

**Séance ordinaire du
mardi 10 octobre 2023**

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier

**L'an deux-mille-vingt-trois et le dix octobre, les
membres du Conseil municipal, légalement convoqués,
se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du
Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire,
Michaël DELAFOSSE.**

Nombre de membres en exercice : 65

**Urbanisme durable et
maîtrise foncière**

Présents :

Tasnine AKBARALY, Nadia AKIL, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Mickaël DIORE, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, François VASQUEZ, Alban ZANCHIELLO.

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du
Code général des collectivités territoriales :**

Mohed ALTRAD ayant donné pouvoir à Serge GUISEPPIN, Georges ARDISSON ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Sébastien COTE ayant donné pouvoir à Michel ASLANIAN, Jacques DOMERGUE ayant donné pouvoir à Philippe SAUREL, Hind EMAD ayant donné pouvoir à Séverine SAINT-MARTIN, Clare HART ayant donné pouvoir à Fanny DOMBRE-COSTE, Mylvia HOUGUET ayant donné pouvoir à Yvan NOSBE, Mustapha LAOUKIRI ayant donné pouvoir à Manu REYNAUD, Mustapha MAJDOUL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Coralie MANTION ayant donné pouvoir à Célia SERRANO, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN, Catherine RIBOT ayant donné pouvoir à François VASQUEZ, Mikel SEBLIN ayant donné pouvoir à Maryse FAYE, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Isabelle MARSALA.

Absents / Excusés :

Luc ALBERNHE, Stéphanie JANNIN, Flora LABOURIER, Patricia MIRALLES, Joëlle URBANI, Annie YAGUE

**Quartier Port Marianne - Zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Union -
Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC - Participation par voie
électronique - Nouvelle dénomination - Approbation**

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

Par délibération n°2016/357 du 20 octobre 2016, le Conseil municipal de la Ville de Montpellier a défini les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de concertation préalable du public en vue de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Baume. En l'état actuel ce projet, situé à l'est de la commune sur un périmètre d'environ 10 ha, est délimité à l'ouest par l'avenue Raymond-Dugrand, au nord et à l'est par l'avenue Albert-Einstein et un ensemble pavillonnaire constitué aux abords de l'impasse de la Baume, au sud par la place Ernest-Granier et l'avenue du Mondial 98.

Il est proposé désormais de renommer cette opération en cours de création ZAC de l'Union, en considération du lien qu'elle opérera entre différentes composantes du quartier Port Marianne.

La concession d'aménagement Port Marianne – Parc Marianne confiée à la Société d'Équipement de la Région Montpellieraine (SERM) intègre le périmètre prévisionnel de la future ZAC de l'Union.

Les objectifs d'aménagement traduits dans le contexte actuel sont :

- Réaliser 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 ;
- Proposer une composition urbaine en cohérence avec les quartiers voisins ;

- Garantir une couture adaptée avec le tissu pavillonnaire environnant, équilibrée entre le respect de l'existant et l'ambition de constituer des fronts bâtis cohérents avec l'urbanité du projet Port Marianne ;
- Développer l'urbanisation à proximité des lignes structurantes de transport en commun (tramway, bustram) ;
- Répondre aux besoins importants en logement, dans le respect du principe de mixité sociale ;
- Participer à la requalification des espaces publics existants ;
- Privilégier dans l'aménagement des espaces publics la continuité des modes de déplacement actifs (piétons et cycles), entre le quartier et le reste de la ville ;
- Affirmer une dimension paysagère s'insérant dans le schéma directeur paysager de Port Marianne ;
- Répondre aux besoins en matière d'équipements publics qui pourront s'exprimer à l'échelle du quartier ;
- Intégrer la problématique hydraulique ;
- Concevoir un nouveau quartier apaisé s'inscrivant dans la démarche globale de développement durable menée par la Ville.

Conformément aux modalités arrêtées par la délibération du 20 octobre 2016, la concertation préalable à la création de cette opération sous forme de ZAC s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- Une mention du projet et de la concertation associée dans l'édition du journal municipal « *En Commun* » de juin/juillet/août 2023, paru début juin 2023 ;
- Une publication sur le site internet de la Ville participer.montpellier.fr, à compter du mois de juin 2023, annonçant les modalités de la concertation, dont l'organisation de la réunion publique du 23 juin 2023 ;
- Le dossier de concertation préalable à la création de la ZAC mis à disposition du public à la Mairie de Montpellier, aux jours et heures d'ouverture habituels, du 16 juin 2023 au 17 juillet 2023 inclus, qui comportait :
 - Un plan de situation ;
 - Un plan prévisionnel du périmètre de l'opération ;
 - Une notice explicative des objectifs, enjeux, acteurs, programme et planning prévisionnels du projet ;
 - Un registre papier destiné à recueillir les observations du public ;
- Une réunion publique de concertation présidée par Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire de Montpellier et représentant celui-ci, qui s'est tenue le 23 juin 2023 à la Maison Pour Tous Frida-Kalho, dans le quartier Port Marianne, à partir de 18h30, lors de laquelle le public présent a pu s'exprimer.

Les modalités délibérées en 2016 ont été complétées par :

- Sur la page internet participer.montpellier.fr, une notice identique à celle mise à disposition du public physiquement en Mairie, ainsi qu'un registre en ligne sur lequel la population a pu inscrire ses observations entre le 16 juin 2023 et le 17 juillet 2023 inclus ;
- La distribution de flyers dans les boîtes aux lettres du secteur directement impacté par le projet, annonçant notamment la réunion publique du 23 juin 2023.

Bilan synthétique de la concertation :

Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC établit les éléments et les questions portés à la connaissance de la Collectivité, et mentionne les réponses qui ont été apportées lors de la réunion publique du 23 juin 2023, ou qui peuvent l'être à la lecture des deux registres mis à disposition dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC de l'Union, entre le 16 juin 2023 et le 17 juillet 2023.

Ce bilan peut être résumé comme suit :

Les modalités délibérées de la concertation ont été respectées et mises en œuvre par la Collectivité, que ce soit l'article dans le journal municipal « *En Commun* », la publication sur le site internet de la Ville de Montpellier, l'organisation d'une réunion publique ou encore la mise à disposition du dossier accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations de la population. Deux mesures supplémentaires de publication et de participation à la concertation préalable ont même été mises en œuvres (notice et registre en ligne sur le site internet, distribution de flyers).

Globalement, il est à noter une mobilisation mesurée de la population dans le cadre de la concertation organisée pour ce projet de ZAC : 35 personnes présentes à la réunion publique avec 13 interventions du public posant diverses questions, 12 participations via le site internet participer.montpellier.fr et son registre en ligne, et 12 observations inscrites dans le registre papier mis à disposition en Mairie.

Les observations issues des deux registres mis à disposition, ainsi que des échanges lors de la réunion publique du 23 juin 2023 appellent l'attention de la Collectivité sur les thèmes suivants, à prendre en considération pour la poursuite de la définition du projet urbain, avec l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC désigné à l'automne 2023, ainsi qu'avec la SERM, aménageur :

- 1- Une mobilisation notable d'habitants du lotissement des Micocouliers et d'autres résidences, pour suivre l'évolution du projet et être plus concertés, afin principalement de garantir la préservation des habitations existantes ;
- 2- Des questionnements au sujet :
 - Du départ d'Union Matériaux et des précautions visant à la destruction du bâti ;
 - Des équipements de proximité qui prendront place au sein de la ZAC ;
 - Du périmètre définitif du projet ;
 - De la mutation du rond-point Christophe-Colomb, de l'avenue Raymond-Dugrand et du devenir du stationnement ;
 - De l'empreinte carbone du projet ;
- 3- Des inquiétudes concernant le projet urbain et ses impacts écologiques, hydrauliques et sur le cadre de vie des habitants du quartier :
 - Hauteur du bâti, densité du quartier, implantation, mise à distance des résidences existantes ;
 - Empiètement du projet sur le lotissement des Micocouliers et la résidence de l'Octroi, crainte d'un impact sur l'impasse de la Baume ;
 - Risque de disparition des espaces verts existants et de la biodiversité, perte d'espace perméable et renforcement du risque d'inondation ;
 - Perturbation de l'hydrologie et assèchement des nappes phréatiques consécutifs à la construction ;
- 4- Des attentes ont également été exprimées, telles que :
 - Favoriser/privilégier les mobilités actives et apaiser la circulation dans les espaces publics ;
 - Développer des services et commerces de proximité et animer l'avenue Raymond-Dugrand ;
 - Rendre accessible à tous le cœur vert du secteur.

A l'issue de cette phase de concertation publique, il n'a pas été relevé d'opposition majeure au projet de création de la ZAC de l'Union. Néanmoins, il conviendra d'être vigilant sur la définition précise du projet d'urbanisme et de son périmètre, sur la programmation urbaine, et sur la mise en œuvre des objectifs environnementaux et de respect du voisinage, en cohérence avec les secteurs densément bâtis de Port Marianne, mais également en considération du caractère particulier des ensembles pavillonnaires résidentiels préexistants alentours, de manière à permettre l'intégration optimale du projet de l'Union dans le quartier et d'avoir un impact réduit sur son fonctionnement et son environnement.

Il s'agira notamment de :

- Définir un projet urbain adapté à son contexte, répondant aux objectifs établis pour ce quartier, avec l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC désigné à l'automne 2023 ;
- Établir une programmation pluriannuelle des constructions adaptée à la capacité d'intégration du quartier et accompagnée de commerces et services de proximité répondant aux besoins des habitants ;
- Développer un quartier apaisé, faisant la part belle aux espaces verts et aux mobilités actives et alternatives, afin de diminuer l'impact carbone du projet ;
- Poursuivre le travail de rénovation et d'amélioration des espaces publics paysagers ;
- Poursuivre la concertation avec la population.

Le périmètre prévisionnel de ZAC proposé représente une superficie d'environ 10 ha, et le programme prévisionnel prévoit la création de logements neufs en mixité (libres, sociaux, abordables, ...), ainsi que des surfaces de bureaux, commerces et services. Le périmètre et le programme seront affinés dans le cadre des études et du travail de définition du projet d'urbanisme à venir.

A l'issue de cette phase de concertation, conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan doit être arrêté par délibération du Conseil municipal de la Ville de Montpellier. Il est, à cet effet, annexé à la présente délibération, ainsi que la présentation réalisée pour la réunion publique du 23 juin 2023 et la notice du projet mise à disposition en mairie et sur le site internet de la Ville de Montpellier.

Engagement de la phase de participation par voie électronique :

Conformément à l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, le dossier finalisé à l'issue de la concertation doit ensuite être soumis à la participation du public par voie électronique, par la Collectivité qui l'organise. Ce dossier comprendra notamment l'étude d'impact du projet et l'avis de l'autorité environnementale.

L'étude d'impact est actuellement en cours de réalisation. Elle viendra nourrir le travail de définition du projet d'urbanisme. Son aboutissement permettra de saisir l'Autorité Environnementale (AE) pour avis.

Dès à présent, il est proposé de retenir les modalités suivantes pour la mise en œuvre future de la participation du public par voie électronique :

- Publication, 15 jours au moins avant le démarrage de la participation, d'un avis :
 - o Dans la presse locale ;
 - o Sur le site internet de la Ville de Montpellier ;
 - o Par affichage sur les panneaux officiels à la Mairie de Montpellier.

Cet avis annoncera les dates et modalités de mise à disposition du dossier et de participation du public, dont le déroulement sera le suivant :

- Mise à disposition du dossier par voie électronique sur le site internet de la Ville, pendant une durée de 30 jours ;
- Mise en place d'un registre en ligne sur le site internet de la Ville destiné à recueillir les avis du public pendant cette durée de 30 jours.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver la nouvelle dénomination de la future opération d'aménagement sous le nom de « *ZAC de l'Union* » ;
- De tirer un bilan favorable de la concertation préalable à la création de la ZAC de l'Union ;
- D'engager la participation du public par voie électronique, selon les modalités définies ci-avant, conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 59 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

**Fait à Montpellier, le 17 octobre
2023**

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 18 octobre 2023

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Bilan concertation préalable_ZAC de l'Union_été 2023.pdf
- Note mise à disposition en ligne et en mairie.pdf
- PPT réunion publique 23juin23.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20231010-248519A-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 17/10/23
Réception en Préfecture : 17/10/23

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC DE L'UNION (QUARTIER PORT MARIANNE)

VILLE DE MONTPELLIER

Rapport établi par :

**Direction de l'Aménagement Métropolitain
Service Aménagement Est et Nord**

Août 2023



Préambule

La Ville de Montpellier envisage l'aménagement d'un **nouveau quartier** dans le secteur de Port Marianne, à l'est du territoire communal, en lien avec les opérations déjà développées, telles que Richter, Parc Marianne, Jardins de la Lironde et Jacques Cœur.

Elle ambitionne la création d'une nouvelle Zone d'Aménagement Concertée pour permettre la réalisation d'un **programme à dominante d'habitat, en mixité sociale, avec des bureaux et des commerces**, sur le principe d'un quartier dense mais apaisé, en cohérence avec les quartiers d'habitat collectif de Port Marianne et en courtoisie avec les secteurs pavillonnaires résidentiels préexistants.

Initialement dénommée ZAC de la Baume, en référence à la toponymie du lieu, cette opération d'aménagement impliquant pour partie le renouvellement urbain de secteurs déjà urbanisés serait, sur proposition de l'équipe municipale actuelle, renommée **ZAC de l'Union**, en considération du lien qu'elle opérera entre différentes composantes du quartier Port Marianne.

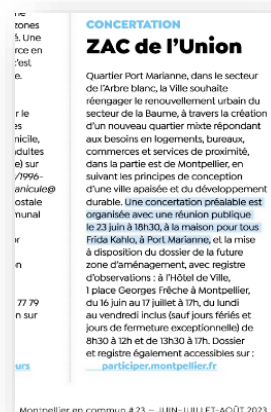
Rappel des principaux objectifs d'aménagement :

- Réaliser, par l'évolution du tissu urbain existant, 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 ;
- Proposer une composition urbaine en cohérence avec les quartiers voisins déjà réalisés dans le cadre du projet urbain de Port Marianne, et notamment avec le pôle d'affaires de la place Ernest Granier ;
- Garantir une couture adaptée avec le tissu urbain environnant, équilibrée entre le respect de l'existant et l'ambition de constituer des fronts bâtis cohérents avec l'urbanité du projet de Port Marianne et des équipements qui le constituent ;
- Développer l'urbanisation à proximité des lignes structurantes de transports en commun (tramway, bustram) ;
- Répondre aux besoins en logement liés au développement urbain, dans le respect du principe de mixité sociale ;
- Participer à la requalification des espaces publics existants sur le secteur ;
- Privilégier dans l'aménagement des espaces publics la continuité des modes de déplacement actifs (piétons et cycles), entre le quartier et le reste de la ville ;
- Affirmer une dimension paysagère s'insérant dans le schéma directeur paysager de Port Marianne ;
- Répondre aux besoins en matière d'équipements publics qui pourront s'exprimer à l'échelle du quartier ;
- Intégrer la problématique hydraulique ;
- Concevoir un nouveau quartier apaisé s'inscrivant dans la démarche globale de développement durable menée par la Ville.

Mesures de publicité relatives à la concertation

Conformément aux modalités arrêtées par la **délibération du Conseil municipal de la Ville de Montpellier en date du 20 octobre 2016**, la concertation préalable relative à la création de cette opération d'aménagement sous forme de ZAC s'est déroulée selon les modalités suivantes :

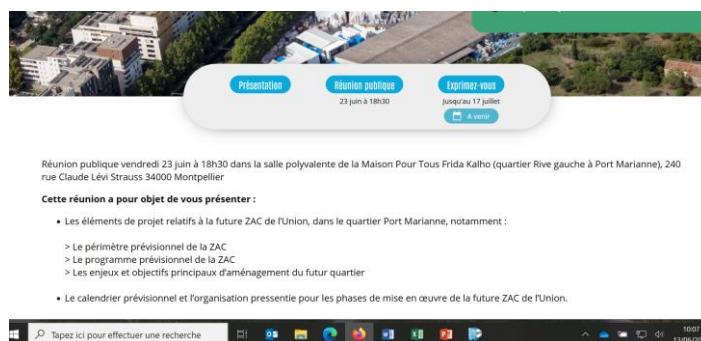
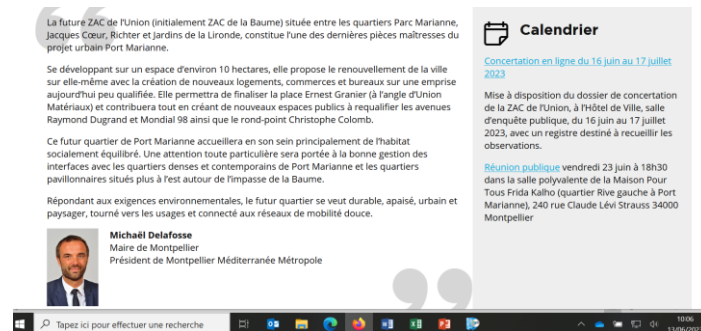
- Une mention du projet et de la concertation préalable qui lui est associée dans l'édition du journal municipal « En Commun » de Juin/Juillet/Août 2023, distribuée début juin 2023 ;



- Une mise à disposition du public du dossier de concertation préalable à la création de la ZAC en Mairie de Montpellier, aux jours et heures d'ouverture habituels, du 16 juin 2023 au 17 juillet 2023 inclus, qui comportait :
 - Un plan de situation,
 - Un plan prévisionnel du périmètre de l'opération,
 - Une notice explicative des objectifs, enjeux, acteurs, programme et planning prévisionnels du projet,
 - Ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public.
- Une réunion publique de concertation présidée par Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire de Montpellier et représentant celui-ci, qui s'est tenue le 23 juin 2023 à la Maison Pour Tous Frida Kalho, dans le quartier Port Marianne, à partir de 18h30, lors de laquelle le public présent a pu s'exprimer.
- Une publication sur une page dédiée à la concertation du public au sujet de la concertation préalable à la création de la ZAC de l'Union, sur le site internet de la Ville participer.montpellier.fr, à compter du mois de juin 2023, annonçant les modalités de la concertation dont l'organisation de la réunion publique.

