du PLU de la commune de PEROLS avec le projet ODE Acte 1 au titre du code de l'urbanisme.

Inséré dans le dossier:

Le procès-verbal de la préfecture de l'Hérault de la réunion du 25 septembre 2013 « accord à l'unanimité sur la mise en compatibilité du projet de ZAC « Ode à la Mer Acte 1 avec le PLU de la Commune de Pérols.

CHAPITRE 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Avant-propos :

Une enquête publique calme sur un projet de requalification de zones d'activités situées en « grande » périphérie urbaine, isolées de tous centres habités. Peu ou pas de personnes « mobilisables » pour un projet qui a longtemps été débattu et présentés lors des phases de concertation en juin 2012 (voir le dossier de concertation).

3.1.- RECENSEMENT DES OBSERVATIONS

Ont été portées:

- 1 observation sur le registre mis à disposition en mairie de Pérols
- 1 observation sur le registre mis à disposition à l'Hôtel de l'Agglomération de Montpellier, 5 place Zeus – 34000 Montpellier

Soit un **total de 2 observations** écrites, communiquées par lettre.

3.2.- RECUEIL DES OBSERVATIONS ET TRANSMISSION AU MAITRE D'OUVRAGE

Depuis le décret de la réforme de l'enquête publique en 2010, le maître d'ouvrage se doit de répondre aux observations du public.

Le 19 novembre 2013, une réunion de préparation concernant le mémoire en réponse a eu lieu en présence du pétitionnaire. Le commissaire enquêteur a remis officiellement les lettres enregistrées et a fait part de ses propres remarques ou questionnement.

Réunion de 2 heures en présence :

- du Directeur adjoint au foncier et à l'aménagement de l'agglomération de Montpellier
- du Directeur de projet ODE à la SAAM
- des Chargés d'affaires du projet ZAC « ODE Acte 1 » de la SAAM
- du Responsable du foncier de la SERM sur l'ensemble du projet «ODE à la Mer- EcoCité.

Suite aux observations émanant du public, le maître d'ouvrage a abordé avec le commissaire enquêteur les divers sujets généraux

3.3.- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse du pétitionnaire représente un document 6 pages ;

Dans le cadre d'un véritable dialogue, l'Agglomération de Montpellier répond dans son mémoire, à toutes les remarques écrites.

- Elle explique le bien-fondé de la ZAC « Parc d'Activités Aéroport » issue des dossiers de création et de réalisation approuvés respectivement en 2013 par le conseil communautaire.
- Elle souligne la concertation « élargie » faite en amont de ces décisions.
- Elle restitue les observations au regard de la *déclaration d'utilité publique demandée*.

Le maître d'ouvrage défend la cohérence du projet ZAC inscrit dans le cadre du grand projet ODE à la Mer, incluse dans le projet « Eco Cité¹⁴ »

« Le projet répond donc favorablement aux inquiétudes émises par l'Association sur ces sujets.

3.4.-ANALYSE CROISÉE : QUESTIONNEMENTS / REPONSES

Commune de Pérols : Secteur du Phare

01. **Observation de la Société Kiloutou** (parcelle AH 17) en date du 18 novembre 2013

Siège à vocation « régional » regroupant 6 agences sur le littoral héraultais.

Souhaite se maintenir sur le site

Question sur le bassin de réparation hydraulique -

Question sur l'accès matérialisé en AH17

S'interroge sur la pérennité de sa situation

Souhaite connaître les modalités du réaménagement de la copropriété, voir les modalités de négociation de transfert (où, quand, combien ?)

02 **Réponse de l'aménageur aux observations formulées par la société KILOUTOU**, dans le cadre de son courrier du 18 novembre dernier, au titre du dossier de DUP de la ZAC ODE ACTE 1, soumise à l'enquête publique close le 18 novembre 2013.

