

Département de l'Hérault

Copie

COMMUNE DE SETE

ZAC entrée Est, secteur Sud du canal de la Peyrade à Sète



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE
à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC
et à la cessibilité du parcellaire nécessaire à sa réalisation

Enquête publique du 21 septembre au 23 octobre 2020

RAPPORT, CONCLUSIONS et AVIS
du commissaire enquêteur **Daniel PLANCHE**

Destinataires :

- Monsieur le Préfet de l'Hérault (3 exemplaires papiers et 1 exemplaire dématérialisé).
- Madame la Présidente du tribunal administratif de Montpellier (1 exemplaire papier).

Ville de Sète
vue Est-Ouest du projet



Contenu du rapport :

- **1^{ère} partie** : Rapport d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au Sud du canal de la Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), d'une superficie de 18,2 ha.
- **2^{ème} partie** : Conclusions et avis motivé concernant la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) ;
- **3^{ème} partie** : Avis concernant l'enquête parcellaire ;
- **Documents annexés au rapport.**

Références :

- Décision n° E20000045 / 34 de Madame la Présidente du tribunal administratif de Montpellier en date du 3 août 2020 désignant Monsieur Daniel PLANCHE, Officier de gendarmerie retraité, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au sud du canal de la Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée, d'une superficie de 18,2 ha et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- Arrêté n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC entrée Est rive Sud » sur la ville de Sète au profit de son concessionnaire Sa Elit.

Sommaire

1^{ÈRE} PARTIE	7
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	7
PRÉAMBULE	8
I - GENERALITES	9
1.1 – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.....	9
1.1.1 – <i>La ville de Sète</i>	9
1.1.2 – <i>Sète Agglopôle Méditerranée (SAM)</i>	10
1.2 - CADRE JURIDIQUE.....	11
1.2.1 – <i>Rappel des principaux codes concernés</i>	11
1.2.2 – <i>Compatibilité avec les documents locaux</i>	11
1.2.3 – <i>Régime juridique de l'enquête publique</i>	12
1.2.4 – <i>Le parcellaire et les notifications aux propriétaires</i>	13
1.3 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	14
1.4 – LE PROJET.....	15
1.4.1 – <i>Localisation du projet</i>	15
1.4.2 – <i>Contexte historique de la ZAC</i>	16
1.4.3 – <i>Objet de l'enquête</i>	16
1.4.4 – <i>Présentation globale du projet</i>	17
1.4.4.1 – <i>Objectifs du projet</i>	17
1.4.4.2 – <i>Présentation du projet</i>	18
1.4.5 – <i>Plan de situation et plan général des travaux</i>	21
1.4.6 – <i>Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants</i>	22
1.4.6.1 – <i>Caractéristiques des voiries</i>	23
1.4.6.2 – <i>Caractéristiques des places de stationnement</i>	23
1.4.6.3 – <i>Caractéristiques des réseaux</i>	23
1.4.6.4 – <i>Les espaces verts</i>	24
1.4.6.5 – <i>La gestion des déchets</i>	24
1.4.6.6 – <i>Le concept de ville intelligente</i>	24
1.4.7 – <i>Appréciation des dépenses</i>	24
1.5 – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.....	26
1.5.1 – <i>Principaux éléments dégagés de l'analyse de l'état initial du site</i>	28
1.5.2 – <i>Contraintes et enjeux du secteur d'étude</i>	30
1.5.3 – <i>Les risques</i>	31
1.5.3.1 - <i>Risque inondation</i>	31
1.5.3.2 - <i>Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI)</i>	32
1.5.3.3 - <i>Le Territoire à Risque Important (TRI) et la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) du bassin de Thau</i>	32
1.5.3.4 - <i>Risques feux de forêt</i>	33
1.5.3.5 - <i>Risques de mouvement de terrain</i>	33
1.5.3.6 - <i>Risques remontées de nappes</i>	33
1.5.3.7 - <i>Risques sismiques</i>	33
1.5.3.8 - <i>Risques technologiques</i>	33
1.5.3.8.1 - <i>Sites SEVESO</i>	34
1.5.3.8.2 - <i>Sites IREP (registre français des émissions polluantes)</i>	35
1.5.3.8.3 - <i>Risques TMD (Transport de Matières Dangereuses)</i>	36
1.5.4 – <i>Effet du projet sur l'environnement et mesures proposées</i>	37
1.6 – AVIS FORMULÉS SUR LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE.....	42
1.6.1 – <i>Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)</i>	42
1.6.2 – <i>Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM 34)</i>	46
1.6.3 – <i>Avis de la région Occitanie</i>	52
1.6.4 – <i>Avis de Sète Agglopôle Méditerranée (SAM)</i>	53
1.7 – CONCERTATION PRÉALABLE.....	54
II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	56
2.1 – DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	56
2.2 – INTERVENANTS.....	56