Les modalités arrêtées par la délibération de 2016 ont été complétées par :

- Sur la page internet participer.montpellier.fr, une notice identique à celle mise à disposition du public physiquement en mairie, ainsi qu'un registre en ligne sur lequel la population a pu inscrire ses observations entre le 16 juin 2023 et le 17 juillet 2023 inclus ;

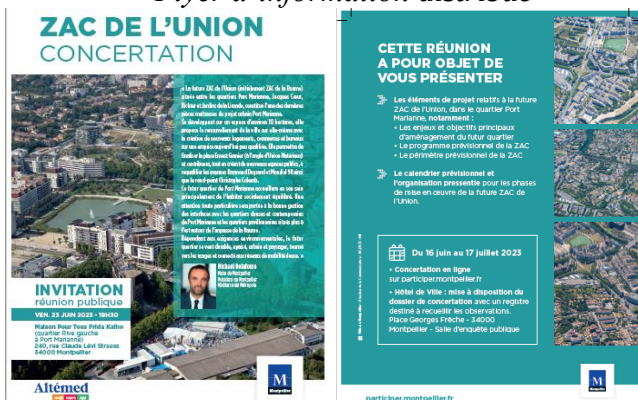


- La distribution, début juin 2023, de **flyers informatifs** dans les boîtes aux lettres du secteur impacté par le projet d'aménagement, annonçant notamment la réunion publique du 23 juin 2023.

Périmètre du boitage



Flyer d'information distribué



1- Réunion publique du 23 juin 2023

Conformément aux modalités arrêtées par la **délibération du Conseil municipal de la Ville de Montpellier en date du 20 octobre 2016**, la concertation relative à la création de cette opération sous forme de ZAC a fait l'objet d'une réunion publique de concertation présidée par **Madame Maryse Faye**, Adjointe au Maire de Montpellier et représentant celui-ci, qui s'est tenue **le 23 juin 2023 à la Maison Pour Tous Frida Kahlo**, dans le quartier Rive gauche à Port Marianne, à 18h30.

Environ 35 personnes étaient présentes à cette occasion. L'Adjointe au Maire, Mme Maryse Faye, était accompagnée par Mme Sylvie Mahot, Directrice déléguée à l'Aménagement Métropolitain, et M. Frédéric Doste, représentant la SERM, aménageur.



Le projet de **ZAC de l'Union** consiste en une opération de développement urbain en renouvellement partiel, portée par la Ville de Montpellier sur le secteur de la Baume, dont le périmètre restant à confirmer à ce stade est globalement situé entre les avenues Raymond Dugrand et du Mondial 98, le place Christophe Colomb, l'avenue Albert Einstein et les secteurs pavillonnaires situés plus à l'est.

Le contexte général de la future ZAC de l'Union

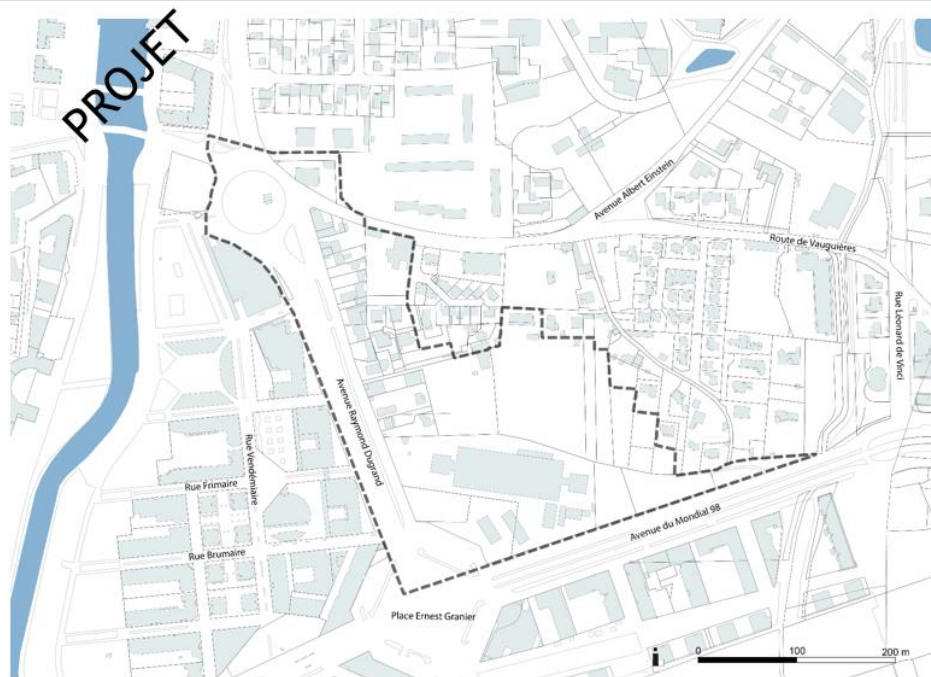
L'Adjointe au Maire a rappelé en introduction le contexte, les enjeux, objectifs et attendus, le programme et le planning prévisionnels de cette opération d'aménagement, situées à Port Marianne, à l'Est de la Ville de Montpellier.

La future ZAC de l'Union prévoit principalement de nouveaux logements, des bureaux, des commerces et services de proximité, avec des aménagements et créations d'espaces publics paysagers ouverts aux modes actifs, assurant le lien social et urbain avec Port Marianne et le reste de la ville, au cœur de la métropole.

SITUATION DE LA FUTURE ZAC DE L'UNION



PERIMETRE PREVISIONNEL DE LA FUTURE ZAC DE L'UNION



— — Périètre prévisionnel de ZAC

La cohérence du projet sera encadrée et accompagnée par l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC (équipe de maîtrise d'œuvre sélectionnée à l'automne 2023). Elle permettra de développer un quartier dense et équilibré entre les différents usages, apaisé sur le plan

circulatoire, adapté au climat méditerranéen, répondant aux exigences du développement durable, accessible à tous, et tenant compte de l'environnement urbain et paysager existant.

Maîtriser le renouvellement urbain du quartier

Pour la Ville de Montpellier, il s'agit en priorité de :

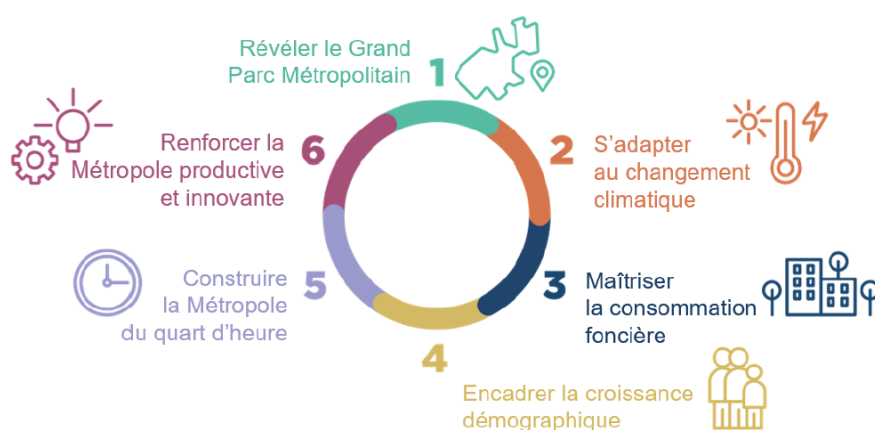
- > Privilégier la **densification et le réinvestissement des espaces déjà urbanisés** en cohérence avec la trajectoire du ZAN. Les opérations d'extension ou de renouvellement urbain devront se faire sous la forme de projets d'aménagement intégrant la mixité fonctionnelle et sociale.
- > Favoriser le développement de la **ville des courtes distances** et la réparation des ruptures socio-spatiales.
- > Rechercher la qualité urbaine, architecturale et environnementale des opérations en extension ou en renouvellement afin de préserver les atouts de ces espaces, la qualité du cadre de vie et leur habitabilité par rapport aux épisodes climatiques contrastés.

En réponse à ces enjeux, la future ZAC de l'Union constitue un projet d'urbanisation en renouvellement urbain au sein du projet urbain Port Marianne dont il forme l'une des dernières pièces maîtresses, à proximité immédiate de lignes de transport en commun et desservi par le Réseau Express Vélo de la métropole.

Se développant sur environ 10 hectares entre les quartiers Parc Marianne, Jacques Cœur, Richter et les Jardins de la Lironde, cette opération propose le renouvellement de la ville sur elle-même, avec notamment la finalisation de la place Ernest Granier.

Cette opération mixte à vocation principale d'habitat se développera en interface avec les quartiers contemporains de Port Marianne, et les formes bâties de type pavillonnaire situées plus à l'est à proximité de l'impasse de la Baume.

La future ZAC de l'Union s'inscrit pleinement dans les grands objectifs définis dans le cadre de l'élaboration en cours du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Climat (PLUi Climat) de Montpellier Méditerranée Métropole.



Le projet devrait :

- Permettre l'implantation d'environ **1 000 à 1 300 logements neufs et mixtes** (entre 60 000 et 80 000 m² SDP) répondant aux besoins de production de logements, notamment sociaux et abordables, fixés par le Programme Local de l'Habitat de la Métropole de Montpellier ;

- Offrir une mixité programmatique liées aux besoins du secteur avec des **bureaux**, des **commerces et services de proximité** (environ 20 000 m² SDP) ;
- Offrir des **espaces publics et paysagers** de qualité ;
- Contribuer à **requalifier certains espaces publics existants, en renforçant les qualités d’usages pour les piétons et les cyclistes.**

Les acteurs de ce projet d’urbanisme sont :

- La Collectivité concédante : **Ville de Montpellier**, avec l’intervention de la Direction déléguée à l’Aménagement Métropolitain ;
- Le concessionnaire de l’aménagement : la **SERM** ;
- La **maîtrise d’œuvre urbaine** : l’équipe est désignée à l’automne 2023.

Le planning prévisionnel de l’opération :

➤ 2023 :

- Concertation préalable, dont une réunion publique
- Désignation de l’architecte-urbaniste coordonnateur de ZAC
- Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC
- Poursuite des études préalables et de conception du projet

➤ 2024

- Bilan de l’analyse environnementale du projet après participation du public par voie électronique, avec notamment la mise à disposition de l’étude d’impact et de l’avis de l’Autorité environnementale,
- Approbation du dossier de création de la ZAC de l’Union

➤ 2025/2026

- Premiers travaux et premières commercialisations en fin d’année

Il a également été rappelé à l’assistance que le dossier de concertation préalable à la création de la ZAC de l’Union est mis à disposition du public :

- En mairie, accompagné d’un registre destiné à recevoir les remarques et observations du public, du 16 juin au 17 juillet 2023 inclus, aux jours et heures habituelles d’ouverture au public ;
- Sur le site de la Ville de Montpellier, www.participer.montpellier.fr, accompagné d’un registre en ligne destiné à recevoir les remarques et observations du public, du 16 juin au 17 juillet 2023 inclus.

Mme Maryse Faye a fait état à l'assistance de la proposition (qui sera soumise au membres du Conseil municipal) de **renommer cette opération ZAC de l'Union**, dans la mesure où l'intervention consistera à créer une opération de centralité et de lien entre différents secteurs de Port Marianne.

Interventions du public

Après la présentation générale du contexte et du projet, la parole a été donnée à l'assistance, afin que chacun puisse poser ses questions. **13 personnes** parmi le public ont souhaité intervenir.

- **Question d'Olivier (quartier Richter)**

L'urbanisation progressive semble assécher les nappes phréatiques, notamment aux abords de la Lironde (pompes de relevage). Il faudrait renvoyer l'eau de pluie dans les cours d'eau existants.

Réponse de l'élue : Il faut re-saturer les nappes phréatiques et ramener l'eau dans la nature. Les études hydrauliques en cours viendront confirmer les hypothèses et possibilités. Le travail reste à faire avec l'architecte-urbaniste coordonnateur.

- **Question de Régine**

Quand est prévu le départ d'Union Matériaux ?

Réponse de l'élue : un protocole a été signé en vue d'un départ à moyen terme. Cette mutation est attendue depuis plusieurs dizaines d'année. Union Matériaux va bientôt fêter ses 100 ans.

- **Question de Marc (quartier Jacques Cœur), cycliste**

Des parkings à vélo sécurisés seront-ils prévus ?

Réponse de l'élue : nous demandons notamment aux promoteurs/architectes d'améliorer le stationnement, le confort et la sécurité des vélos en pied d'immeuble. Le déploiement des boîtes à vélos sécurisées – telles celles installées récemment en centre-ville – sera étudié à Port Marianne.

- **Question de Patrick (propriétaire d'un terrain au sein du périmètre de la ZAC)**

Comment va se passer le rachat des terrains ?

Réponse de l'élue : Il faut entrer en contact avec la SERM, aménageur de ce secteur pour la Ville. C'est cette structure qui mènera les négociations foncières.

- **Question d'un jeune garçon prénommé Louis**

Qu'est-ce qu'un bustram ?

Réponse de l'élue : il s'agit d'une sorte de tramway, mais sans rails, avec une partie de son tracé en site propre, permettant de circuler aisément et rapidement. Moins conséquents en travaux et

moins coûteux, les bustrams sont une solution pour déployer le réseau de transports en commun plus rapidement et plus largement à l'échelle de la métropole. Maryse Faye rappelle également la gratuité totale qui sera instaurée fin décembre 2023 pour tous les usagers résidents de la métropole.

- **Question de Monique (proche du rond-point Christophe Colomb)**

Comment est arrêté le périmètre de la ZAC ? Quelles interrogations demeurent ? Les parkings de l'avenue Raymond Dugrand seront-ils repensés ?

Réponse de l'élue : le projet sera étudié avec l'architecte-urbaniste coordonnateur. Cette « frontière » prévisionnelle pourra évoluer et se préciser au fur et à mesure. Les études diront également le devenir qui pourrait être envisagé pour les parkings de l'avenue Dugrand. A ce stade, il n'est pas possible d'opposer des certitudes.

- **Question d'Olivier (impasse de la Baume)**

L'impasse de la Baume sera-t-elle intégrée au projet ? Restera-t-elle une impasse ?

Réponse de l'élue : Il s'agit d'un lieu champêtre, un « déjà-là », un lieu sacralisé que l'on va conserver avec son ambiance actuelle. L'hypothèse d'une ouverture piétonne vers Mondial 98 et l'arrêt de tramway du même nom reste à concerter avec les habitants.

- **Question de Sylvain (avenue Albert Einstein)**

Quel est le pourcentage d'espaces verts et perméables prévu dans ce projet ?

Réponse de l'élue : ce sera également à voir en fonction de la définition progressive du projet. Pour l'instant on ne peut répondre qu'en citant les objectifs du PLUi en matière de pleine terre : 50 % minimum à l'échelle d'une opération d'aménagement. L'idée est de renforcer les corridors écologiques et la biodiversité, lutter contre l'îlot de chaleur urbain, à l'instar de ce qui existe sur les terrains municipaux longeant la Lironde, à l'est du secteur d'étude.

- **Question d'une représentante de propriétaires fonciers (impasse de la Baume)**

Conformément au courrier déjà transmis, il est souhaité pouvoir conserver une dépendance dans la zone U au PLUi.

Réponse de l'élue : la réponse sera apportée ultérieurement en fonction des études d'urbanisme. Un nouveau contact pourra être établi à l'automne.

- **Question de Pierre (rue JL. Barraud)**

Qu'entend-on par couture urbaine et respect de l'existant ? Quelles hauteurs seront prévues en limite des secteurs pavillonnaires ?

Réponse de l'élue : les réponses d'urbanisme seront adaptées aux contextes. On imagine une densification et des hauteurs relevées à proximité de la place Ernest Granier, tandis qu'un épannelage adapté, plus bas, sera proposé sur les franges pavillonnaires. L'exposition au soleil devra être prise en compte. C'est un travail à venir avec l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC. Seront également pris en compte le vent, la qualité de l'air, les ombres portées, etc.

- **Question de Benoit (syndic d'une copropriété vers l'Hôtel de Région) et d'une autre personne sur la circulation**

Quel réaménagement du rond-point Christophe Colomb et quelles incidences en matière de travaux et de perturbation de la circulation ?

Réponse de l'élue : le projet de réaménagement de la place C. Colomb n'est pas non plus encore arrêté. Avec le bustram, l'hydraulique, la ZAC, des travaux vont se dérouler sur plusieurs années. Un plan de circulation adapté sera mis en place pour y répondre et limiter les nuisances. Les poids-lourds pourront par exemple être déviés de ce secteur le temps des travaux. D'autres réunions publiques seront organisées pour faire des points d'avancement et d'information.

- **Question sur les équipements prévus**

Réponse de l'élue : il n'est pas prévu de nouveau groupe scolaire dans cette ZAC. Potentiellement, une crèche pourrait être envisagée. A définir suivant les besoins qui seront constatés. Il y aura surtout des espaces paysagers, des espaces verts, au bénéfice des habitants.

- **Question de Mme Lériot (résidence Saint-Michel)**

Comment sera aménagé le rond-point C. Colomb ?

Réponse de l'élue : les études tiendront compte de l'hydraulique, de l'octroi (classé monument historique), de la circulation. Il sera nécessairement restructuré.

EN CONCLUSION :

Des interrogations et inquiétudes ont été manifestées quant au projet d'urbanisme à venir dans le cadre de la future ZAC de l'Union. Néanmoins, **aucune opposition majeure au projet n'a été constatée** lors de cette phase de concertation préalable. Les questions posées nécessitent d'apporter des réponses plus complètes au fur et à mesure de l'élaboration du projet.

Un ultime rappel a encore été fait sur les possibilités de **consulter la notice** du projet de ZAC de l'Union (en mairie ou en ligne sur participer.montpellier.fr), avec un **registre papier** en mairie ou un **registre numérique** en ligne, ce **jusqu'au 17 juillet 2023**.

Maryse Faye a remercié l'assistance de sa participation et de son intérêt pour cette opération d'aménagement.

La séance a été levée à 19h45.

2- Dossier mis à disposition du public en mairie et observations écrites du public

Conformément aux modalités arrêtées par la **délibération du Conseil municipal de la Ville de Montpellier en date du 20 octobre 2016**, un dossier de présentation du projet a été mis à disposition selon les modalités suivantes :

- le dossier de concertation préalable à la création de la ZAC de l'Union a été mis à disposition du public à la Mairie de Montpellier, aux jours et heures d'ouverture habituels, du **16 juin 2023 au 17 juillet 2023 inclus** ;
- ce dossier comprenait :
 - un plan de situation,
 - un plan prévisionnel du périmètre de l'opération,
 - Une notice explicative des objectifs, enjeux, acteurs programme et planning prévisionnel du projet ;
- un **registre** papier destiné à recueillir sur la même période les observations du public a également été mis à disposition.