Les thèmes suivants sont abordés :

- Définition de la politique d'aménagement du Phare
- La réparation hydraulique du phare
- Les accès à la ZAC
- Problématique du foncier

Le maître d'ouvrage apporte les réponses suivantes :

Sur la gestion du foncier :

« Le site du Phare est composé de 5 copropriétaires et de 3 locataires qui exercent une activité commerciale dans les locaux. Deux locaux sont vacants et ne sont plus exploités depuis plusieurs années. L'ensemble des propriétaires et locataires a été contacté et informé de l'opération d'aménagement de la ZAC Ode à la Mer acte 1 qui inclut le site du Phare, y compris la société KILOUTOU, représentée par M. Walter HEZEQUE qui a été rencontré par le personnel de la SAAM.

L'aménagement de la ZAC Ode Acte 1 implique une réorganisation structurée de l'espace sur le secteur. Cela passe par un remembrement du foncier et un programme d'aménagement d'ensemble qui requiert la mise en œuvre d'une politique d'acquisition auprès des propriétaires fonciers et d'une recherche de solutions de relocalisation des activités commerciales en place.

Des négociations amiables ont été engagées avec chacun des propriétaires concernés dont la société KILOUTOU, dans l'objectif, d'une part, de se porter acquéreur des droits et biens immobiliers, et d'autre part, de mettre en œuvre les procédures de relocalisation des activités commerciales, soit partiellement dans le cadre du projet commercial à venir (si ces activités sont compatibles avec l'orientation commerciale du projet dans le cadre d'un plan de merchandising structuré), soit sur un secteur proche de l'actuelle implantation du Phare, le tout afin de préserver leur clientèle, leur zone de chalandise et leur zone d'attraction.

La démarche actuelle est de rechercher et de trouver des solutions amiables avec les occupants et propriétaires par le dialogue et la prise en compte de leurs contraintes de fonctionnement

L'ensemble des propositions financières feront l'objet d'une estimation de France Domaines, l'aménageur devant pouvoir se rendre propriétaire du site fin 2015 ».

¹⁴ EcoCité, projet lauréat de la consultation nationale lancée par le Ministère dans le cadre du plan « Ville durable »

Questionnement du commissaire enquêteur¹⁵ sur la réparation hydraulique du phare

Le maître d'ouvrage apporte les réponses suivantes :

Conformément au dossier d'autorisation préfectorale au titre des articles L.214-1 à 6 du Code de l'Environnement réalisé en 2003, le projet a été autorisé par l'arrêté préfectoral n°2004.01.1479 du 21 juin 2004.

- La modification du projet d'autorisation Loi Eau porte sur la programmation ainsi que sur l'emprise globale de la ZAC, augmentée d'environ 2ha suite à l'intégration dans le périmètre de la copropriété commerciale « Le Phare ». Cette modification du projet a nécessité la réalisation d'un porté à connaissance auprès de la MISE de l'Hérault afin que le service instructeur statue sur la suite à donner à la procédure. Ce dernier a formulé un avis favorable en date du 29 mai 2013 sur la base d'un nouvel ouvrage rétention à créer afin :

1. De réparer la situation de l'existant (compensation de l'imperméabilisation de la parcelle existante qui ne dispose d'aucune installation d'assainissements et de recueil des eaux de pluie)
2. De compenser l'imperméabilisation supplémentaire de la ZAC due à l'intégration de cette parcelle. Le volume retenu, selon les prescriptions de la MISE de l'Hérault, est de 1.820 m³. Il est demandé par les services de l'Etat de positionner l'ouvrage sur l'emprise foncière, objet de la réparation, c'est-à-dire les terrains correspondant à la copropriété commerciale « Le Phare ».

Questionnement du commissaire enquêteur sur l'accès à la ZAC

Le maître d'ouvrage apporte les réponses suivantes :

« Cet accès routier de principe sur l'avenue Georges Frêche contribuera à la desserte générale du projet d'aménagement en cours de définition, au même titre que l'ensemble des voies primaires et secondaires de la ZAC et autres accès situés sur les autres voies publiques existantes au pourtour du projet ».