2.3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	57
2.3.1 – <i>Chronologie des événements</i>	57
2.4 – INFORMATION DU PUBLIC	60
2.4.1 – <i>Par voie d'affiche</i>	60
2.4.2 – <i>Par voie numérique</i>	61
2.4.3 – <i>Par voie de presse</i>	62
2.4.4 – <i>Notification aux propriétaires</i>	62
2.4.5 – <i>Modalités de consultation du dossier et du dépôt des contributions</i>	63
2.5 – CLIMAT DE L'ENQUÊTE ET CONDITION DE RÉCEPTION DU PUBLIC	64
2.6 – INCIDENT	64
2.7 – CLÔTURE DE L'ENQUÊTE	64
2.7.1 – <i>Remise du procès-verbal de synthèse des observations</i>	64
2.7.2 – <i>Remise du rapport d'enquête et des conclusions motivées du commissaire enquêteur</i>	65
III – BILAN STATISTIQUE DE L'ENQUETE	66
3.1 – ÉTAT COMPTABLE GLOBAL DES AVIS ET DES DÉPOSITIONS	66
3.2 – ÉTAT COMPTABLE DES DÉPOSITIONS DU PUBLIC	69
IV – SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS	72
4.1 – AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT ET DES PPA / PPC	72
4.2 – OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PROPRIÉTAIRES ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	72
4.2.1 – <i>Observations du public</i>	72
4.2.1.1 – <i>Synthèse des observations défavorables ou sans avis « tranché » du public</i>	74
4.2.1.2 – <i>Synthèse des observations favorables du public</i>	108
4.2.2 – <i>Analyse des observations des propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre de la DUP</i>	109
4.2.3 – <i>Analyse des observations des propriétaires de parcelles incluses dans l'enquête parcellaire</i>	116
4.2.4 – <i>Questions du commissaire enquêteur</i>	119
*	
2^{ÈME} PARTIE	124
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	124
PREAMBULE	125
I – LE CONTEXTE	125
II - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DUP	126
III – ANALYSE BILANCIELLE DU PROJET	126
3.1 – UN PROJET À CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL	126
3.1.1 – <i>L'intérêt public du projet</i>	127
3.2 – DES EXPROPRIATIONS NÉCESSAIRES ET JUSTIFIÉES	132
3.3 – UN BILAN COÛTS-AVANTAGES EN FAVEUR DE LA RÉALISATION DU PROJET	134
3.3.1 – <i>Des atteintes à la propriété privée justifiées</i>	134
3.3.2 – <i>Un coût financier justifié, maîtrisé et supportable</i>	135
3.3.2.1 <i>Montant prévisionnel des acquisitions</i>	135
3.3.2.2 <i>Estimation sommaire des dépenses</i>	135
3.3.2.3 <i>Modalités prévisionnelles de financement</i>	137
3.3.3 – <i>Des inconvénients d'ordre social ou économique limités et compensés</i>	139
3.3.4 – <i>Pas d'atteinte à d'autres intérêts publics</i>	140
3.3.5 – <i>D'autres critères avantageux</i>	140
3.3.5.1 - <i>Le choix des terrains</i>	140
3.3.5.2 - <i>La compatibilité avec les documents d'urbanisme existants</i>	141
IV – CONCLUSION	144
V. AVIS MOTIVÉ	147
**	

3^{ÈME} PARTIE	150
ENQUETE PARCELLAIRE (CESSIBILITÉ DES PARCELLES) CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	150
<i>PREAMBULE</i>	151
I – LE CONTEXTE	152
II - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE	153
III – CONCLUSION.....	153
31 – LE PROJET.....	153
32 – L'UTILITÉ DU PROJET.....	154
33 – LE DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE	154
331 – <i>Le dossier d'enquête parcellaire</i>.....	154
332 – <i>La conformité des plans</i>.....	155
333 – <i>L'information du public</i>	155
334 – <i>La réglementation et la notification individuelle</i>.....	156
335 – <i>Analyse des observations des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire</i>	157
322 – <i>Le rapport d'enquête</i>.....	157
IV. AVIS MOTIVÉ	158

DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT.....	160

PIECES JOINTES.....	161

Liste des abréviations utilisées dans le rapport

AE	Autorité Environnementale
ARS	L'Agence Régional de Santé
CE	Commissaire Enquêteur
CPAP	Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères
CRCA	Compte Rendu Annuel de la Collectivité
CSU	Centre de Supervision Urbaine
DCM	Délibération du Conseil Municipal
DDTM34	Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault
DGFIP	Direction Générale des Finances Publiques
DREAL	Direction Régionale de l'Equipement de l'Aménagement et du Logement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EI	Etude d'Impact
ENS	Espaces Naturels Sensibles
ERC	(mesures) d'Evitement, de Réduction et de Compensation
IREP	registre français des émissions polluantes
LLS	Logements Locatifs Sociaux
MO	Maître d'Ouvrage
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PEM	Pôle d'Echange Multimodal
PJ	Pièce jointe
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPRI	Plan de Prévention des risques d'inondation
RD	Route Départementale
RDC	Rez de Chaussée
SAGE	Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux
SAM	Sète Agglopôle Méditerranée
SBL	Syndicat Bas-Languedoc
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SIAE	Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau
SMBT	Syndicat Mixte du Bassin de Thau
SPR	Site Patrimonial Remarquable
SRCE	Schéma de Cohérence écologique
TA	Tribunal administratif
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Département de l'Hérault

COMMUNE DE SETE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC entrée Est rive Sud » sur la ville de Sète au profit de son concessionnaire Sa Elit.

1^{ère} PARTIE

RAPPORT du commissaire enquêteur

Enquête conduite du 21 septembre au 23 octobre 2020

Références :

- Décision n° E20000045 / 34 de Madame la Présidente du tribunal administratif de Montpellier en date du 3 août 2020 désignant Monsieur Daniel PLANCHE, Officier de gendarmerie retraité, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au sud du canal de la Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée, d'une superficie de 18,2 hectares ;
- Arrêté n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC entrée Est rive Sud » sur la ville de Sète au profit de son concessionnaire Sa Elit.

Préambule

L'article 545 du Code civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans son article L.1 stipule que :

« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

Les objectifs poursuivis par un projet font, quelques fois, appel à des réglementations différentes ou complémentaires. Dans ce cas, pour des questions de cohérences dans la décision à prendre et d'économie pour le maître d'ouvrage, le législateur a prévu que les enquêtes puissent se dérouler simultanément afin de restituer au public une information coordonnée.

Elles sont alors regroupées et ouvertes sous le nom «enquêtes publiques conjointes» ou plus récemment «unique».

Pour pouvoir procéder à une expropriation deux enquêtes sont nécessaires :

- La première concerne l'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique qui a pour objet de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers ;
- La seconde concerne l'enquête parcellaire qui a pour objet d'identifier les propriétaires et déterminer les parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers.

I - GENERALITES

Le présent rapport a pour objet :

- de présenter le cadre du projet soumis à enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au Sud du canal de la Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), d'une superficie de 18,2 ha et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet
- d'exposer le déroulement de l'enquête ;
- de présenter les propositions et observations diverses émises, après analyse des éléments portant ce projet ;
- et enfin d'énoncer, en seconde et troisième parties, les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique et sur l'enquête parcellaire.