Observations du public enregistrées dans le registre de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Union et apports de la collectivité en réponse à ces observations :

Douze observations ont été consignées dans le registre mis à disposition du public en mairie durant la concertation préalable. Ces observations sont synthétisées ci-après, suivies des réponses prodiguées par la Ville de Montpellier :

1- Observation n°1 du 4 juillet 2023 – signé « les habitants de la Baume », témoin annexe : Mme Valentine BONNARIC : *Evocation du passé et des épisodes pluvieux intenses ayant affecté le quartier de la Baume, inquiétudes sur la mise en œuvre du projet dans ce contexte de risque hydraulique*

Réponse : Les études hydrauliques déjà réalisées ont conduit la métropole de Montpellier à adopter un Schéma Directeur Hydraulique en mars 2023, permettant d'établir les mesures à prendre pour ne pas aggraver, voire limiter, le risque d'inondation sur le secteur considéré. D'autres études hydrauliques à suivre, ainsi que la définition urbanistique du projet de ZAC de l'Union conforme à ce schéma directeur, à effectuer avec l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC, viendront compléter cette démarche protectrice pour les habitations existantes et futures, en conformité avec les exigences réglementaires imposées par l'Etat.

2- Observation n°2 du 11 juillet 2023 – Famille Marc, propriétaire foncier : *souhaite pouvoir conserver en propriété la partie bâtie de la parcelle SA35 dont elle est propriétaire, et pouvoir se raccorder au futur réseau d'assainissement.*

Réponse : Cette question relative au périmètre opérationnelle de la ZAC nécessite d'aboutir la réflexion sur ledit périmètre et son arrêt, à confronter avec le parti d'aménagement qui sera retenu avec l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC. Ce périmètre sera précisé lors de la phase suivante de concertation (participation par voie électronique liée à l'analyse environnementale), préalablement à l'approbation du dossier de création de la ZAC.

3- Observation n°3 du 11 juillet 2023 – M. Olivier Jeannin : *souhaite attirer l'attention sur la nécessité de respecter autant que possible le cycle de l'eau, notamment dans le cas de nouvelles constructions nécessitant de pomper l'eau et ayant un impact sur les nappes phréatiques, notamment lors de l'excavation liée à la construction, ou encore du fait de l'utilisation de pompes de relevage pour assécher les parkings souterrains des nouvelles constructions, insistant sur l'importance de renvoyer l'eau pompée en amont dans le réseau hydrologique, afin de ne pas assécher les nappes du quartier.*

Réponse : la composition urbaine du quartier, restant à définir, notamment la place réservée aux stationnements, conditionnera la réponse à apporter en matière d'excavation et d'impact sur la nappe phréatique du secteur. En conséquence, les mesures à prendre pourront être affinées à la suite du parti d'aménagement adopté.

4- Observation n°4 du 11 juillet 2023 – un « voisin » : *s'inquiète de la démolition du bâti existant dans le cadre du projet, notamment des locaux d'Union Matériaux, où la présence d'amiante est suspectée. Souhaiterait que la population soit plus concertée sur la « façon d'envisager le bâti futur », reprochant les dimensions des nouveaux logements, notamment.*

Réponse : les travaux de démolition seront bien sûr réalisés en conformité avec les obligations légales et précautions sanitaires réglementaires, si la recherche préalable de la présence d'amiante s'avère positive. La Collectivité a déjà adopté des mesures réglementaires pour obliger les promoteurs et architectes à intégrer un plus grand nombre de grands logements dans les opérations, ainsi qu'à augmenter la surface moyenne des logements.

5- Observation n°5 du 12 juillet 2023 – une « habitante du quartier » : *évoque une réunion dans les années 80 en présence de Georges Frêche, ancien maire de Montpellier, lors de laquelle l'engagement aurait été pris de conserver pour tout projet une bande de mise à distance de l'ordre de 40 m avec les habitations existantes.*

Réponse : Nonobstant l'ancienneté de cette réunion, le principe d'une prise en compte de la « couture » à effectuer avec l'existant a été rappelé dans le cadre de ce projet. Les études d'urbanisme et la définition du projet restant à venir permettront de répondre plus précisément sur la traduction concrète de cette nécessaire transition (périmètre opérationnel, morphologie urbaine, paysage, etc.)

6- Observation n°6 du 12 juillet 2023 – ASL Les Micocouliers » (représentée par M. Marino, prsdt, Mme Debrigode, vice-prsdt, Mme Di Savino, M. Montariol) : *s'inquiète du périmètre prévisionnel de la ZAC portant atteinte à l'intégrité du lotissement*

en le coupant. Signale n'avoir pas reçu suffisamment d'information sur la concertation en cours, notamment sur la réunion publique. Suggère d'informer les habitants via les réseaux sociaux, via le comité de quartier Port Marianne, via les commerçants du secteur. Accueille avec bienveillance les objectifs du projet : garantir une couture progressive et équilibrée avec l'existant (urbanisme en gradin) et proposer des hauteurs de bâti adéquates avec le tissu pavillonnaire du lotissement des Micocouliers, favoriser les modes actifs pour une ville à hauteur d'enfant, préserver la trame végétale existante et un taux de pleine terre permettant de réduire l'îlot de chaleur urbain. Alerte sur la difficulté des terres à absorber les eaux de pluie en cas d'épisode intense. Aspire à un quartier apaisé

Réponse : le périmètre prévisionnel reste à confirmer en fonction du projet d'urbanisme qui sera défini plus précisément. Le cas du lotissement des Micocouliers sera étudié avec grande attention. Concernant la communication relative à la concertation, les mesures délibérées ont été respectées et la Collectivité a même souhaité aller au-delà en renforçant le dispositif. Il est regrettable que l'information ne soit pas parvenue à tous, un boitage ayant été effectué sur tout le secteur et ses alentours. Les objectifs annoncés, ainsi que les observations issues de la concertation, seront prises en compte par l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC pour la définition du projet d'urbanisme.

7- Observation n°7 du 12 juillet 2023 – Famille Alvernhe, imp. de la Baume : *souhaite conserver les bâtis de l'impasse de la Baume, ainsi qu'une bande de terrain naturel en transition avec le projet qui devra respecter par ses hauteurs le tissu préexistant, afin de conserver les qualités actuelles et éviter de renforcer l'îlot de chaleur urbain ou nuire à la faune/flore. Souhaite voir un projet plus abouti pour se prononcer.*

Réponse : le projet n'impactera pas directement les habitations sises sur l'impasse de la Baume. La définition plus précise du projet d'urbanisme permettra de préciser les limites, contours, qualités de cette zone transitoire. La suite de la procédure de création de la ZAC de l'Union permettra de renseigner les riverains sur le projet proposé.

8- Observation n°8 du 12 juillet 2023 – Consorts Marc : *demande à pouvoir conserver également des espaces naturels contigus à leurs bâtiments, sur lesquels ils ont une activité potagère et d'élevage. Joignent également un courrier adressé à Mme Maryse Faye dans le cadre de l'élaboration du PLUi Climat, par lequel ils demandent que leur terrain soient exclus de la future zone AU-0, à l'instar des bâtiments des propriétés voisines.*

Réponse : La définition plus précise du projet d'urbanisme permettra de préciser le périmètre opérationnel de la ZAC et la qualité des espaces tampons. Le classement au PLUi sera étudié en conséquence.

9- Observation n°9 du 13 juillet 2023 – un « voisin » : *communique l'article 17 de la déclaration universelle des droits de l'homme, instaurant le caractère inaliénable du droit de propriété.*

Réponse : toute action de la Collectivité et son aménageur menée à l'intérieur du périmètre de la future ZAC répondra aux obligations réglementaires en matière de respect de la propriété foncière et immobilière, en considération de l'obtention future d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique de l'opération restant à demander au Représentant de l'Etat, une fois la ZAC créée et le projet d'urbanisme défini.

10- Observation n°10 du 13 juillet 2023 – Conseil-Invest 34, Mme CARRARA, représentant la copropriété de l'Octroi : *déclare que les résidents de la copropriété de l'Octroi n'ont pas été informés de la réunion publique et n'ont pas reçu le flyer d'information dans leur boîte à lettre, signale que les résidents souhaitent être associés et informés à l'avenir de l'évolution de ce projet les impactant directement, et qu'ils souhaitent que de larges espaces verts soient préservés.*

Réponse : Concernant la communication relative à la concertation, les mesures délibérées ont été respectées et la Collectivité a souhaité aller au-delà en renforçant le dispositif. Il est regrettable que cette information ne leur soit pas parvenue, au vu de la somme des mesures de publicité entreprises. Le projet d'urbanisme restant à définir et la procédure de création de la ZAC en concertation avec la population se poursuivant, les résidents pourront s'exprimer sur le projet, notamment lors de la participation du public par voie électronique à venir en 2024, où l'intégralité du dossier sera présentée.

Observation n°11 du 13 juillet 2023 – Mme Claudine Boussaha Sorribes : *souhaite que la hauteur et la programmation du futur quartier de l'Union ne perturbent pas sa qualité de résidence dans le quartier. Communique un avis qu'elle a publié dans le quartier pour mobiliser le voisinage à s'exprimer dans le cadre de la présente concertation.*

Réponse : Le projet d'urbanisme restant à définir et la procédure de création de la ZAC en concertation avec la population se poursuivant, les résidents pourront s'exprimer sur le projet, notamment lors de la participation du public par voie électronique à venir en 2024, où l'intégralité du dossier sera présentée.

11- Observation n°12 du 17 juillet 2023 – Michelle, Mélanie, Andréa et Serge MARC : *demandent que les anciens habitants soient considérés et posent comme condition de la vente de leurs terrains que l'intégralité de leur bâti puisse être conservée, restant en attente d'un retour de la Collectivité et de l'aménageur sur ce point.*

Réponse : Il est encore trop tôt pour pouvoir confirmer le périmètre opérationnel de la future ZAC, qui reste à étudier au regard du projet d'urbanisme à définir avec l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC.

3- Dossier mis à disposition du public en ligne sur le site internet de la Ville et observations consignées par le public

En complément des modalités de concertation arrêtées par la délibération du Conseil municipal de la Ville de Montpellier en date du 20 octobre 2016 :

- le **dossier de concertation préalable à la création de la ZAC de l'Union** (avec un contenu identique à celui mis à disposition du public en mairie) a été mis à disposition du public sur la page **participer.montpellier.fr** du site internet de la Ville de Montpellier, du **16 juin 2023 au 17 juillet 2023 inclus** ;
Ce dossier comprenait :
 - le plan de situation,
 - le plan prévisionnel du périmètre de l'opération,
 - la notice explicative des objectifs, enjeux, acteurs, programme et planning prévisionnel du projet ;
- un **registre en ligne**, destiné à recueillir sur la même période les observations du public, a également été mis à disposition sur la page **participer.montpellier.fr** du site internet de la Ville de Montpellier.

Observations du public enregistrées dans le registre en ligne de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Union et apports de la collectivité en réponse à ces observations :

Douze observations ont été consignées dans le registre en ligne mis à disposition du public durant la concertation préalable, entre le 16 juin et le 17 juillet 2023. Ces observations sont synthétisées ci-après, suivies des réponses prodiguées par la Ville de Montpellier :

- 1- Observation n°1 du 21 juin 2023 - M. Greg Daboville, habitant du quartier :**
souhaite que les espaces verts du cœur de quartier soient préservés et rendus accessibles à tous, que le rond-point C. Colomb soit sécurisé pour les vélos et piétons, qu'un passage soit créé entre Einstein et Mondial 98, que l'avenue R. Dugrand soit plus vivante, et enfin que la hauteur des bâtiments projetés soit raisonnable.

Réponse : Tous ces éléments de programmation plus fine du projet seront travaillés avec l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC. La sécurité des déplacements en modes actifs sera au cœur du projet.

- 2- Observation n°2 du 4 juillet 2023 – M. Nicolas G :** *souhaite que la hauteur des bâtiments projetés soit plus réduite que celles appliquées à Port Marianne, pour une meilleure harmonie avec les secteurs pavillonnaires existants.*

Réponse : le principe de hauteurs variées et adaptées aux différents tissus existants autour du projet est un objectif majeur pour le travail de définition urbaine restant à effectuer.

Observation n°3 du 6 juillet 2023 – LUJODI : *demande que le périmètre de la ZAC soit modifié pour ne pas couper le lotissement des Micocouliers et que le projet garantisse la tranquillité de cette résidence. Signale n'avoir pas reçu l'information sur la réunion publique.*

Réponse : La définition plus précise du projet d'urbanisme permettra de préciser le périmètre opérationnel de la ZAC et la qualité des espaces tampons. Toutes les mesures de publicité validées et au-delà ont été mises en œuvre pour informer de la réunion publique.

Observation n°4 du 7 juillet 2023 – BMG : *demande que le périmètre de la ZAC soit modifié pour ne pas couper le lotissement des Micocouliers et que le projet garantisse la tranquillité de cette résidence, notamment en matière de hauteur des bâtiments.*

Réponse : La définition plus précise du projet d'urbanisme permettra de préciser le périmètre opérationnel de la ZAC, la qualité des espaces tampons, ainsi que les hauteurs adaptées du bâti.

Observation n°5 du 11 juillet 2023 – Espi : *s'étonne que le périmètre de la ZAC coupe le lotissement des Micocouliers en deux et demande que le projet propose une solution adaptée à la présence de zones pavillonnaires préexistantes, notamment en matière de hauteur.*

Réponse : La définition plus précise du projet d'urbanisme permettra de préciser le périmètre opérationnel de la ZAC, la prise en compte de l'existant, ainsi qu'une définition adaptée des hauteurs du bâti.

Observation n°6 du 11 juillet 2023 – une habitante des Micocouliers : *reproche au projet de ZAC de couper le lotissement des Micocouliers en deux, d'imperméabiliser les sols avec un programme trop conséquent de 1300 logements, dans un contexte hydraulique et climatique inquiétant.*

Réponse : Le périmètre sera affiné dans le cadre de la définition du projet urbain qui prendra nécessairement en compte le « déjà-là », les contraintes hydrauliques, la lutte contre le réchauffement climatique.

Observation n°7 du 12 juillet 2023 – Géraldine Gély : *Propriétaire d'une villa en limite du périmètre prévisionnel de ZAC, cette dame souhaite que les hauteurs et implantations soient adaptées pour garantir un bon fonctionnement entre nouveaux bâtiments et les villas existantes, sans vues directes sur les jardins. Tout en comprenant la nécessité de renouveler la façade sur Raymond Dugrand, il est souhaitable de préserver l'habitat individuel et les micocouliers en cœur d'îlot, grâce à des espaces verts tampons. Elle regrette de n'avoir pu participer à la réunion publique, faute d'information.*

Réponse : La définition plus précise du projet d'urbanisme permettra de préciser la prise en compte de l'existant, ainsi qu'une définition adaptée des hauteurs du bâti, des implantations, et des espaces verts. Toutes les mesures de publicité validées et au-delà ont été mises en œuvre pour informer de la réunion publique.

Observation n°8 du 12 juillet 2023 – indé : *regrette le départ d'Union Matériaux pour un secteur plus périphérique qui renforcera la circulation automobile.*

Réponse : Le départ d'Union Matériaux, attendu de longue date, est désormais acté. Sa localisation actuelle apparaît complètement inadaptée à l'évolution urbaine de Port Marianne, engendrant des livraisons et véhicules dans le quartier, et surconsommant l'espace urbain. Ce terrain déjà imperméabilisé permettra un renouvellement urbain plus adapté et la réalisation de logements en mixité sociale, bureaux et commerces, sans accroître l'extension urbaine.

Observation n°9 du 12 juillet 2023 – indé : *souhaite que la circulation automobile soit maintenue sur les grands boulevards tout en étant apaisée.*

Réponse : Le plan de circulation du quartier sera traité en cohérence et harmonie avec l'ensemble du réseau métropolitain des mobilités.

Observation n°10 du 13 juillet 2023 – Melfen : habitant de la résidence de l'Octroi. Regrette de n'avoir pas eu l'information sur la concertation relative à ce projet de ZAC. S'inquiète du devenir de sa résidence au sein d'un projet aux contours encore flous. Souhaite avoir plus d'éléments, que les hauteurs soient limités, que les espaces verts soient maintenus, que le nombre de logements soit limité.

Réponse : Toutes les mesures de publicité validées et au-delà ont été mises en œuvre pour informer de la réunion publique. La définition plus précise du projet d'urbanisme permettra de préciser la prise en compte de l'existant, ainsi qu'une définition adaptée des hauteurs du bâti, des implantations, et des espaces verts. Le nombre définitif de logements projetés sera fonction du projet urbain retenu, tout en rappelant que l'objectif est ici de créer un quartier d'habitation, en renouvelant la ville sur la ville, afin d'éviter l'étalement urbain.

Observation n°11 du 14 juillet 2023 – MC5059 : *Evoque l'adoption de la loi ZAN en préambule. Signale n'avoir pas reçu l'information de la réunion publique. Demande que le périmètre soit adapté aux ensemble pavillonnaires existants. Trouve le temps du projet très long, ce qui ne permet pas d'y voir clair quant à l'avenir, souhaitant un projet structurant pour donner un avenir et une âme. Aimait savoir si le départ d'Union Matériaux est acté. Souhaite une viabilisation des trottoirs, actuellement périlleux pour les plus fragiles. Souhaite que le projet de l'Union soit cohérent avec les autres développements urbains en cours à Port Marianne, que les nouveaux logements soient accompagnés de commerces, services. Souligne l'importance de la prise en compte des sujets hydrauliques, pleine terre, réduction de l'îlot de chaleur urbain, et hauteur des bâtis.*

Réponse : Toutes les mesures de publicité validées et au-delà ont été mises en œuvre pour informer de la réunion publique. Le départ d'Union Matériaux est effectivement confirmé à moyen terme. La désignation à l'automne 2023 de l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC de l'Union va permettre d'avancer sur la définition d'un projet d'urbanisme adapté au contexte et aux différents sujets à prendre en considération : périmètre, hauteur, implantation, hydraulique urbaine, espaces verts, prise en compte du climat et de l'environnement, etc. Le programme de la ZAC vise à accompagner les logements par des commerces, services et bureaux, afin de garantir une mixité fonctionnelle et limiter les déplacements. Tous les objectifs visés par la ZAC de l'Union répondent précisément à la mise en place de la loi ZAN (zéro artificialisation nette), celle-ci impliquant de privilégier les opérations de renouvellement urbain plutôt que l'étalement urbain, impliquant donc d'envisager les développements sur des secteurs déjà urbanisés. Précision faite que les objectifs du ZAN sont gérés à l'échelle du PLUi Climat de la Métropole de Montpellier et non à l'échelle d'une seule ZAC, le bilan global étant la référence à considérer pour l'application de cette loi.