Questionnement du commissaire enquêteur sur l'aménagement du Phare

Le maître d'ouvrage apporte les réponses suivantes :

« Afin de mettre en cohérence le périmètre et le programme prévisionnel de la ZAC avec le nouveau projet urbain, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a intégré les terrains dit du « Phare » ainsi qu'un délaissé de voirie suite à l'aménagement du tramway ligne 3 dans le périmètre de la ZAC déjà créée. L'ajout de ces deux secteurs représente une surface foncière de 17 952 m² supplémentaires ».

Avenir des entreprises situées sur le lieu dit « Le Phare »

Lors de la réunion du 19 décembre avec l'aménageur et l'agglomération, une discussion s'est faite sur la gestion foncière de ce périmètre bien particulier.

Un secteur foncier en cours de négociation. Un bâti ancien vétuste, actuellement non géré par un syndic et déficient par rapport aux normes sanitaires.

L'ensemble des propriétaires et ayants droits a été contactés par le service foncier de la SAAM, maître d'ouvrage de l'aménagement.

Questionnement du commissaire enquêteur sur :

- la politique d'aménagement de la tranche 2 (le concept « Ecopole » station TRAM)
- la valorisation de l'avenue de la Mer (RD21)

¹⁵ voir la lettre de la société Kiloutou concernant le bassin de réparation hydraulique

Le maître d'ouvrage apporte les réponses suivantes :

« Par délibération en date du 17 janvier 2013, MONTPELLIER Agglomération a engagé un processus de modification de la ZAC PARC AEROPORT, renommée à terme ODE ACTE 1. Ce secteur a fait l'objet d'une première intervention, en 2001, avec la création de la ZAC du Parc de l'Aéroport et la réalisation de la tranche 1 (2003 – 2010). Depuis, le contexte a largement évolué. L'avenue Georges FRECHE (RD21) a fait l'objet d'un réaménagement pour accueillir la ligne n°3 du tramway, mise en service en 2012 ».

Observations inscrites dans le TOME 1 :

Projet ODE Montpellier Agglomération

Observation de l'association *Mosson Coulée verte*, en date du 13 novembre 2013

Association agréée en environnement sur le département de l'Hérault : arrêté préfectoral n°2013-I-2028

Association agréée en urbanisme sur les bassins versants du Lez : arrêté préfectoral n°93-1-0784

Avis favorable concernant :

- le rétablissement de la transparence hydraulique entre le marais de l'Estagnol et le Nègue Cats
- la requalification des zones marchandes.

Cependant, de nombreuses interrogations sur

- un développement urbain plus au Sud de l'Agglomération,
- une continuité urbaine trop « tentaculaire »
- une politique de gestion écologique à revoir (îlot de chaleur et végétation, qualité de l'eau et protection des nappes)

Réponse de l'aménageur aux observations formulées par l'Association « *Mosson Coulée verte* », dans le cadre de son courrier du 13 novembre dernier, au titre du dossier de DUP de la ZAC ODE ACTE 1, soumise à l'enquête publique close le 18 novembre 2013.

Les thèmes suivants sont abordés :

- Développement démographique, économique et territorial
- Pouvoir d'achat des ménages, emploi et offre commerciale, diversification de l'économie
- Continuité urbaine
- Ilot de chaleur et végétation
- Qualité de l'eau et protection des nappes

L'analyse complète et les réponses¹⁶ du maître d'ouvrage sont sur le TOME 1 du rapport DUP chapitre « Observations du public » :

3.4.-SYNTHESE : OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE

Divers sujets généraux que le maître d'ouvrage aborde dans son mémoire en réponse (cf. annexe)

Correspondant à la DUP¹⁷, les réponses sont apportées par Montpellier agglomération et la SAAM

Lors de multiples réunions de travail, ont été évoqués :