1.1 – Présentation de la commune

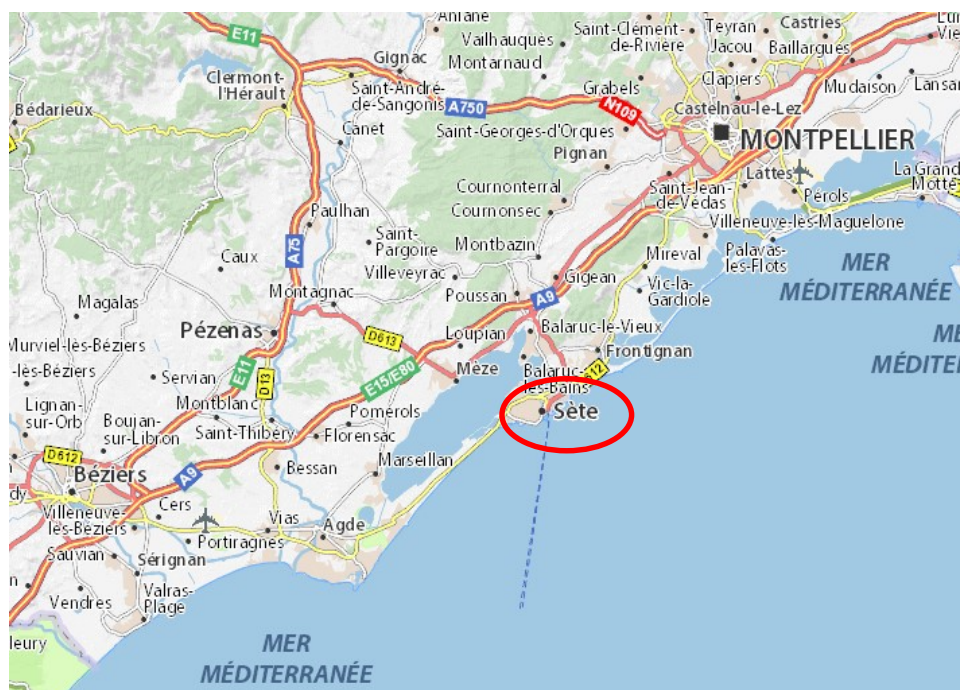
1.1.1 – La ville de Sète

Sète est une ville littorale méditerranéenne du département de l'Hérault, située entre l'étang de Thau et la mer.

Positionnée à une quarantaine de kilomètres de Montpellier et une cinquantaine de Béziers, la commune de Sète bénéficie d'une situation privilégiée à proximité de l'autoroute A9 (à environ 10 km).

Sète est également desservie par le TER Montpellier - Sète et par le TGV.

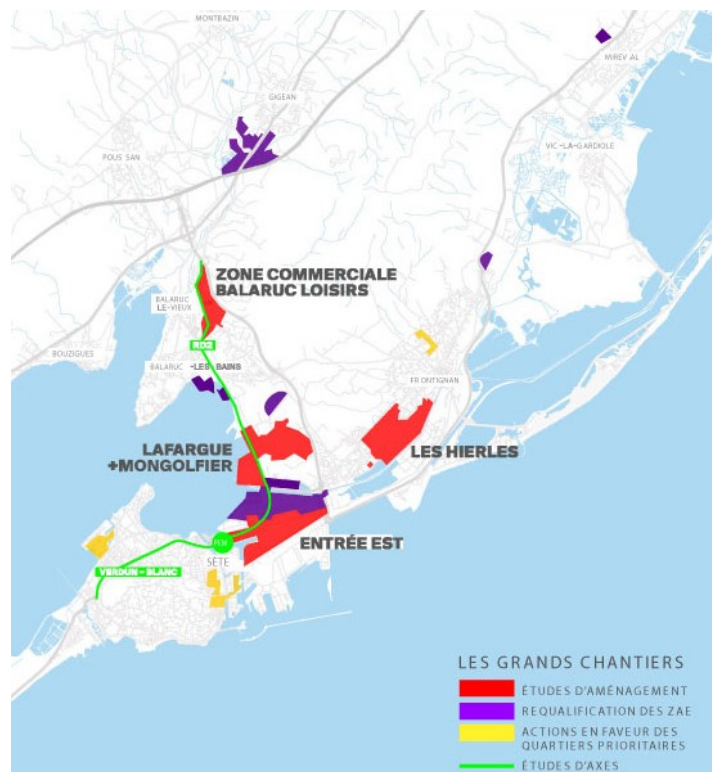
La commune s'étend sur 24 km² toute en longueur comme une presqu'île de 15 km de long.



Troisième ville du département, Sète compte 43 796 habitants (INSEE 2020) et s’inscrit dans une dynamique de grands projets.

Historiquement dédié à des usages industrialo-portuaires, le centre de l’agglomération de Thau fait aujourd’hui l’objet d’un grand projet de renouvellement urbain autour de 4 secteurs distincts et complémentaires :

- l’ancien site de l’usine LAFARGE ;
- l’entrée EST de Sète ;
- la zone commerciale de BALARUC ;
- la zone commerciale de LES HIERLES à Frontignan.



1.1.2 – Sète Agglopôle Méditerranée (SAM)

La Communauté d’agglomération du bassin de Thau, née au 1er janvier 2017 de la fusion entre Thau agglo et la Communauté de communes du Nord Bassin de Thau (CCNBT)) a été rebaptisée « **Sète agglopôle méditerranée** » depuis septembre 2017.

2^{ème} agglomération de l’Hérault après celle de Montpellier, elle regroupe 14 communes et près de 126 000 habitants (recensement 2017).