Observation n°12 du 15 juillet 2023 – MJM, résident des Micocouliers : *n'était pas au courant de la réunion publique. Demande que le lotissement des Micocouliers soit préservé, et conserve sa tranquillité, incluant des hauteurs de bâtiments ne créant pas de nuisance pour les habitants, sans vues directes. S'inquiète du risque d'inondation qu'une bétonisation accrue renforcerait. Souhaite que la sécurité des piétons/cyclistes soit garantie au niveau du rond-point C. Colomb, et que les trottoirs du quartier soient améliorés.*

Réponse : Toutes les mesures de publicité prévues et au-delà ont été mises en œuvre pour informer de la réunion publique. Le périmètre sera affiné dans le cadre de la définition du projet urbain qui prendra nécessairement en compte le « déjà-là », les contraintes hydrauliques, l'amélioration des espaces publics et la sécurité des modes actifs.

4- Conclusions sur l'ensemble des observations du public, enregistrées lors de la phase de concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Union

Les modalités délibérées de la concertation ont été respectées et mises en œuvre par la Collectivité, que ce soit les publications dans le journal municipal et sur le site internet de la Ville de Montpellier, l'organisation d'une réunion publique ou encore la mise à disposition du dossier accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations de la population, sur une période d'au moins 15 jours (dans le cas présent, pendant 32 jours, du 16 juin au 17 juillet 2023).

Des mesures complémentaires ont même été engagées pour améliorer l'information sur la concertation engagée et l'expression du public sur ce projet de ZAC : flyer informatif dans les

boîtes aux lettres du secteur et alentours, mise en ligne sur participer.montpellier.fr du dossier de concertation préalable accompagné d'un registre en ligne permettant d'accueillir les observations et remarques du public, permettant au public de participer et s'exprimer sans avoir à se déplacer.

Globalement, il est à noter une mobilisation mesurée de la population dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC de l'Union, avec 35 personnes présentes à la réunion publique et un total de 37 interventions écrites (registres) ou orales (réunion publique) portant sur différents sujets.

Certaines remarques établies à l'occasion de cette concertation mettent en avant les craintes de plusieurs habitants du quartier face à une urbanisation qui pourrait modifier de manière importante le paysage et l'hydrologie du secteur avec des impacts sur leur cadre de vie : la Ville de Montpellier a souhaité rassurer quant au fait que la définition précise du projet urbain reste à aboutir et prendra en compte les nombreux sujets soulevés lors de cette phase de concertation.

Plusieurs remarques concernent également le fait que des habitants du secteur n'auraient pas été informés de la tenue de la réunion publique. Les mesures mises en œuvre étaient cependant celles délibérées auxquelles ont été ajoutées deux mesures supplémentaires, incluant une distribution dans les boîtes aux lettres d'un secteur nettement plus large que celui du périmètre prévisionnel de la future ZAC.

Les autres remarques ou observations principales recueillies à l'occasion de cette concertation sont, en synthèse, les suivantes :

- 1- Une population et des représentants de lotissement/résidences potentiellement impactés par le projet globalement très mobilisés pour suivre l'évolution du projet. Ils ont exprimé le souhait d'être mieux concertés sur la définition du projet, afin principalement de garantir la préservation des habitations existantes. Pour cela, il a été exprimé le souhait que davantage de moyens soient mis en place pour favoriser la concertation.
- 2- Des **questionnements** au sujet :
 - Des modalités du départ d'Union Matériaux mais également des précautions visant à la destruction du bâti qui pourrait contenir de l'amiante ;
 - Des équipements qui prendront place au sein de la ZAC ;
 - Du périmètre définitif du projet ;
 - De la mutation du rond-point C. Colomb, de l'Avenue Raymond Dugrand et notamment le devenir du stationnement présent ;
 - De l'empreinte carbone du projet.
- 3- Des **inquiétudes**, dont beaucoup concernent le projet urbain et ses impacts écologiques, hydrauliques et sur le cadre de vie :
 - La hauteur du bâti et la densité du quartier : souhait des habitants d'avoir des zones tampons, des constructions raisonnées, une absence de vues directes et une couture progressive et équilibrée avec le tissu pavillonnaire ;
 - L'empiètement du projet sur le lotissement des Micocouliers et la résidence de l'Octroi, ainsi que la crainte d'un impact sur l'impasse de la Baume (foncier et bâti existant).

- Une disparition des espaces verts existants et de la biodiversité présente (dont des micocouliers), ainsi que la perte d'espace perméable et le renforcement du risque d'inondation ;
- La perturbation de l'hydrologie et l'assèchement des nappes phréatiques consécutifs à la construction.

4- Des **attentes** ont également été exprimées, telles que :

- Favoriser/privilegier les mobilités actives et apaiser la circulation automobile par des aménagements plus qualitatifs et sécurisés au sein de la future ZAC, mais également aux abords et au niveau des traversés des avenues et des places Christophe Colomb et Ernest Granier ;
- Améliorer la connexion entre l'avenue Albert Einstein et l'avenue du Mondial 98 (porosité Nord-Sud dans la ZAC) pour les modes actifs ;
- Proposer une programmation en termes de services et de commerces cohérente avec les quartiers aux alentours, afin de développer une vraie ville du 1/4h ;
- Animer l'avenue Raymond Dugrand ;
- Rendre accessible à tous le cœur vert du secteur.

Bilan :

A l'issue de cette phase de concertation publique, **il n'a pas été relevé d'opposition majeure au projet de création de la ZAC de L'Union.**

Néanmoins, il conviendra d'être vigilant sur la définition précise du projet d'urbanisme et de son périmètre, sur la programmation urbaine, et sur la mise en œuvre des objectifs environnementaux et de respect du voisinage, en cohérence avec les secteurs densément bâtis de Port Marianne, mais également en considération du caractère particulier des ensembles pavillonnaires résidentiels préexistants alentours, de manière à permettre l'intégration optimale du projet de l'Union dans le quartier et d'avoir un impact réduit sur son fonctionnement et son environnement.

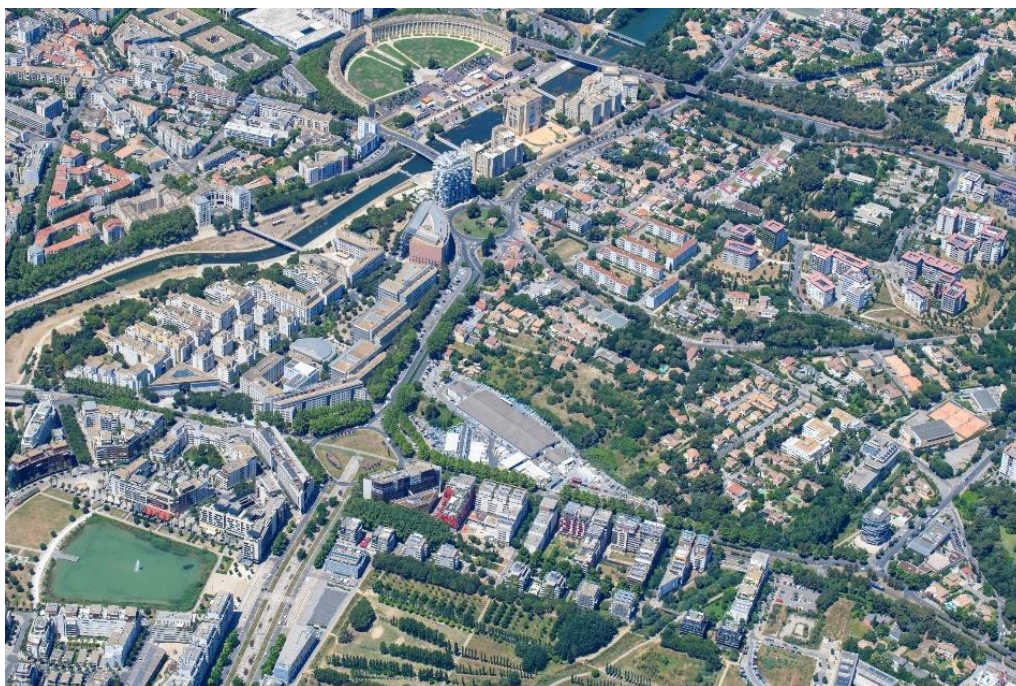
Il s'agira notamment de :

- **Définir un projet urbain adapté à son contexte, répondant aux objectifs établis pour ce quartier, avec l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC désigné à l'automne 2023 ;**
- **Établir une programmation pluriannuelle des constructions** adaptée à la capacité d'intégration du quartier et accompagnée de commerces et services de proximité répondant aux besoins des habitants ;
- **Développer un quartier apaisé, faisant la part belle aux espaces verts et aux mobilités actives et alternatives**, afin de diminuer la part de l'automobile et du stationnement dans l'espace public ;
- **Poursuivre le travail de rénovation et d'amélioration des espaces publics ;**
- **Poursuivre la concertation** avec la population.

En conséquence, un **bilan favorable de la concertation préalable à la création de la ZAC** peut être tiré et proposé à l’approbation du conseil municipal, en vertu de l’article L 103-6 du code de l’urbanisme.

Suivront le travail d’études et de **définition du projet avec l’architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC**, l’achèvement de l’étude d’impact et l’engagement de l’**analyse environnementale** du projet en lien avec les services de l’Etat, dont les éléments seront ensuite soumis globalement à l’avis du public dans le cadre de la **participation par voie électronique (PVE)** du public, qui permettra de prendre connaissance et de s’exprimer sur l’ensemble du dossier de création de la future ZAC, y compris son impact sur l’environnement.

A l’issue de cette nouvelle phase de concertation, un bilan pourra être tiré et le dossier de création de la ZAC de l’Union pourra être proposé à l’approbation du Conseil municipal.



MONTPELLIER. 34

ZAC DE L'UNION

CONCERTATION PRÉALABLE

DOSSIER DE CONCERTATION MIS À DISPOSITION DU PUBLIC

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

ZAC DE L'UNION

CONCERTATION PRÉALABLE

DOSSIER DE CONCERTATION MIS À DISPOSITION DU PUBLIC

SOMMAIRE

1. PLAN DE SITUATION
 2. PLAN DU PÉRIMÈTRE PRÉVISIONNEL DE ZAC SOUMIS A LA CONCERTATION
 3. NOTICE EXPLICATIVE DES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET
- ANNEXE
4. CAHIER DESTINÉ À RECUEILLIR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Information liminaire :

Dans le cadre du développement du projet dénommé initialement ZAC de la Baume, il est proposé d'adopter une **nouvelle dénomination : ZAC de l'Union**, laquelle sera soumise à l'approbation du Conseil municipal.

MONTPELLIER. 34

ZAC DE L'UNION

CONCERTATION PRÉALABLE

DOSSIER DE CONCERTATION MIS À DISPOSITION DU PUBLIC

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

1. PLAN DE SITUATION

VUE AÉRIENNE ET REPERAGE DU PROJET



MONTPELLIER. 34

ZAC DE L'UNION

CONCERTATION PRÉALABLE

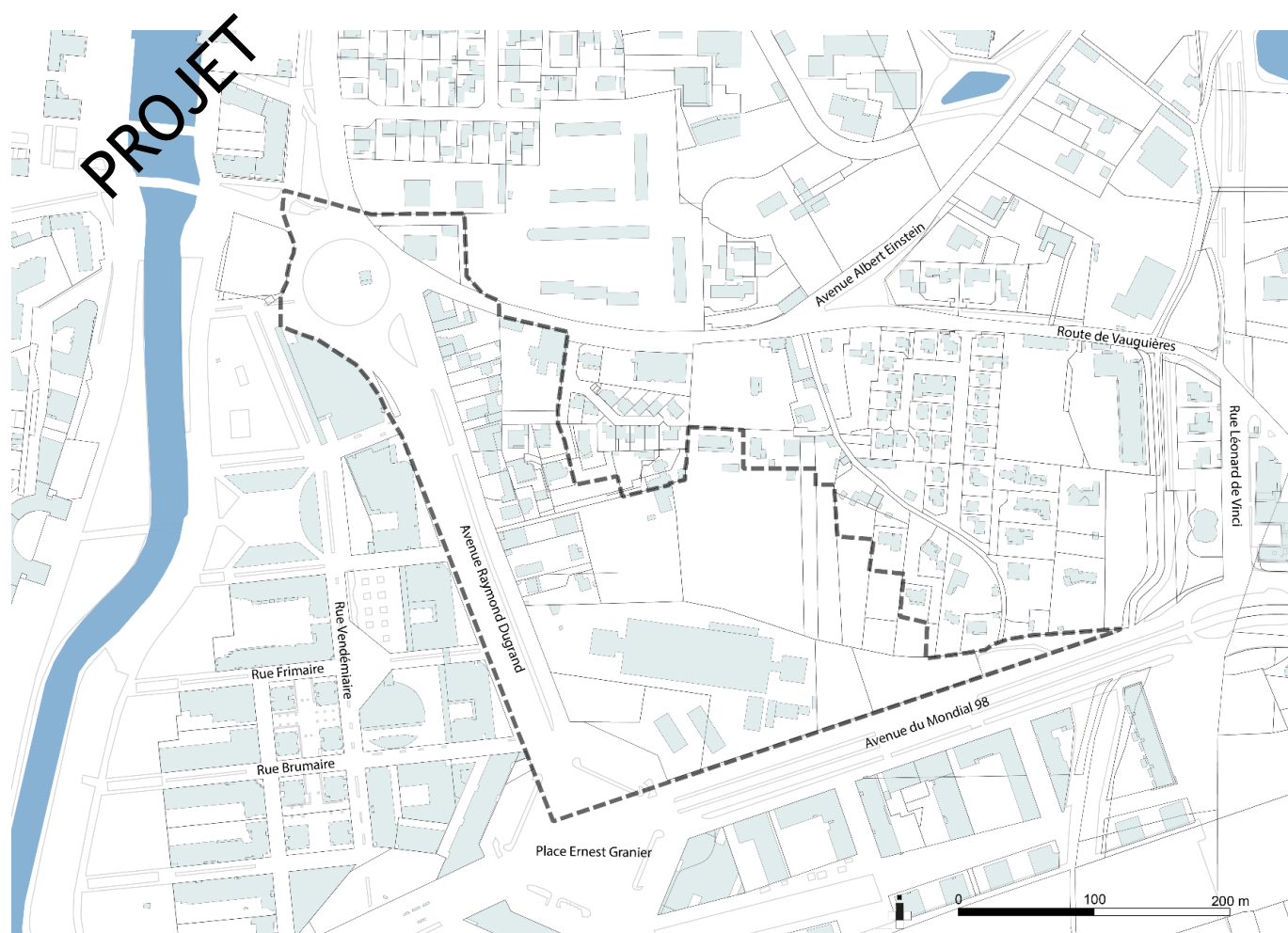
DOSSIER DE CONCERTATION MIS À DISPOSITION DU PUBLIC

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

2. PLAN DU PERIMETRE PREVISIONNEL DE ZAC SOUMIS A LA CONCERTATION

PLAN DU PERIMETRE PREVISIONNEL DE ZAC

Superficie : environ 10 Ha



— — Périimètre prévisionnel de ZAC

MONTPELLIER. 34

ZAC DE L'UNION

CONCERTATION PRÉALABLE

DOSSIER DE CONCERTATION MIS À DISPOSITION DU PUBLIC

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

3. NOTICE EXPLICATIVE DES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

CONTEXTE

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI-Climat métropolitain et depuis le premier SCoT approuvé en 2006, Montpellier s'est donné pour priorité de lutter contre l'étalement urbain en modérant la consommation foncière, tout en visant la conduite de projets d'urbanisation prioritairement en cœur de Métropole. Ainsi, la réponse aux différents besoins en tissu urbain mixte s'inscrit de manière prédominante dans les secteurs où l'urbanisation est existante, en intensification des tissus urbains ou en renouvellement urbain : ces secteurs, dont fait partie **la future ZAC de L'union** (anciennement dénommée ZAC de la Baume), sont notamment desservis par des axes de transports collectifs et bénéficient de nombreux équipements, réseaux et services adaptés.

Les débats récents, exprimés notamment à l'occasion du travail sur la mise à jour du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) du futur PLUi, visent, pour le cœur de métropole à :

- > Privilégier la **densification et le réinvestissement des tissus déjà urbanisés** en cohérence avec la trajectoire du ZAN. Les opérations d'extension ou de renouvellement urbain devront se faire sous la forme de projets d'aménagement intégrant la mixité fonctionnelle et sociale.
- > Favoriser le développement de la **ville des courtes distances** et la réparation des ruptures socio-spatiales.
- > Rechercher la qualité urbaine, architecturale et environnementale des opérations en extension ou en renouvellement afin de préserver les atouts de ces espaces, la qualité du cadre de vie et leur attractivité, y compris économique, commerciale et touristique.

En réponse à ces enjeux, la future ZAC de l'Union constitue un projet d'urbanisation en renouvellement urbain qui se positionne au sein du projet urbain Port Marianne dont il forme l'une des dernières pièces maîtresses. Se développant sur environ 10 hectares entre les quartiers Parc Marianne, Jacques Cœur, Richter et les Jardins de la Lironde, cette opération propose le renouvellement de la ville sur elle-même avec notamment la finalisation de la place Ernest Granier.