- Les périmètres « identiques » ZAC, DUP et de mise en compatibilité du PLU de la commune de PEROLS : périmètre agrandie par rapport à la ZAC « Parc d'activités de l'Aéroport
- La maîtrise foncière à avoir sur le périmètre de la zone du Phare,
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Les plans de circulation générale (voies intérieures)
- Les prévisions en stationnement
- Les aspects extérieurs des bâtiments : hauteur des bâtiments, insertion, forme urbaine, prospect
- La démarche environnementale des aménagements prévus
- La gestion des eaux pluviales, et des risques d'inondation (PPRI)
- La gestion du bruit

¹⁶ Réponse de l'aménageur aux observations formulées par l'Association « *Mosson Coulée verte* », dans le cadre de son courrier du 13 novembre dernier, au titre du dossier de DUP de la ZAC ODE ACTE 1, soumise à l'enquête publique close le 18 novembre 2013.

¹⁷ Enquête préalable à la déclaration de l'utilité publique pour l'Aménagement et les Travaux de la ZAC.

CHAPITRE 4 – Le DOSSIER (PLAN LOCAL D'URBANISME) & CONCLUSION

4.1 DOSSIER : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE PEROLS

Pièces requises au titre du Code de l'Urbanisme., article L23. 35. 3

Un examen conjoint dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Pérois s'est déroulé le 25 septembre en préfecture.

Le dossier comprend:

PIECE A - Notice explicative non technique de la mise en compatibilité.

Document de :

- Présentation du projet : localisation, périmètre et principes d'aménagement,
- Explication de la mise en compatibilité,
- Les modifications apportés au PLU ¹⁸:
 - Modification du rapport de présentation,
 - Modification du règlement et des pièces graphiques
 - Modification de l'annexe 11 (ZAC¹⁹)

Pièce B : Rapport de présentation modifié du PLU

Les modifications sur le rapport de présentation concernent les zones UI1, UI2 et UAU1

Pièce C : Règlement du PLU

Modifications du règlement des zones UI essentiellement : évolution de certains articles

Pièce D : Plan zonages

Modifications des plans de zonage des zones UI notamment le tracé du périmètre de la ZAC « Parc d'activités de l'aéroport » amendé par la futur ZAC ODE acte 1

Pièce E : Annexes

Modification de l'annexe 11. Les ZAC étant intégrées au plan de zonage et au règlement du PLU Est concernée la ZAC du parc d'activités de l'aéroport.

4.2 RAPPELS

Périmètre – Foncier et Evolution de la ZAC

Le périmètre intègre :

- la première tranche de la ZAC Parc d'activités de l'Aéroport ; zone UI1 du PLU
- la deuxième tranche de la ZAC Parc d'activités de l'Aéroport ; zone 1AUI2 du PLU
- un délaissé de l'avenue Georges Frêche au droit de la station de tramway ; zone 1AUI2
- le centre commercial « le Phare » mitoyen ; zone UI 2 du PLU

Le foncier

La surface totale de la ZAC est d'environ 36,2 ha, composé du : foncier aménagé avec bâti existant ou autorisé y compris les espaces publics, de 22,8 ha environ.

Foncier restant à développer y compris les espaces publics, d'une superficie d'11,6 ha environ.

Foncier ajouté (le phare et délaissé de l'ancien giratoire) de 1,8 ha environ.

¹⁸ NB : Pas de modification du PADD du PLU, ni des Orientations d'Aménagement et de Programmation

¹⁹ Annexe 11 ; modification du nom de la ZAC, de la date de délibération et amendement du périmètre.

Rappel sur l'évolution de la ZAC (2001- 2012) et de ses abords

- La ZAC Parc Aéroport a été créée en avril 2001 pour favoriser le développement économique à proximité de l'aéroport de Montpellier.
- Entre 2003 et 2010 a été réalisée la tranche 1 de la ZAC,
- Entre 20011 et 2012 l'avenue Georges FRECHE (RD 21) a été réaménagée en vue d'accueillir la ligne n°3 du tramway, mise en service en 2012.