1.2 - Cadre juridique

1.2.1 – Rappel des principaux codes concernés

Les principaux textes qui s'appliquent dans le cadre de ce projet sont les suivants :

- la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- les textes relatifs à l'enquête publique en cause :
 - Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles :
 - relatifs à la déclaration d'utilité publique (DUP) :
 - dispositions spécifiques aux opérations ayant une incidence sur l'environnement : L.122-1 à L.122-2,
 - composition du dossier d'enquête : R.112-4,
 - DUP dispositions générales : L.121-1 à L.121-5 et R.121- 1 à R.121-2,
 - Code de l'Environnement, notamment les articles :
 - relatifs à la déclaration de projet : L.126-1,
 - relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement : L.123-3 à L.123-18,
 - relatifs à la composition du dossier d'enquête : R.123-8,
- les textes généraux intéressant l'opération d'aménagement public
 - Code de l'Urbanisme notamment les articles :
 - relatifs à la concertation préalable du public : L.300-2,
 - relatifs aux Zones d'aménagement concerté : L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311- 11,
 - relatifs aux concessions d'aménagement : L.300-4 à L.300-5,
 - Code de l'Environnement, notamment les articles :
 - relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements : L.122-1 et R.122-1 à R.122-2 et son annexe rubrique 39. (Décret n°2019-190 du 14/03/2019 - art. 6),
 - relatifs au contenu de l'étude d'impact : R.122-4 à R.122-5,
- l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes,
- la loi n°2018-148 du 02 mars 2018, ratifiant les ordonnances n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et la loi n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- le décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.

1.2.2 – Compatibilité avec les documents locaux

Le projet proposé est compatible avec :

- les orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- le PLU au travers du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et de l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°1 (OAP) ;
- le Plan de Déplacement Urbain (PDU) ;
- le Plan Local de l'Habitat (PLH).

1.2.3 – Régime juridique de l'enquête publique

La procédure d'enquête publique, objet du présent dossier, a pour finalité la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Entrée Est Rive Sud. Préalablement, ce projet a conduit, en particulier, à une révision du document d'urbanisme de la commune, à la désignation d'un concessionnaire d'aménagement¹ et à la création de la ZAC.

Compte tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement, ce projet de ZAC est soumis à étude d'impact conformément aux articles L.122-1 et R.122-2 du Code de l'Environnement. Il entre dans le champ de l'étude d'impact au titre de la rubrique 39 du tableau annexe de l'article R.122-2, qui soumet à étude d'impact les projets de « travaux, constructions et opérations d'aménagement » qui créent :

- une surface de plancher (SDP) supérieure ou égale à 40 000m² (la superficie restant à réaliser au sein du projet est d'environ 157 000 m²),
- ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.

Code de l'environnement

Chapitre II : Evaluation environnementale

Section 1 : Etudes d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements

Sous-section 1 : Dispositions générales

Article R122-2 (extrait)

I. – Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.

Article annexe à l'article R122-2

CATÉGORIES de projets	PROJETS	
	soumis à évaluation environnementale	soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² .	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m ² .	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .

Par délibération en date du 08 avril 2019, le conseil municipal de la ville de Sète a autorisé monsieur le maire de la ville de Sète ou son représentant à solliciter monsieur le Préfet de l'Hérault pour qu'il prescrive l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

¹ La réalisation de cette opération d'aménagement a été concédée par la ville de Sète à la SA Elit dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée le 20 avril 2006 et modifiée par voie d'avenants approuvés par délibération du conseil municipal, le 13 décembre 2010, le 13 décembre 2011, le 5 juin 2012, le 13 novembre 2012 et le 8 avril 2019.

Puis par délibération en date du 28 juillet 2020, le conseil municipal de la ville de Sète a autorisé monsieur le maire de la ville de Sète ou son représentant à solliciter monsieur le Préfet de l'Hérault pour qu'il prescrive l'ouverture de l'enquête publique relative à la phase de cessibilité de déclaration d'utilité publique de la ZAC entrée Est rive Sud.

Par arrêté n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020, Monsieur le Préfet de l'Hérault a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC entrée Est rive Sud » sur la ville de Sète au profit de son concessionnaire SA Elit.

1.2.4 – Le parcellaire et les notifications aux propriétaires

Le parcellaire nécessaire à la réalisation de la ZAC est constitué de parcelles identifiées dans le périmètre de la ZAC approuvée.

Conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, SA Elit *dans le cadre de la concession d'aménagement relative à la ZAC « entrée Est, rive Sud »*, a adressé le 14 août 2020 (soit 37 jours avant le début de l'enquête) à chaque propriétaire, identifié à l'état parcellaire, une lettre recommandée avec avis de réception l'informant de l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du parcellaire nécessaire à la réalisation de la ZAC et comprenant :

- l'arrêté préfectoral du Préfet de l'Hérault n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020.
- l'avis d'enquête publique
- un questionnaire (renseignements sur identité et immeuble).

Le tableau ci-dessous récapitule les des dates d'envoi et de réception des courriers.