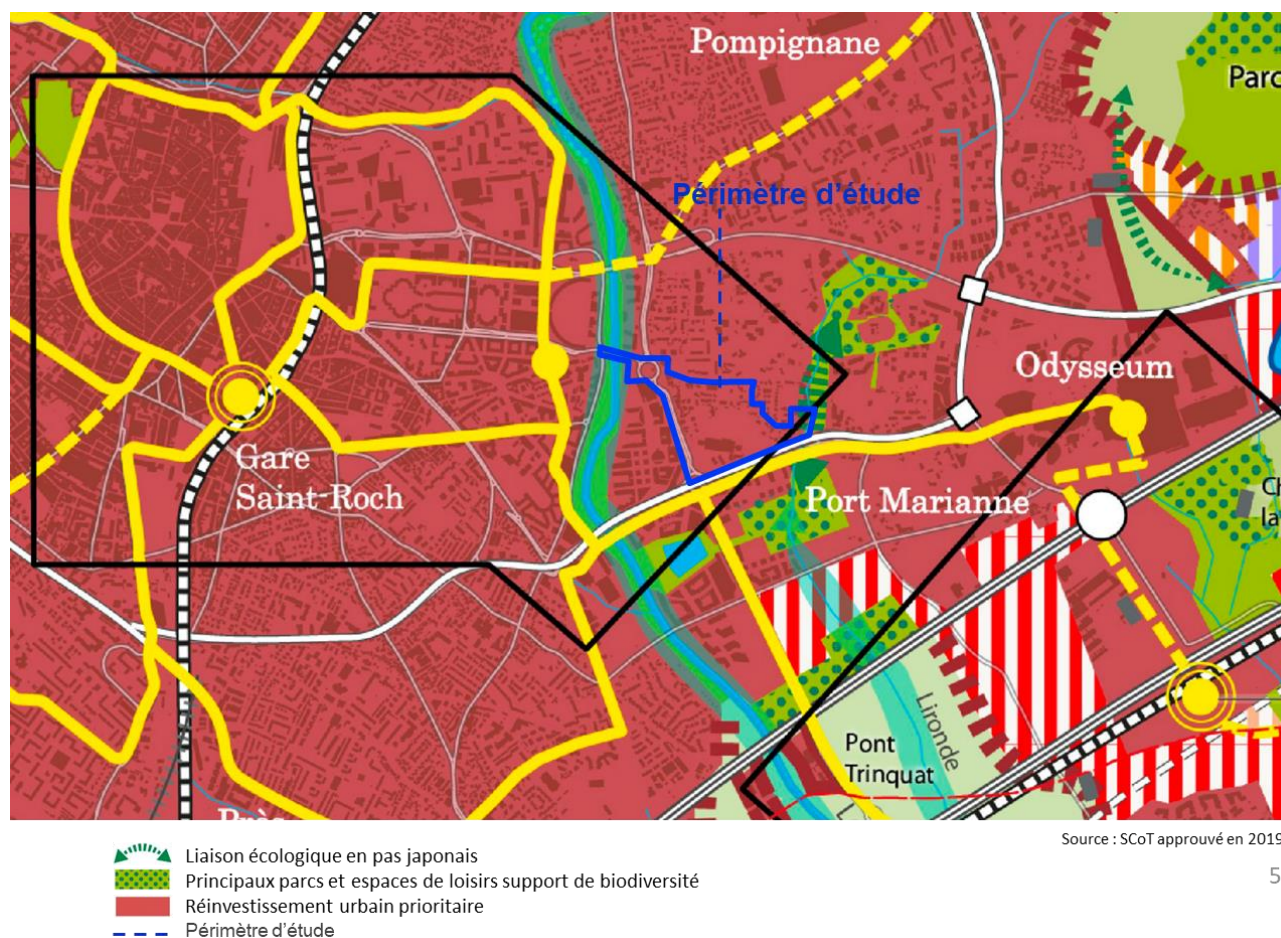
Cette opération mixte à vocation principale d'habitat se développera en interface avec les quartiers contemporains de Port Marianne, et les formes bâties de type pavillonnaire situées plus à l'est autour de l'impasse de la Baume.

1. LES DOCUMENTS D'URBANISME

Des objectifs inscrits au SCOT dès 2006

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole de Montpellier qui définit les grandes orientations d'aménagement, a été approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 17 février 2006. Le SCOT constate les problématiques de la croissance démographique de la métropole et leurs impacts sur l'étalement urbain. Il fixe donc les espaces urbains ou voués à l'urbanisation et d'autre part, les espaces naturels et agricoles.

Le projet de ZAC de l'Union, par sa proximité avec le centre-ville, sa situation au sein du quartier Port Marianne et sa proximité avec les réseaux de transport en commun, doit donc permettre de renouveler et qualifier les espaces urbains existants, tout en leur appliquant les nouveaux paradigmes mis en œuvre par la Ville de Montpellier en réponse aux défis sociétaux contemporains (transition climatique, mobilités décarbonnées, nature en ville, mixité sociale et fonctionnelle, ville apaisée et à hauteur d'enfant, lutte contre le réchauffement et les risques climatiques, vivre ensemble, proximité, ...).

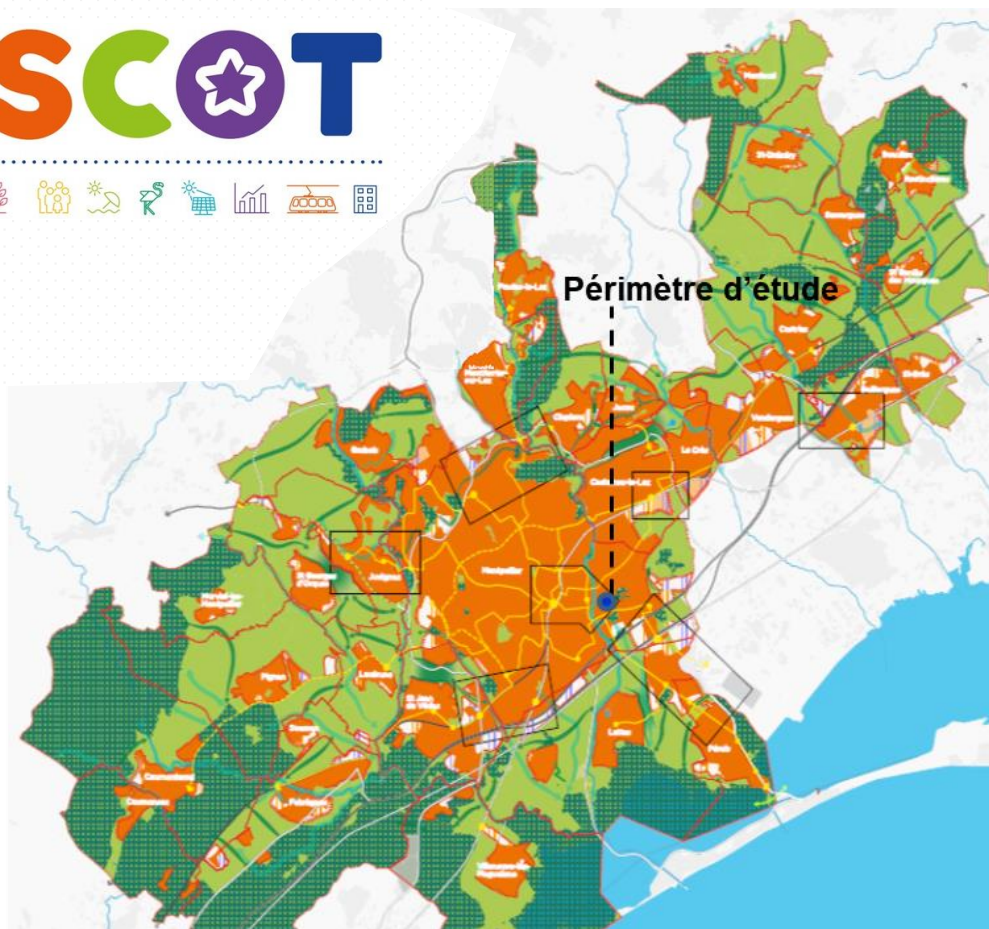


Le SCOT révisé en 2019 réaffirme un objectif général :

Limiter l'urbanisation et freiner l'étalement urbain pour ménager l'espace et adapter le territoire aux changements climatiques en limitant l'urbanisation durablement.

Ce choix qui nécessite le réinvestissement de l'existant, ainsi que la prise compte systématique, pour tout projet d'urbanisation, du niveau de desserte en transports en commun et d'équipements, s'appuie sur 4 grands objectifs :

- Préserver et reconquérir l'exceptionnelle richesse environnementale pour mieux la valoriser
- Adapter le territoire au changement climatique et en atténuer ses effets
- Se préparer aux évolutions démographiques prévisibles et aux besoins qu'elles génèrent
- Accompagner le développement économique pour qu'il soit créateur de richesses et d'emplois



Source : SCOT approuvé en 2019

Une programmation de logement inscrite dans les objectifs du Programme Local d'Habitat (PLH)

Le PLH 2019/ 2024 de la Montpellier Méditerranée Métropole définit plusieurs objectifs :

- Produire 5 700 logements par an à l'échelle de la Métropole ;
- Rééquilibrer la production selon les orientations du SCOT ;
- Répondre aux besoins des jeunes actifs et des classes moyennes ;
- Développer une offre adaptée au logement des plus modestes (20 % de logements abordables/ BRS et 33 % de logements sociaux) ;
- Mobiliser et valoriser le parc existant ;
- Promouvoir le développement durable.

Sur le secteur « Cœur d'agglomération », où se situe le projet de la ZAC de l'Union, les enjeux sont les suivants :

- Des extensions urbaines contribuant à rééquilibrer la ville en direction du littoral,
- Le réinvestissement urbain représentant 50 % de la production de logements.

Ainsi la future ZAC de l'Union, avec son objectif de création échelonnée dans le temps de nouveaux logements en mixité sociale, dans un secteur urbain existant renouvelé, s'intègre dans les orientations du PLH.

Le PLU de la Ville de Montpellier en vigueur à ce jour

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montpellier, approuvé le 2 mars 2006 et ayant fait l'objet de 14 modifications (dernière mise à jour juin 2022), compatible avec les orientations du SCOT, oriente son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), vers 3 thématiques majeures :

- Dans le cadre économique, il s'agit de considérer le développement des activités économiques autour des domaines d'excellence de la Métropole en favorisant la création d'emplois stratégiques, l'accueil des entreprises assurant un service permanent au marché local et la réalisation de grands équipements métropolitains.
- Dans le cadre des politiques menées pour l'habitat : il s'agit de proposer des réponses aux besoins de logements tout en prônant une forte mixité urbaine et sociale lors des nouvelles urbanisations, une production très diversifiée de logements neufs, des actions sur le parc immobilier existant et l'identification des catégories de logements qui ne satisfont pas les mécanismes du marché.
- Dans le cadre environnemental : seront privilégiés la valorisation de la nature au sein de la ville, l'abondance d'une eau de qualité, la maîtrise et le traitement des eaux, tout en valorisant les ordures ménagères, la limitation des nuisances et des pollutions.

Le projet de la ZAC de l'Union s'inscrit dans la logique des orientations fixées par le PADD de l'actuel PLU.

Un projet qui s'inscrira dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal climat (PLUI)

Le futur PLUI, dont l'échéance d'approbation est fixée fin 2024 déterminera, en conformité avec les réflexions et orientations effectuées dans le cadre de son élaboration en cours (notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durable), le zonage et les règlements tenant compte de la définition du projet d'aménagement de la future ZAC de l'Union.

Les éléments soumis pour l'heure à la concertation sont ainsi susceptibles d'évoluer.

Les grands objectifs du projet d'aménagement et de développement durable du futur PLUi Climat



2. LA FUTURE ZAC DE L'UNION S'INSÈRE AU SEIN DES NOUVEAUX QUARTIERS DU PROJET URBAIN PORT MARIANNE

La future ZAC de l'Union se situe dans un périmètre d'aménagement plus large, celui du secteur Port Marianne. Le projet urbain Port Marianne vise à définir l'extension de la ville et à déplacer son centre de gravité vers l'Est montpelliérain.

Ce schéma de cohérence d'ensemble de 400 ha est aujourd'hui composé de 12 ZAC avec une mixité programmatique forte et une mixité sociale affirmée. A terme, ce sont 25 000 logements et 50 000 nouveaux habitants qui animeront ce secteur.

Depuis 1990, de nombreuses ZAC de Port Marianne ont été réalisées, d'autres sont en cours de réalisation.



Vue aérienne des quartiers de Port Marianne

3 . LE SITE DU PROJET

Le périmètre prévisionnel de la future ZAC de l'Union est composé aujourd'hui d'espaces libres non bâtis et de bâtis hétérogènes et peu denses.

Le périmètre est délimité au Sud par la place Ernest Granier et l'avenue du Mondial 98, où se situe également un arrêt de tram du même nom, à l'Ouest par l'avenue Raymond Dugrand (incluse dans le périmètre) et à son extrémité Nord, par la place C. Colomb.

Les constructions récentes des quartiers Richter, Parc Marianne et plus récemment l'Arbre blanc, viennent dessiner une façade dense et urbaine sur les franges Sud et Ouest du projet.

L'avenue A. Einstein et l'impasse de la Baume, en dehors du périmètre prévisionnel de la ZAC, sont caractérisées par des parcelles d'habitations individuelles avec jardins ou résidences privées plus ou moins récentes.

Au Sud, le site est marqué par une grande emprise (2,5ha) avec l'entreprise Union Matériaux, ses entrepôts et ses parkings.

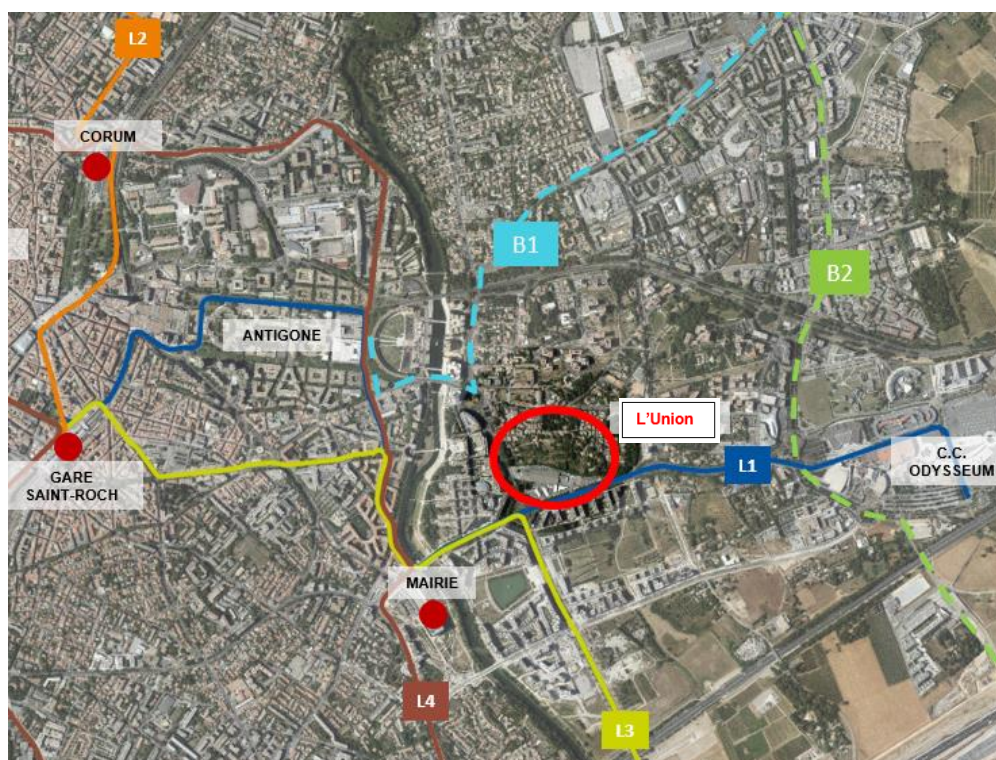
La rive Est de l'avenue Raymond Dugrand, faiblement structurée, est ponctuée de constructions diverses où sont installés quelques commerces, services et quelques bâtiments d'habitat et d'activités.

4 . LES POTENTIELS DU SITE

Desserte et transport

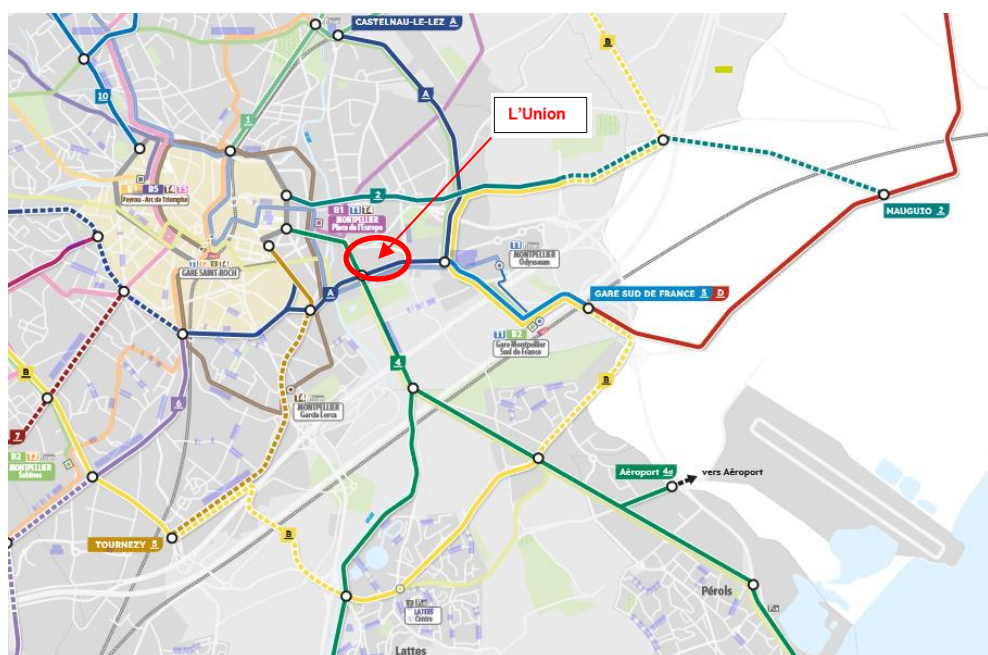
Le secteur est aujourd'hui bien desservi :

- Desserte véhicule : Les avenues R. Dugrand et Mondial 98 permettent d'accéder rapidement aux grands axes routiers de la ville comme l'avenue Mendès France.
Les voiries de desserte interne sont quasiment inexistantes dans l'état actuel du site. Une logique de connexion aux voies existantes des quartiers alentours sera mise en place sur le secteur, pour éviter l'enclavement du nouveau quartier et assurer la continuité urbaine, tout en cherchant à conserver un caractère apaisé
- Transports en commun : Le secteur est très bien connecté aux réseaux de transport en commun avec la ligne de tram N°1, la ligne de tram n°3, et en traversant le Lez la ligne n°4. Deux lignes de bus passent au niveau de la place C. Colomb. La future ligne de bus-tram n°1 desservira le site dès 2025 en empruntant le rond-point Christophe Colomb entre la place de l'Europe et le quartier de la Pompignane jusqu'à rejoindre Castelnau le Lez, le Crès, Vendargues et Castries.