Ce projet participe à l'opération d'aménagement intitulée « ODE A LA MER NATURE URBAINE »

Mutation de la zone du Phare.

Ce secteur sera classé en zone UI2 par la nouvelle réglementation proposée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU. (pièce C : Règlement de la zone UI2)

Actuellement le secteur du Phare comprend un ensemble construit ancien (hangar industriel)

Dans le cadre du renouvellement et de la requalification urbaine de « ODE A LA MER NATURE URBAINE », s'impose une mutation de ce secteur.

Définition de la politique d'aménagement

- Aménagement de la ZAC Parc d'activités de l'aéroport : 2003 – 2010
- Réaménagement de la route de la mer- Passage du tram en 2012
- Intégration les terrains dit du « Phare » dans le projet

La réparation hydraulique du phare et la remise en état du Nègues Cats

- Application de la loi sur l'eau dès 2004
- Suivi de l'autorisation préfectorale prise en 2004
- La modification du projet nécessite un amendement aux mesures de protection
- Rédaction d'un porté à connaissance des travaux complémentaires

Les accès à la ZAC

- En cours de définition, un schéma d'orientation et d'aménagement des voiries pour la desserte générale du projet.

Sur le foncier

- Analyse de la situation des propriétaires
- Concertation avec les propriétaires
- Remembrement du foncier en cours
- Politique d'acquisition des terrains par une solution amiable
- Echancier acquisition fin 2015

4.3 OBJECTIF DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

L'objet du dossier est de mettre en concordance le P.L.U. avec le parti d'aménagement de la Z.A.C Parc d'Activité de l'Aéroport modifiée et renommée « ZAC ODE Acte 1 ».

Le projet de mise en compatibilité du PLU est une modification des documents pour prendre en charge cette mutation de la ZAC. C'est le passage de« Parc d'activités de l'Aéroport » en « Ode à la mer » permettant une plus grande ouverture de fonctions et un léger agrandissement du périmètre.

L'annexe n°11 du PLU, relative aux périmètres des ZAC, est modifiée ;

- modification du nom de la ZAC et de la date de délibération.
- modification du périmètre de ZAC (amendement)

Les objectifs de modification de la ZAC sont définis comme suit, dans le dossier de création modificatif :

- conforter l'accueil des activités de tertiaire d'affaires, tertiaire technologique, commerces de détail et de grande distribution, de services, d'équipements publics ou privés, et d'hébergement hôteliers, dans un concept de mixité des fonctions.
- Développer la ville des proximités, et développer les mobilités douces en organisant le nouveau quartier en lien avec l'armature de déplacement du tramway.
- assurer le maillage urbain au sein de l'opération d'ensemble ODE MONTPELLIER NATURE URBAINE.

La Vocation de la ZAC modifiée prévoit un panel plus large de fonction

- Des activités de tertiaire d'affaires,
- Des activités tertiaires technologiques,
- Des activités de commerces de détail et de grande distribution,
- Des activités de services,
- Des équipements d'intérêt collectif publics ou privés,
- D'espaces libres publics ou privés,
- Des hébergements hôteliers.

Le règlement prévoit un classement en zone urbaine UI :

- UI1 la tranche 1 de la ZAC Parc d'Activités de l'Aéroport, renommée ZAC ODE Acte 1
- UI2 le secteur dit « du phare », intégré à la ZAC modifiée « ZAC ODE acte 1 »

La zone UI est une zone urbaine spécifique dédiée :

- Pour les secteurs UI1 : à des programmes à vocation d'activités diversifiées, à dominante tertiaire.
- Pour le secteur UI2, à des programmes à vocation d'activités diversifiées, à dominante commerce et tertiaire.
- En UI1 et UI2, les constructions et installations à usage d'industrie et d'artisanat seront interdites

La zone UI est en partie concernée par les risques naturels d'inondation définis par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) approuvé le 06 février 2004 et annexé au dossier de PLU :

Ce qu'il faut retenir

L'enquête publique a fait ressortir la zone du Phare

Ainsi le secteur du Phare, un secteur construit comprenant une copropriété de 5 lots inscrits sous un hangar ancien avec un aménagement extérieur viaire et sanitaire assez vétuste.