NOM / prénoms	Parcelles	Communes	Lettre recommandée avec avis de réception	
			Date d'envoi	Date avis de réception
Société BIRON SA	AK 119	Sète 34200	14/08/2020	17/08/2020
BIRON JB – SCI JACQUES			14/08/2020	17/08/2020
BIRON JB – SA BIRON			14/08/2020	17/08/2020
SCI JACQUES			14/08/2020	17/08/2020
Etat par direction immobilière de l'Etat	AK 22	Montpellier 34000	14/08/2020	17/08/2020
SCI La Forges des Cyclopes	AK 33	Sète 34200	14/08/2020	20/08/2020
M. LACOUR Nicolas			14/08/2020	20/08/2020
Mme VIDAL Janine, veuve TOUAT			14/08/2020	20/08/2020
M. TOUAT Jacques			14/08/2020	17/08/2020
Ste Lucien DOMERC et Compagnie	AK 26	Jacou 34820	14/08/2020	17/08/2020
Mme ITIE Françoise	AK 77		14/08/2020	17/08/2020
	AK 79			
	AK 147			

1.3 – Composition du dossier d'enquête

Lorsque l'opération, pour laquelle une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée, est susceptible d'affecter l'environnement (au sens de l'article L.123-2 du Code de l'environnement), l'enquête publique est alors régie par le Code de l'environnement selon les dispositions du chapitre III, titre II, livre 1er de ce Code tant pour la partie législative que réglementaire.

Les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 définissent le déroulement de l'enquête publique.

◆ Le dossier préalable à la DUP est composé conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'environnement :

Nom du document	Nbre de pages
- A - Dossier d'enquête publique préalable à la DUP :	
- Tome 1 : Enquête préalable à la DUP	157
- Notice explicative et présentation du projet	
- Plan de situation	
- Plan général des travaux	
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	
- Appréciation sommaire des dépenses	
- Autres autorisations nécessaires	
- Avis obligatoirement émis et notamment les avis de l'autorité - environnementale à la suite du dépôt de l'étude d'impact	
- Bilan des procédures associant le public	
- Annexes	
- Tome 2 : Etude d'impact	367
- Tome 3 : Résumé non technique	21
- Tome 4 : Annexes techniques	388
- Tome 5 : mémoire en réponse aux avis de l'ARS et de la DDTM34	120
- Tome 6 : Bilan des concertations –ZAC – PLU	267

◆ Le dossier d'enquête parcellaire est composé conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

Nom du document	Ne de pages
- B – Dossier d'enquête parcellaire :	
- Délibération du conseil municipal de Sète du 28 juillet 2020	6
- Notice explicative	8
- Plan parcellaire	1
- Etat parcellaire (liste des propriétaires)	8

◆ Les documents suivants ont été ajoutés par le commissaire enquêteur :

Nom du document	Nbre de pages
- Registre d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) et à la cessibilité (enquête parcellaire)	24
- Arrêté n° 2020-I-899 du 10 août 2020 portant ouverture d'une enquête publique unique	4
- Avis d'enquête publique	2
- Copie des parutions de l'avis d'ouverture dans la presse :	
- Journaux du Midi Libre des 3 et 24 septembre 2020 ;	2
- Journaux de la Gazette des 3 et 24 septembre 2020.	2

1.4 – Le projet

1.4.1 – Localisation du projet

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) entrée Est – Secteur Sud également intitulé « Rive Sud» se situe sur le territoire communal de Sète, dans le département de l'Hérault.

Le site d'implantation du projet est localisé à l'Est de la commune, dans une zone à vocation industrialo-portuaire.

Cet espace est traversé d'Est en Ouest par l'avenue Gilbert Martelli, ancienne RN 112 (trait jaune) puis l'avenue Maréchal Juin (trait vert).

L'avenue Gilbert Martelli constitue l'entrée urbaine principale à l'Est de la ville de Sète.



Le périmètre de la ZAC présente une superficie d'environ 18,2 ha et le secteur restant à aménager s'étend sur environ une quinzaine d'hectares.

La ZAC est ainsi délimitée :

- au Nord par l'avenue Gilbert Martelli et le Canal de la Peyrade,
- à l'Ouest par la place Mangeot et la zone d'activité commerciale et touristique du Port de Sète,
- au Sud par le Port de Commerce,
- à l'Est par des activités artisanales et commerciales.



1.4.2 – Contexte historique de la ZAC

Les premières réflexions relatives à la création de la ZAC ont eu lieu au début des années 2000. Des études techniques ont alors été engagées, puis il a été réalisé une concertation préalable du public en 2005.