Lignes de tramways et busstrams desservant Port Marianne

- Modes actifs : Un ensemble de pistes cyclables, de promenades piétonnes et de zones 30 entoure le secteur. Notamment les futures lignes du Réseau Express Vélo de la Métropole de Montpellier emprunteront l'avenue du Mondial 98 (ligne A) et l'avenue Raymond Dugrand (ligne 4), desservant parfaitement la future ZAC de l'Union. Il conviendra au sein du projet de la ZAC de l'Union, de privilégier les modes actifs et de les connecter aux réseaux existants et projetés.



Réseau Express Vélo de Montpellier

L'environnement urbain

Les quartiers développés ces dernières années à Port Marianne représentent des atouts pour la mutation du secteur de la Baume. Les espaces publics comme le bassin Jacques-Cœur, le parc Charpak, sont des espaces d'usages qualitatifs pour les futurs habitants. De même, le pôle universitaire Richter et ses équipements, les commerces du pôle d'affaires de la place E. Granier sont des éléments à prendre en considération dans la programmation de la future ZAC de l'Union.

Le paysage

Le secteur existant possède un patrimoine végétal à considérer :

Sur les avenues bordant le site, une trame végétale existante (alignement d'arbres) suit les intentions du schéma directeur paysager de Desvigne-Danolky. Il conviendra dans le nouvel aménagement de renforcer cette trame paysagère.

La future ZAC de l'Union se situant entre le Lez et la Lironde, et leur trame verte et bleue, un principe de continuité végétale sera recherché dans le projet de ZAC.

Une partie du périmètre est aujourd'hui non bâtie et constituée de jardins privés plantés et en pleine-terre, où des traces d'anciennes activités agricoles sont visibles, ainsi que des vergers, des potagers. En périphérie de ce secteur, deux espaces boisés classés sont inscrits au PLU.

Le projet de renouvellement urbain prendra en compte cette diversité végétale et visera un taux important de pleine terre.

Le départ d'Union Matériaux

Hérité d'un passé où la ville constituée ne s'étendait pas encore jusqu'ici, l'entrepôt de matériaux de construction Union Matériaux induit aujourd'hui une forme urbaine inadaptée à l'évolution de son contexte.

L'annonce de sa mutation à moyen terme vers un site plus approprié de la métropole invite à engager plus globalement le processus de renouvellement urbain, dans le cadre du projet de ZAC de l'Union.



Vue aérienne de l'entrepôt de matériaux

5 . LES CONTRAINTES DU SITE

Un site en manque d'identité

Le site est placé dans un territoire en mutation, entre les quartiers constitués et denses de Parc Marianne et Richter, et les quartiers pavillonnaires de la Baume. Il est bordé par des événements architecturaux comme l'Arbre blanc ou la bibliothèque Richter. La différence de densité et l'urbanisme hétéroclite rendent difficile l'appréciation du secteur en tant que quartier cohérent.

Le projet de la future ZAC devra permettre la requalification du secteur et lui conférer une identité propre, tout en assurant la transition entre ces différentes composantes.

Hydraulique

Le site n'est pas classé en zone inondable de l'actuel PPRI.

En revanche, l'avenue R.Dugrand et l'avenue de la Pompignane sont classées en zone violette, soit en axe d'écoulement préférentiel en cas de fortes pluies et plus précisément pour les eaux de ruissellement.

La conception du projet devra répondre à ces contraintes hydrauliques afin de réduire le risque tout en prévoyant les mesures compensatoires à ces impacts.

Patrimoine culturel

L'ancien bureau d'octroi placé sur l'actuel rond-point C. Colomb est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques pour ses façades et toiture. Il en découle un périmètre de protection restreint depuis 2016 autour du bâtiment. La consultation de l'architecte des bâtiments de France sera nécessaire en préalable à la mise en œuvre du projet.



Servitude aéronautique

Une servitude aéronautique liée à l'aéroport de Montpellier-Méditerranée doit être prise en compte sans constituer pour autant une limite contraignante pour les hauteurs de bâtis susceptibles d'être réalisées et restant inférieures au velum de la servitude sur le secteur, comprises entre 95 et 105 m NGF.

LES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

● LES GRANDS OBJECTIFS URBANISTIQUES

La future ZAC de l'Union a pour enjeu majeur le réinvestissement d'un secteur existant en quartier mixte à vocation principale d'habitat.

Le projet doit :

- Permettre l'implantation d'environ 1300 logements neufs et mixtes (80 000 m² SDP) répondant aux besoins de production de logements, notamment sociaux, et abordables fixés par le Programme Local de l'Habitat de la Métropole de Montpellier ;
- Offrir une mixité programmatique liées aux besoins du secteur avec des bureaux, des commerces et services de proximité ;
- Offrir des espaces publics et paysagers nouveaux de qualité ;
- Qualifier certains espaces publics existants.

● RAPPEL DES OBJECTIFS ISSUS DE LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 OCTOBRE 2016

Les objectifs d'aménagement retenus par le conseil municipal sont les suivants :

- réaliser, par l'évolution du tissu urbain existant peu dense et d'activités devenues aujourd'hui géographiquement inappropriées, 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 structure des quartiers centraux de Port Marianne ;
- proposer une composition urbaine en cohérence avec les quartiers voisins déjà réalisés dans le cadre du projet urbain de Port Marianne, et notamment avec le pôle d'affaires de la place Ernest Granier, en réponse aux autres façades développées sur les trois angles opposés (Richter, Jacques Cœur et Parc Marianne) de cette place, que le quartier de l'Union viendra parachever ;
- garantir une couture progressive avec le tissu urbain environnant, équilibrée entre le respect de l'existant et l'ambition de constituer des fronts bâtis cohérents avec l'urbanité du projet de Port Marianne et les équipements qui le constituent ;
- développer l'urbanisation à proximité des lignes de tramway, notamment les lignes 1 et 3 en service ;

- répondre aux besoins en matière d'habitat toujours très importants, dans le respect du principe de mixité sociale mis en œuvre par la Ville dans l'ensemble de ses nouveaux quartiers depuis de nombreuses années ;
- participer à la requalification des espaces publics environnants ;
- valoriser l'ambiance urbaine et aménager les espaces publics en privilégiant, dans un contexte paysager, la continuité des modes de déplacement doux (piétons et cycles), entre le quartier et les aménagements existants de Port Marianne ;
- affirmer au sein du futur quartier une dimension paysagère ;
- répondre aux besoins en matière d'équipements publics qui pourront s'exprimer à l'échelle du quartier ;
- intégrer la problématique hydraulique dans le réaménagement global du quartier.

● ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET D'AMÉNAGEMENT

Le réaménagement du secteur s'inscrit dans une démarche de développement durable et de renouvellement urbain qualitatif et innovant. Il poursuit les orientations d'aménagement suivantes :

Une recomposition urbaine cohérente :

- Proposer un nouveau quartier mixte à vocation principale d'habitation (environ 1300 logements pour environ 80 000 m² SDP) sous forme de logements collectifs et intermédiaires, incluant des surfaces de bureaux, activités, commerces et services (environ 20 000 m² SDP) en réinvestissement urbain d'un secteur faiblement structuré et urbanisé, et en s'insérant dans le tissu urbain dense et structuré de Port Marianne,
- Parachever la composition urbaine globale du secteur en proposant des formes urbaines en interface des pôles alentours déjà réalisés à Port Marianne (place Ernest Granier, place Christophe Colomb) et en réponse aux fronts bâtis développés sur les opérations voisines (Richter, Parc Marianne, Jacques Cœur) ;
- Assurer une couture progressive et équilibrée avec le tissu urbain moins dense environnant, en cohérence avec l'urbanité de Port Marianne et les équipements réalisés ;
- Contribuer à la requalification des espaces publics environnants.

Une proposition cohérente en matière de transition écologique et de résilience urbaine :

- Apaiser le futur quartier en réduisant la place de l'automobile, et aménager les espaces publics en privilégiant, dans un contexte paysager, la priorité et la continuité des modes de déplacement actifs et alternatifs à l'automobile (piétons, cycles, transports en commun, ...) ;

- Affirmer la présence de la nature en ville, en s'appuyant sur la structure paysagère existante tout en proposant un parti paysager innovant, répondant aux usages et aménités attendus par la population ;
- Assurer le confort intérieur d'habitat (intelligence domotique, espaces extérieurs privatifs et collectifs associés aux logements) en cohérence avec les caractéristiques notamment climatiques du milieu méditerranéen avec une attention portée au confort thermique d'été ainsi qu'à la réduction des effets d'îlot de chaleur urbain.
- Assurer la qualité d'usages et de confort des espaces publics privilégiant l'appropriation par tous comme lieux de vie ;
- Travailler le quartier et ses espaces publics à hauteur d'enfants ;
- Répondre potentiellement aux besoins en matière d'équipements publics qui pourront s'exprimer à l'échelle du quartier ;
- Proposer une offre de service et de commerce variée, complémentaire des quartiers voisins, dans une optique de favoriser la ville du quart d'heure et ainsi encourager les déplacements non motorisés ;
- Intégrer la problématique hydraulique dans le réaménagement global du quartier en la combinant aux enjeux paysagers, de biodiversité et ludiques ;
- Concevoir un nouveau quartier s'inscrivant dans la démarche globale de développement durable, de lutte contre le réchauffement climatique et de transition énergétique menée par la Ville et la Métropole de Montpellier

La concertation

En application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, toute création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) doit faire l'objet d'une concertation préalable. Cette concertation préalable constitue une étape importante qui permet d'informer et d'associer, durant la phase d'élaboration d'un projet, les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par celui-ci.

L'ouverture de la concertation préalable par la Ville de Montpellier a été approuvée par délibération du Conseil municipal de Montpellier du 20 octobre 2016.

Une première phase de concertation publique s'est tenue fin 2018 début 2019 à Montpellier. Une nouvelle phase de concertation s'engage désormais à la suite des études préalables complémentaires

Le présent dossier vise à présenter les enjeux et objectifs du projet d'aménagement à destination du public. Les personnes sont invitées à donner leur avis par l'intermédiaire d'un registre mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville.

A l'issue de cette phase de mise à disposition du public, incluant une réunion publique programmée le 23 juin 2023 à la Maison Pour Tous Frida Kalho – 240 rue Claude Lévi-Strauss, 34000 Montpellier, un bilan de la concertation sera approuvé par la Ville de Montpellier, conformément à l'article L 103-6 du Code de l'urbanisme.

Dès lors, l'étude d'impact sur l'environnement pourra être soumise pour avis auprès des services de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL- Autorité Environnementale) au titre des articles L.122-1 et suivants du Code de l'Environnement (évaluation environnementale des projets).

L'étude d'impact avec l'avis de l'Autorité environnementale sera ensuite mise à disposition du public par voie électronique et fera l'objet d'un bilan de mise à disposition du public au titre de l'article L122 -1-1 du Code de l'Environnement.

Enfin, la création de la ZAC au titre de l'article L311-1 du code de l'urbanisme pourra être engagée par délibération du Conseil Municipal.



*Le site du projet au
cœur des quartiers de
Port Marianne*

LES ACTEURS DU PROJET ET PLANNING PRÉVISIONNEL

Les acteurs

Collectivité concédante : Ville de Montpellier

Concessionnaire de l'aménagement : SERM

Maîtrise d'œuvre urbaine : en cours de désignation été 2023

Planning prévisionnel

➤ 2023 :

- Réunion publique de concertation
- Désignation équipe d'architecte -urbaniste coordonnateur de ZAC
- Concertation et Bilan de la concertation
- Poursuite des études préalables et de conception du projet

➤ 2024

- Mise à disposition du public de l'étude d'impact avant été 2024,

➤ 2025

- Premiers travaux et commercialisation mi 2025



Vue aérienne de la place Ernest Granier

MONTPELLIER. 34

ZAC DE L'UNION

CONCERTATION PRÉALABLE

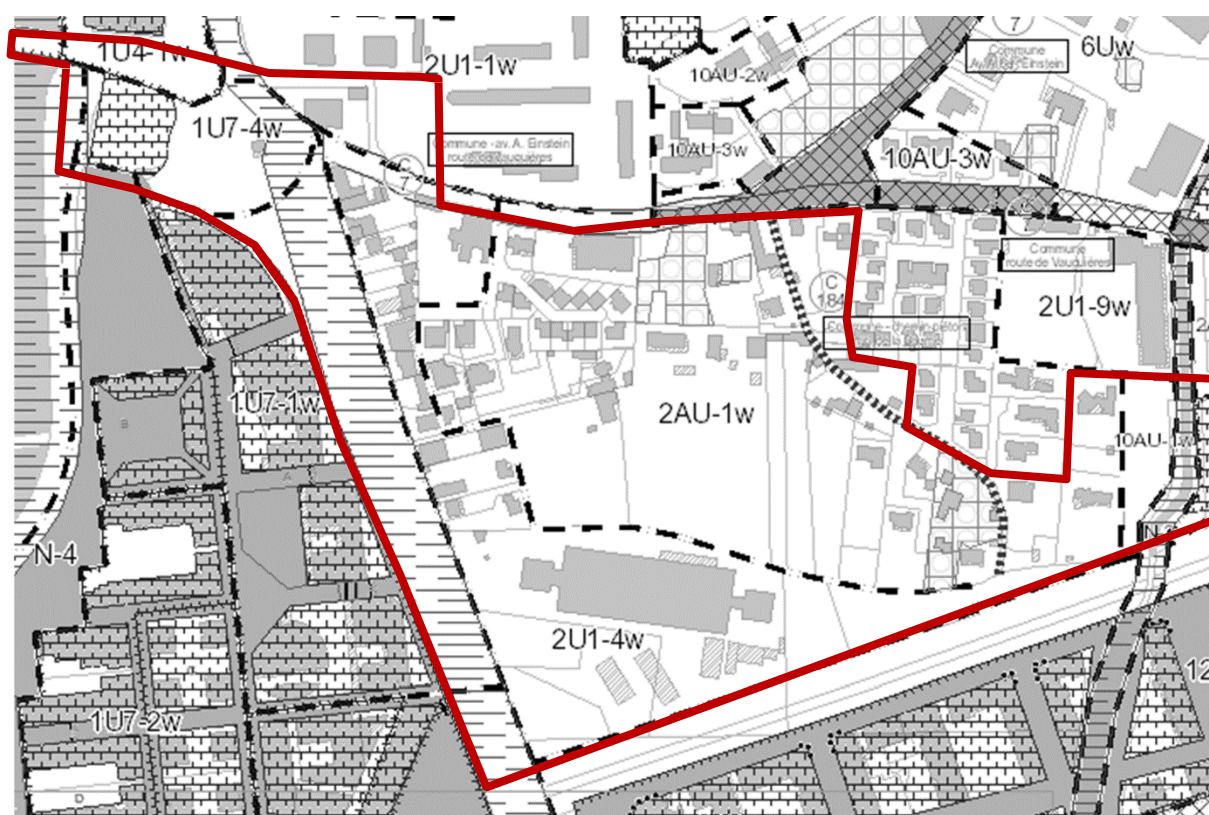
DOSSIER DE CONCERTATION MIS À DISPOSITION DU PUBLIC

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

ANNEXES

PLAN DU PERIMETRE D'ETUDE APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 3 AVRIL 2018 AU TITRE DU L'ARTICLE L.424-1 DU CODE DE L'URBANISME