C'est un secteur commercial vieillissant destinés à un renouvellement urbain

En attente d'accord foncier, des négociations amiables se déroulent actuellement. Des propositions de relocalisation sont faites aux propriétaires qui désirent rester surplace, l'aménageur pourvoyant à ses obligations.

4.4 MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Synthèse et conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que la mise en compatibilité du PLU ne pose pas de problème technique et administratif à ce stade.

La rédaction des dossiers – règlement, plans, annexes 11 – du PLU est bien faite. Elle préfigure le futur PLU modifié.

Le commissaire enquêteur a reçu la visite du représentant de la société Kiloutou installée sur le centre commercial du Phare. Une lettre lui a été remise (voir annexe)

Des pourparlers sont en cours avec les 5 copropriétaires du centre commercial du Phare.

Une solution amiable se dessine avec quelques un.

Plusieurs propositions de relocalisation leur sont proposées

La négociation amiable est la démarche proposée par le porteur de projet dans le cadre général du programme « EcoCité – Ville Durable » et « ODE à la Mer – Nature Urbaine ».(voir tome 1 – Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique)

Le Commissaire enquêteur souhaite que soit portée la plus grande attention à la gestion des déplacements des entreprises déjà installées et que soit gérée avec délicatesse la négociation foncière avec les entreprises.

PREFECTURE DE L'HERAULT

AGGLOMERATION DE MONTPELLIER

**ENQUETE PREALABLE
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

ET

A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

COMMUNE DE PEROLS - 34

ZAC

ODE à la Mer – Acte 1

Modification de la ZAC

« Parc d'Activités de l'Aéroport »

CONCLUSIONS

**Bernard DELBOS
Commissaire - Enquêteur**

Décembre 2013

**CONCLUSIONS MOTIVEES ENQUETE PREALABLE
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

Après une analyse approfondie du dossier, des pièces apportées et des observations formulées,

CONSIDERANT que les requêtes présentées ne sont pas de nature à remettre en cause l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC ODE Acte 1 sur la commune de Pérols,

CONSIDERANT dans son ensemble, l'atteinte portée par cette opération à certains intérêts n'est pas excessive eu égard aux avantages qu'elle induit,

CONSIDERANT que l'enjeu du projet est en rapport direct avec les intérêts attendus du Plan ville durable de Montpellier Agglomération (*EcoCité*), du projet global *ODE à la mer – Nature Urbaine* – et qu'il est conforme aux diverses directives d'aménagements et de programmation (SCOT, PDU, PLH - SAGE, PPRI du Lez)

CONSIDERANT que le but de l'opération est suffisamment motivé et sérieux pour justifier le transfert de quelques entreprises qu'impliquera sa mise en œuvre,

Qu'ainsi en toute indépendance et impartialité, le Commissaire enquêteur estime qu'il a été démontré que l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers et émet

UN AVIS FAVORABLE à la déclaration d'utilité publique, assorti des **recommandations** ci-après, qui sont l'expression de l'attente en matière environnementale et sociale du public et du Commissaire enquêteur :

- Que soit portée la plus grande attention à la singularité de ce milieu pré-deltaïque en poursuivant les efforts conduits en matière de gestion hydraulique,
- Que soit portée la plus grande attention à la gestion des déplacements des entreprises déjà installées,
- Que soit gérée avec délicatesse la négociation foncière avec les entreprises,
- Que le projet participe à un développement urbain d'agglomération dans le contexte local prégnant des réalités économiques, sociales et environnementales.

Lamalou les Bains le 6 décembre 2013

Bernard DELBOS
Commissaire enquêteur