Par la suite, la ville de Sète a engagé la procédure de réalisation de cette ZAC, sur le secteur de l'entrée Est de Sète afin de développer un projet mixte (résidentiel et économique) et de requalifier cette entrée de ville. Le Conseil Municipal de Sète a ensuite approuvé le dossier de réalisation le 22 juin 2010.

La réalisation de cette opération d'aménagement a été concédée par la ville de Sète, à la SA Elit, (Société d'Economie Mixte d'Equipeement du Littoral de Thau), dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée le 20 avril 2006 et modifiée par voie d'avenants approuvés par délibérations du conseil municipal, le 13 décembre 2010, le 13 décembre 2011, le 5 juin 2012 et le 13 novembre 2012.

Par la suite, une nouvelle délibération a été votée par le conseil municipal de la ville de Sète, le 29 janvier 2013, pour l'approbation d'un dossier de demande de déclaration d'utilité publique (DUP). Toutefois, la procédure n'a pas été menée jusqu'à son terme.

En 2018, le projet d'aménagement a été relancé. Suite à l'élaboration du compte-rendu annuel à la collectivité de 2017, et à son approbation par le conseil municipal du 19 novembre 2018, la SA Elit a engagé des études complémentaires qui lui permettent d'actualiser le dossier d'étude d'impact et le dossier de réalisation de la ZAC.

C'est dans ce contexte qu'un nouveau dossier de DUP est aujourd'hui constitué afin de tenir compte de nouvelles circonstances opérationnelles, de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la ville et de l'actualisation des études réalisées sur la ZAC Entrée Est Rive Sud.

Aujourd'hui, le site d'environ 18,2 hectares est occupé de façon hétérogène : des friches industrielles, des activités commerciales, du bâti (occupé ou non occupé), et des activités artisanales diverses. Il présente de nombreux atouts favorables à l'aménagement d'un nouveau quartier urbain.

Cette ZAC en cours de réalisation depuis 2010 a permis l'édification de nouveaux bâtiments, principalement à vocation d'activité représentant 21 817 m² de surfaces de plancher. Les projets d'implantation réalisés sont respectivement la Villa d'Este intégrant la cité administrative (7 776 m² de surface de plancher), Bulle marine (4 400 m² de surface de plancher), l'Hôtel Ibis (1767 m² de surface de plancher), le Lidl (3000 m² de surface de plancher), l'extension de la clinique (4900 m²).

Le dossier de création de la ZAC prévoit la réalisation de 180 000 m² de surface de plancher. Il reste environ 156 000 m² de surface de plancher à réaliser.

1.4.3 – Objet de l'enquête

Le projet consiste à réaliser une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à l'entrée Est de la ville de Sète, secteur Sud ou « Rive Sud » du canal de la Peyrade et notamment de procéder, sur environ 18,2 hectares, au renouvellement de la zone pour permettre l'émergence d'un nouveau quartier urbain à vocation mixte (résidentielle et économique), permettant ainsi d'une part de répondre aux besoins des habitants et des entreprises, et d'autre part, de requalifier cette entrée Est de la ville.

Il est prévu une réalisation phasée du projet (l'aménagement du secteur pourra s'étaler sur 15 à 20 ans) en fonction de la maîtrise foncière des terrains et du départ des activités (annoncé mais non daté), et adaptée au rythme de l'implantation et de la commercialisation des logements et des activités.

Dans ce contexte, le Conseil Municipal de Sète a approuvé le 20 octobre 2005 le dossier de création de la ZAC ainsi que le bilan de la concertation et le 22 juin 2010 le dossier de réalisation.

La réalisation de cette opération d'aménagement a été concédée par la ville de Sète, à la SA Elit, (Société d'Economie Mixte d'Equipeement du Littoral de Thau), dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée le 20 avril 2006 et modifiée par voie d'avenants approuvés par délibérations du conseil municipal, le 13 décembre 2010, le 13 décembre 2011, le 5 juin 2012 et le 13 novembre 2012.

Sur le plan foncier, la SA Elit s'est portée acquéreur par voie amiable d'une partie des terrains d'assiette de l'opération. Néanmoins, une partie des terrains nécessaires à la réalisation des phases d'aménagement en cours ou à court terme de la ZAC et pour lesquels aucun accord amiable n'a pu intervenir, reste à acquérir.

A cet effet, sur demande de Monsieur le maire de Sète, Monsieur le Préfet de l'Hérault a prescrit par arrêté n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020 l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC « entrée Est rive Sud » sur la ville de Sète au profit de son concessionnaire Sa Elit.