Superficie : environ 15 Ha



Périmètre d'étude La Baume 2018

MONTPELLIER. 34

ZAC DE L'UNION

CONCERTATION PRÉALABLE

DOSSIER DE CONCERTATION MIS À DISPOSITION DU PUBLIC

AU TITRE DE L'ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

4. CAHIER DESTINÉ À RECUEILLIR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

ZAC de L'UNION Port Marianne

Réunion publique de concertation préalable à la création de la ZAC

23 juin 2023 - 18h30





Ville de Montpellier

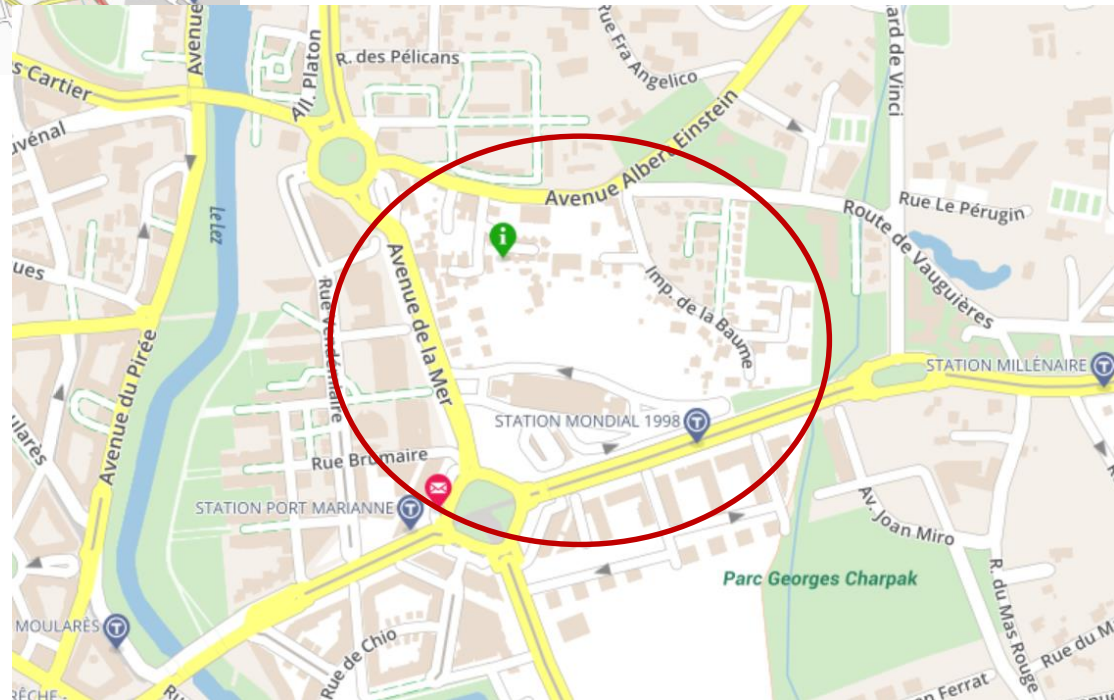
Michaël Delafosse, Maire

**Maryse Faye, Adjointe au Maire déléguée à
l'Urbanisme durable et à la maîtrise foncière**

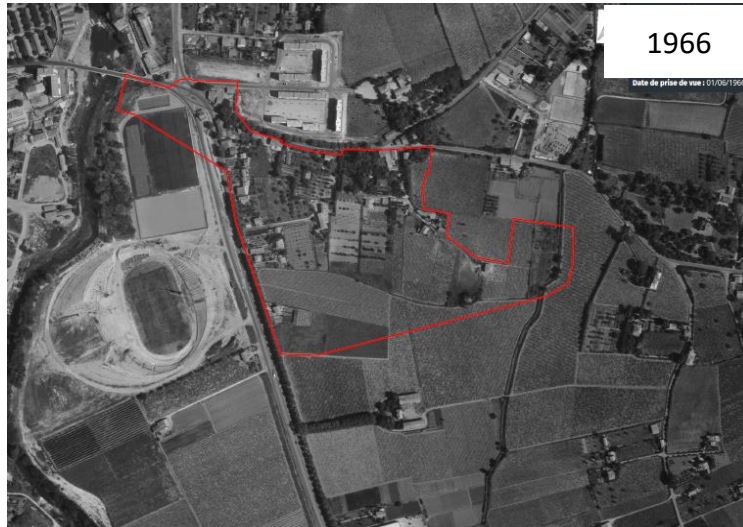


SERM, aménageur

LOCALISATION DU PROJET DE ZAC DE L'UNION

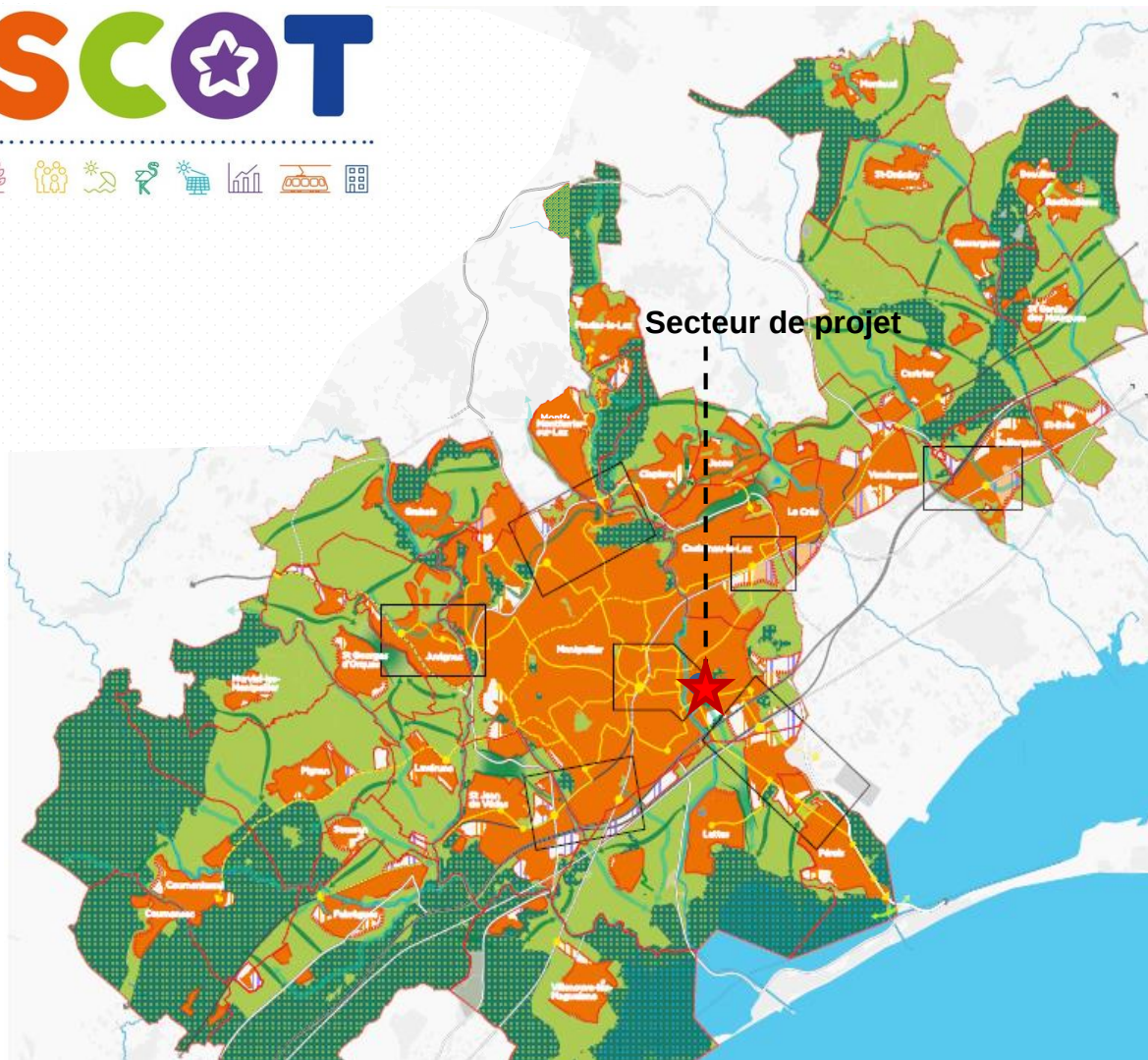


EVOLUTION URBAINE DU SECTEUR



L'enjeu : Accompagner la mutation d'un secteur urbanisé peu qualifié, constituant un « entre-deux » peu lisible

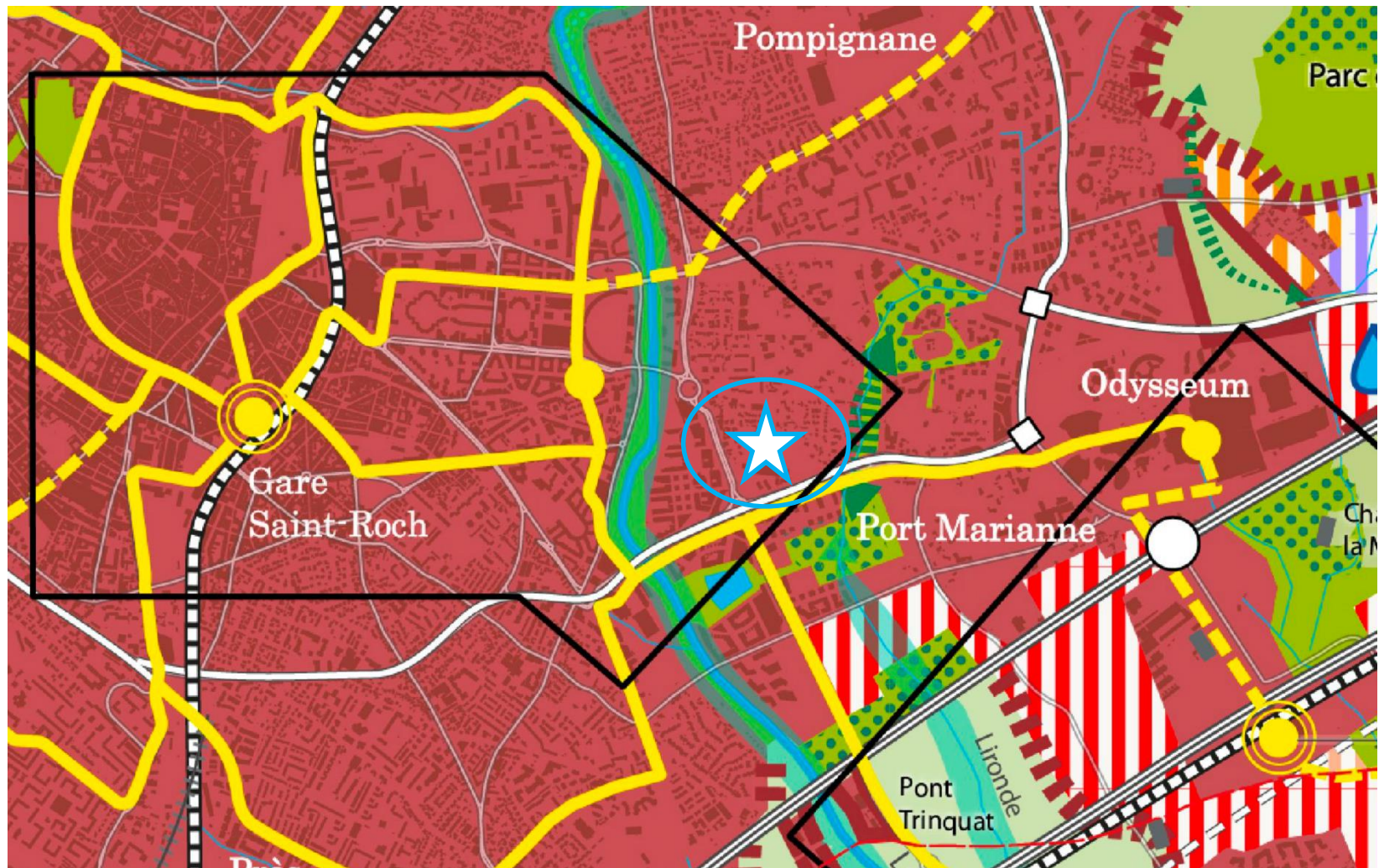
LOCALISATION AU SEIN DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER : UNE VILLE COMPACTE ET EFFICACE



Principaux chiffres de l'Insee 2020

- 31 communes, **500 000 habitants** et pôle métropolitain d'1 million d'habitants (Montpellier, Nîmes, Alès, Sète)
- **75 000** étudiants
- **Plus de 5 000** logements réalisés par an
- 40 000 entreprises et **7 500 chercheurs**

ZAC DE L'UNION : UN SITE PREVU EN REINVESTISSEMENT URBAIN DEPUIS LE SCOT DE 2006

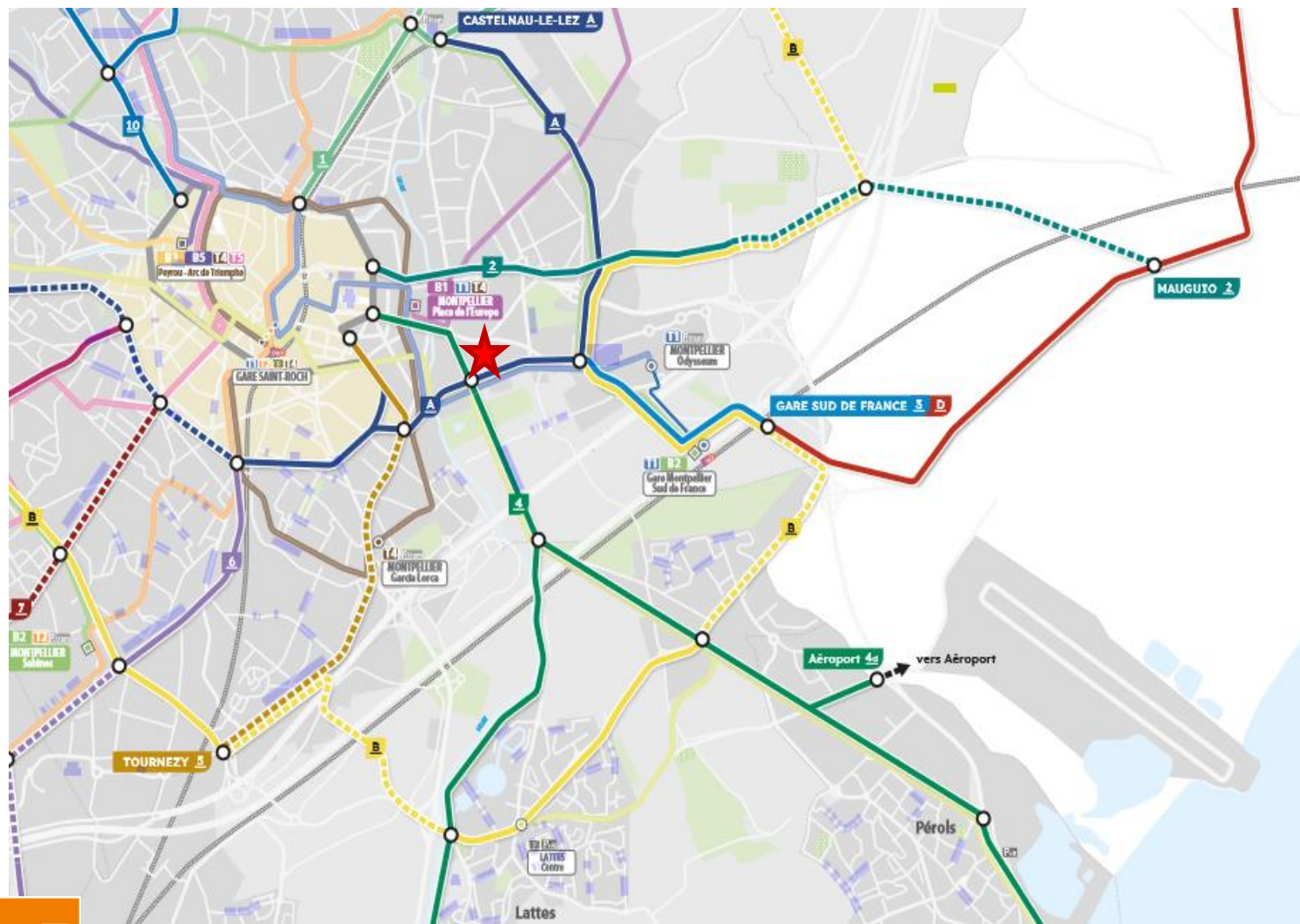


Source : SCot approuvé en 2019

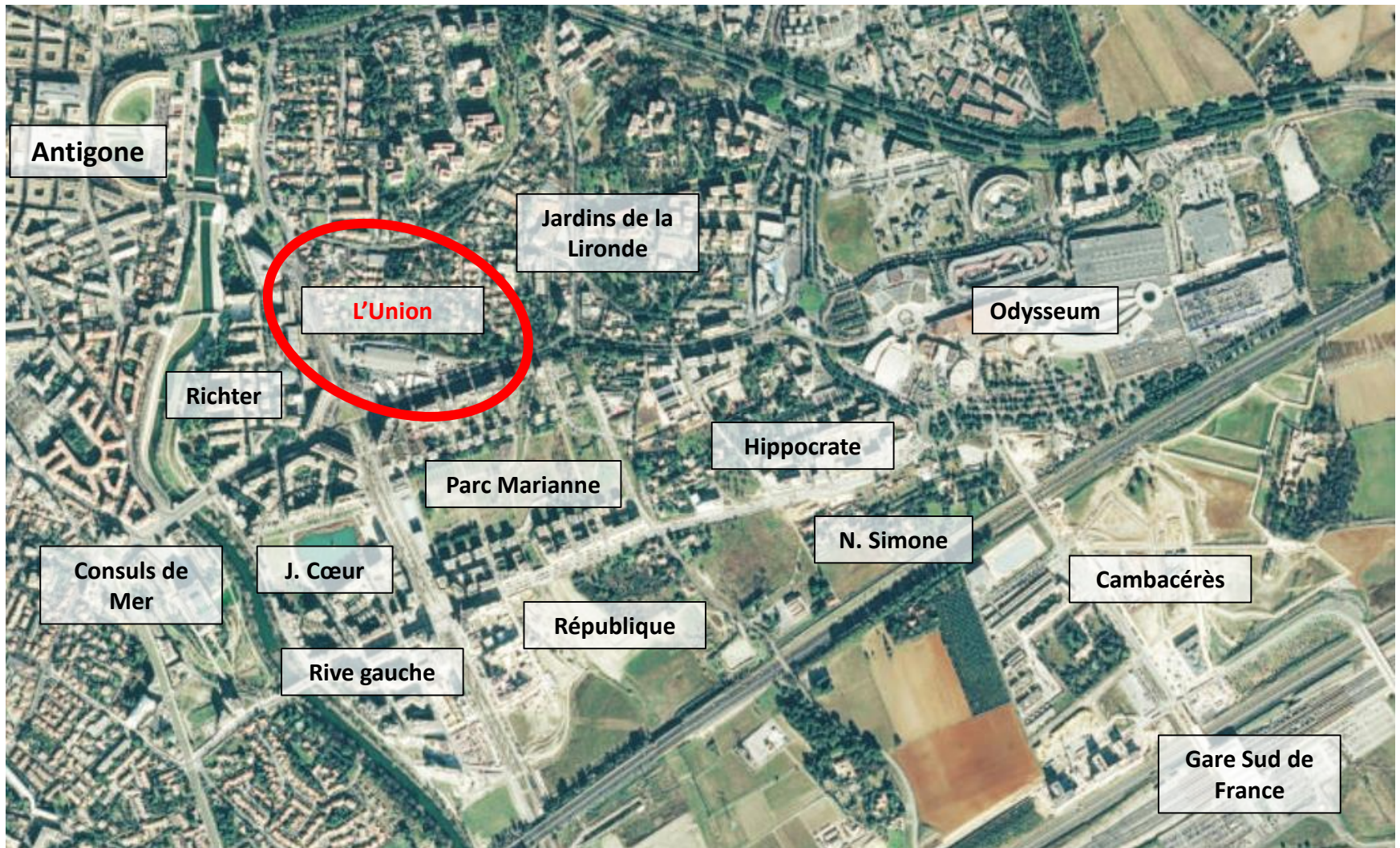
UN SITE BIEN DESSERVI PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN EXISTANTS ET EN PROJET (tramway et bustram)



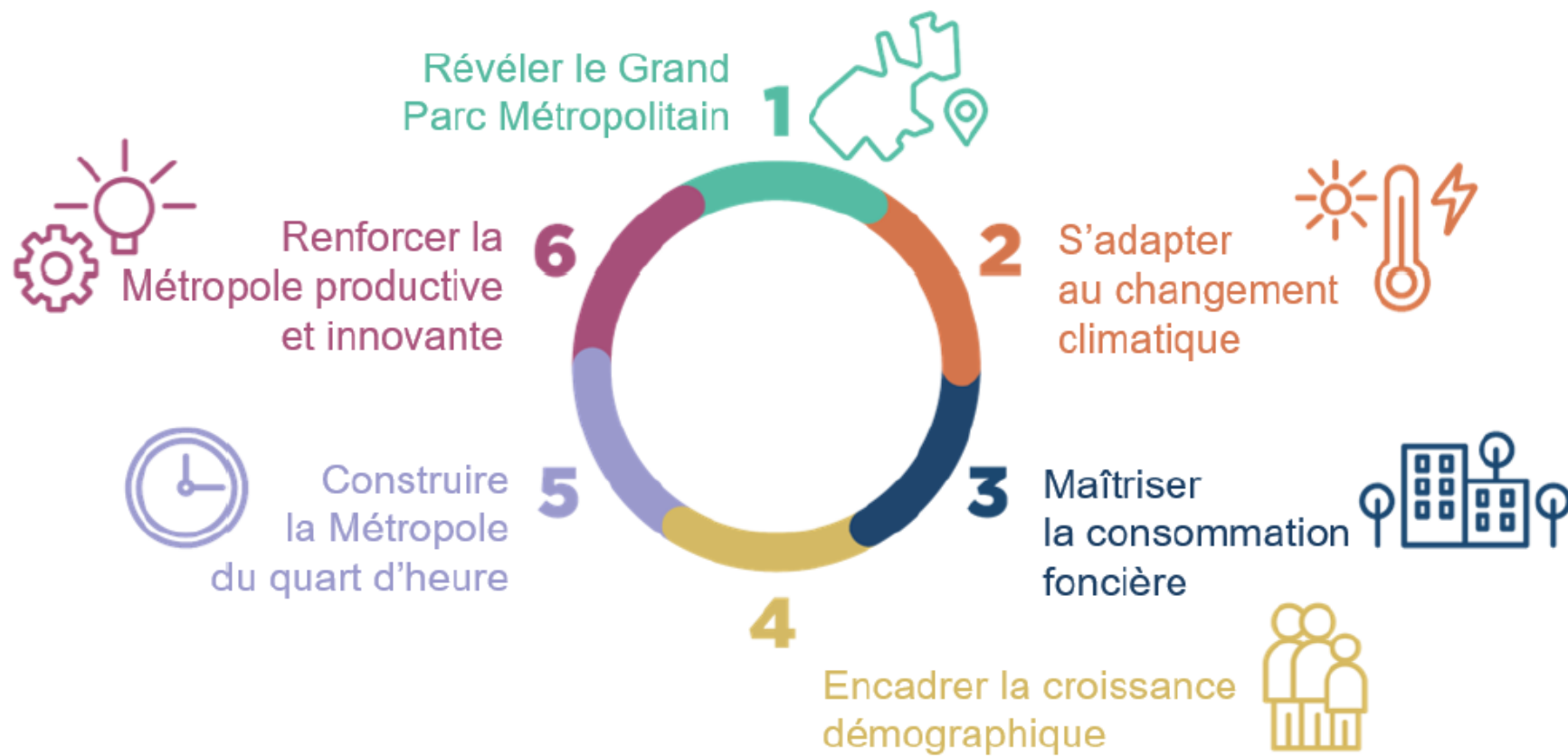
UN SITE AU CŒUR DU RESEAU EXPRESS VELO DE MONTPELLIER EN COURS DE CONCRETISATION (vélolignes A et 4)



UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE PROJET URBAIN DE PORT MARIANNE



Les grands objectifs et orientations à l'échelle du site s'appuient sur les orientations du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et se structurent autour de 6 axes stratégiques



LES OBJECTIFS – ORIENTATIONS DE LA FUTURE ZAC

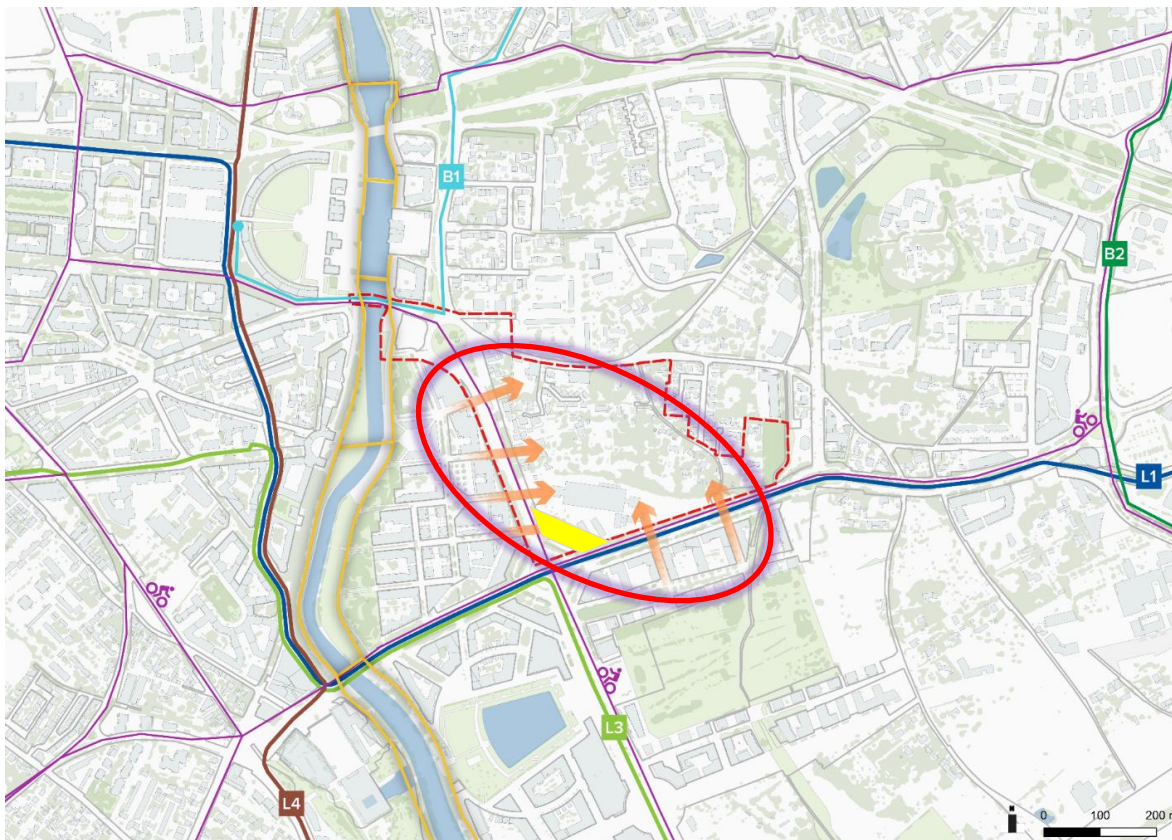
Une recomposition urbaine cohérente :

1. Un projet d'ensemble permettant notamment de requalifier le site d'Union Matériaux, **relocalisé à moyen terme sur un autre secteur**
2. Une couture progressive et équilibrée avec le tissu urbain environnant
3. Une façade urbaine composant le dernier angle de la place Ernest Granier
4. Un développement et une requalification des espaces publics

Un quartier qui répondra aux impératifs climatiques :

1. Proposer des logements à proximité des lignes de réseaux de transport
2. Intégrer la présence de la nature et de l'eau en ville,
3. Résoudre la problématique hydraulique dans le réaménagement global du quartier

LES OBJECTIFS – ORIENTATIONS DE LA FUTURE ZAC



- **Proposer des logements accessibles à tous**
- **Favoriser les modes doux** et bénéficier d'une politique ambitieuse en matière de mobilités alternatives à l'automobile
- **Ouvrir le site, le rendre visible , accessible, appropriable** par le plus grand nombre comme lieu de vie
- **S'appuyer sur des espaces de végétation** et sur **des axes structurants, support de mobilités douce et de transport en commun**
- **Assurer une insertion optimale du projet vis-à-vis de l'environnement immédiat** : couture progressive et équilibrée

LES ENJEUX NATURELS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Répondre aux problématiques d'inondation en limitant le risque pour les habitants.
- Intégrer une dimension paysagère et environnementale forte :
 - ❖ Intégrer la nature en ville et la biodiversité
 - ❖ lutter contre les îlots de chaleur.
 - ❖ Limiter l'imperméabilisation des sols en conservant des espaces de pleine terre
- Concevoir un plan masse bioclimatique (vent, soleil, bruit, ...)
- Concevoir des logements aux performances énergétiques fortes , avec un confort (notamment d'été) maximum
- Affirmer le lien avec les grands espaces verts de Port Marianne : berges du Lez, Parc Charpak, espaces récréatifs pour les futurs habitants de l'Union



Pompignane / Rd point C.Colomb)



Avenue R. Dugrand



Parc Richter



Parc Charpak

- **De 1 000 à 1 300 logements** dans le respect d'une **mixité sociale**
- **Des activités, bureaux, commerces et services** participant à la vie et l'animation du quartier
- **Des aménagements d'espaces publics de qualité**, appropriable par tous et adaptés à la « ville à hauteur d'enfants » et d'une « ville apaisée »

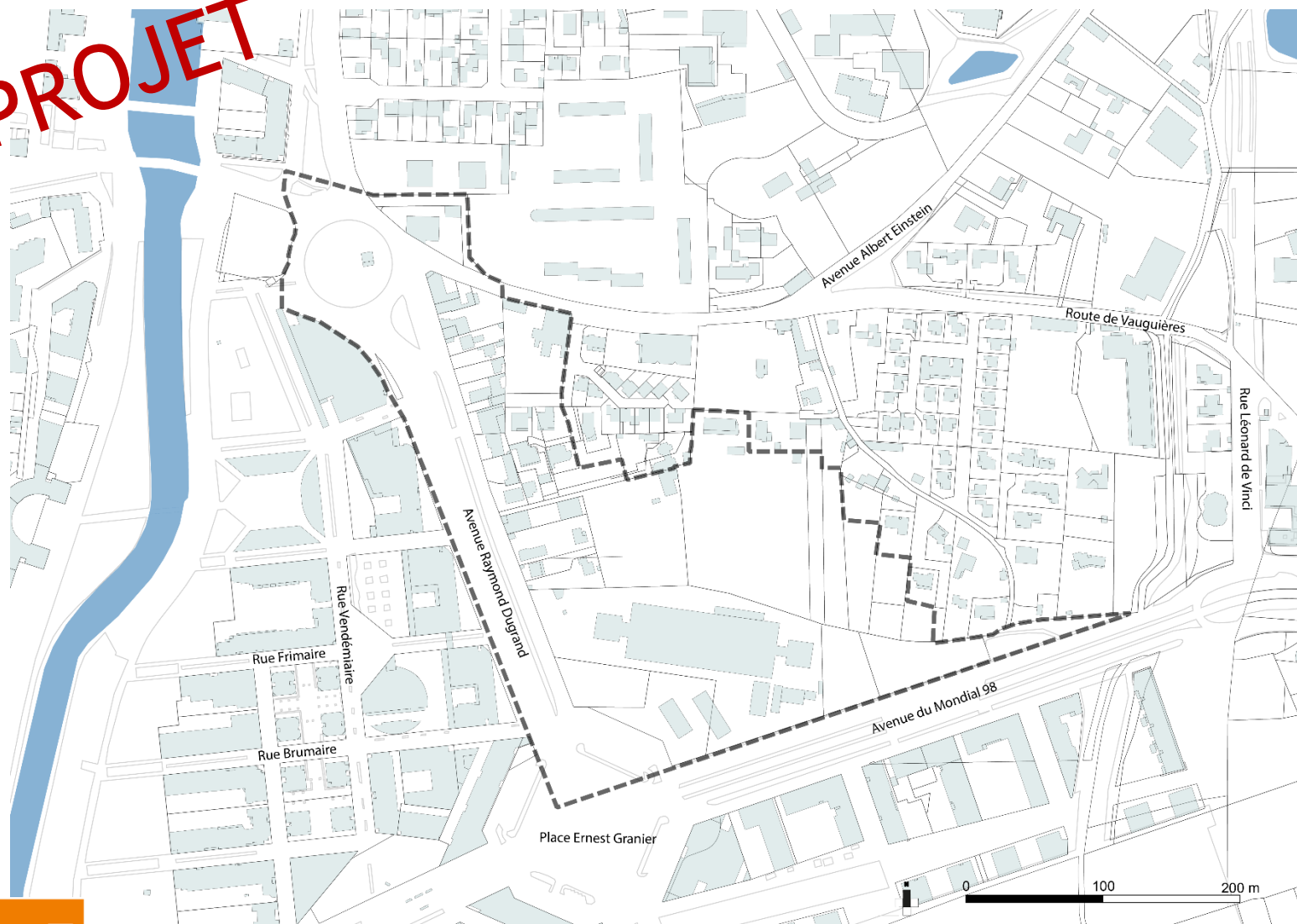


-- Périimètre prévisionnel de
ZAC

PERIMETRE PREVISIONNEL DE ZAC

Environ 10 hectares

PROJET



CALENDRIER PREVISIONNEL

2023

2024

2025



Réunion publique (23 juin) + notice avec registre **du 16 juin au 17 juillet 2023** (Hôtel de Ville et site internet)



Automne 23 : Définition du **parti d'aménagement** et des invariants du projet + **Bilan de la concertation** + **arrêt du périmètre de ZAC**



Définition du plan programme



Etude d'impact



Mise à disposition du public de l'étude d'impact (PVE)



Création de la ZAC



S2 2025 : 1ers travaux et commercialisation

Une concertation qui se poursuivra durant les phases de conception du projet

Réunion publique : le 23 juin 2023

Donnez votre avis jusqu'au 17 Juillet 2023

Pour participer à la concertation et donner votre avis:

- Sur le site internet : www.participer.montpellier.fr (registre en ligne)
- Par écrit : Registre papier à l'accueil de l'Hôtel de Ville de Montpellier – Place Georges Frèche – 34 000 Montpellier

Informez vous sur le projet :

- Lieux de présentation du projet : notice disponible en ligne et à l'Hôtel de Ville de Montpellier (demandez à l'accueil) – Place Georges Frèche – 34 000 Montpellier

Bilan de la concertation réglementaire

Mise à disposition du public aux alentours d'octobre 2023

Une concertation qui se poursuivra ensuite dans les phases de conception

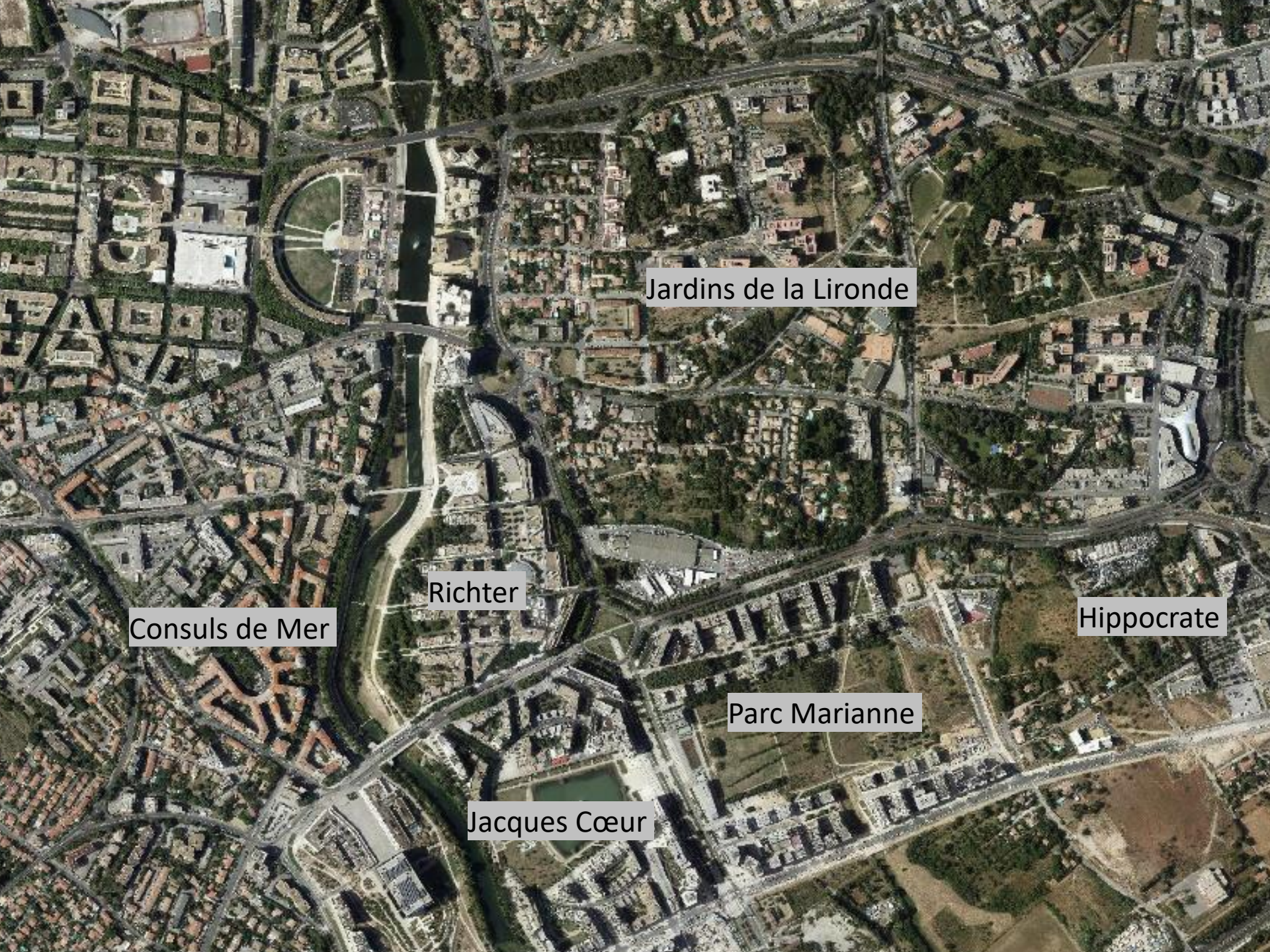
TEMPS D'ECHANGES, VOUS AVEZ LA PAROLE



TEMPS D'ECHANGES, VOUS AVEZ LA PAROLE



ANNEXES



Jardins de la Lironde

Richter

Consuls de Mer

Hippocrate

Parc Marianne

Jacques Cœur



PERIMETRE D'ETUDE ADOPTE LE 03 AVRIL 2018