Actuellement la SA Elit, la commune de Sète, l'Etat et le Conseil départemental de l'Hérault sont d'ores et déjà propriétaires de plusieurs parcelles. Toutefois, certaines emprises foncières concernées au sein de la ZAC restent à acquérir.

Afin d'acquérir le foncier et permettre la réalisation du projet, la SA Elit, concessionnaire de l'opération d'aménagement, a procédé à des négociations auprès des propriétaires privés.

L'emprise foncière totale des parcelles à acquérir est estimée à 88 164 m².

1.4.4 – Présentation globale du projet

1.4.4.1 – Objectifs du projet

Le projet prévoit une ré-urbanisation et une recomposition cohérente de cette zone sous la forme d'un nouveau quartier valorisant l'entrée Est et assurant une mixité urbaine : les logements majoritaires seront associés à des équipements publics, des commerces de proximité, ainsi qu'à des activités économiques et de services.

Les principaux objectifs du projet d'aménagement de la ZAC « entrée Est secteur Sud » ou « rive Sud » sont les suivants :

- sur le plan de l'aménagement urbain :

- résorber les espaces en friches,
- répondre à la demande de revitalisation de ce secteur urbain, dont certains espaces sont actuellement dégradés,
- réaliser une opération urbaine en mixité fonctionnelle,
- contribuer au changement d'échelle du centre-ville de Sète,
- requalifier l'entrée Est de la ville et participer à la préservation du patrimoine local,
- concevoir le projet en cohérence avec les projets localisés à proximité (projets d'aménagement urbain, projets d'aménagement portuaire, projets de transports en commun, projets d'ouvrages d'art),
- scinder la desserte d'entrée de ville (Avenue Gilbert Martelli) et la desserte apaisée du futur quartier,
- combler le déficit en équipement de proximité, en installant sur le site le Centre de Supervision Urbaine,

- sur le plan économique :

- offrir aux activités économiques du territoire des possibilités de disposer de locaux,
- accompagner la réorganisation du port de Sète sur le grand secteur Est :

- en favorisant le redéploiement des activités connexes implantées dans la zone,
 - en développant un programme d'activités au sein de la ZAC qui s'inscrit en cohérence avec la mixité fonctionnelle du quartier,
 - maintenir et créer des commerces,
 - maintenir et créer des emplois,
 - participer au développement économique du territoire,
- sur le plan de l'habitat, de la population et de la thématique sociale :
- répondre en partie à la demande en logements à l'échelle du territoire, en permettant notamment aux habitants de résider à proximité des emplois, des commerces et des services,
 - offrir des logements de qualité et adaptés,
 - favoriser la mixité sociale et fonctionnelle (habitat et activité) au niveau du quartier (d'ailleurs traditionnellement établie dans les tissus de la ville), grâce notamment à la création :
 - de logements sociaux,
 - de logements en accession à prix maîtrisé,
 - d'espaces communs qui favorisent les échanges intergénérationnels,
 - contribuer à maintenir la population sur le territoire,
 - faciliter les parcours résidentiels,
- sur le plan du cadre de vie et de l'environnement :
- réaliser un projet qui apporte une forte plus-value sur l'environnement (naturel et humain) : création de noues végétalisées, réalisation d'aménagements paysagers, création de toitures végétalisées, plantations d'arbres de haute tige,
 - préserver la sécurité et la santé des personnes (habitants + usagers), dans un secteur urbain fréquenté,
 - offrir un cadre de vie agréable, avec notamment une réelle qualité résidentielle, (requalification des espaces publics, création de cheminements doux sécurisés, création d'aménagements paysagers, création de commerces de proximité),
 - favoriser le report modal, par une offre de stationnement et d'itinéraires adaptés.

1.4.4.2 – Présentation du projet

Extrait du tome 1 « dossier DUP »

Le projet consiste à réaliser la ZAC Entrée Est – Secteur Sud ou « Rive Sud » et notamment de procéder, sur environ 18,2 hectares, au renouvellement de la zone pour permettre l'émergence d'un nouveau quartier urbain à vocation mixte (résidentielle et économique), permettant ainsi d'une part de répondre aux besoins des habitants et des entreprises, et d'autre part, de requalifier cette entrée Est de la ville.

Concrètement, le projet prévoit :

- la création d'environ 1800 logements de typologies diverses, avec :
 - des logements Locatifs Sociaux (LLS), dans une proportion de 25 %,
 - des logements en accession maîtrisée et en accession libre.
- la création d'une résidence senior,
- la création de commerces, de bureaux et d'un hôtel,
- l'installation d'un équipement public : le Centre de Supervision Urbaine (CSU),
- la création de deux locaux dédiés aux associations de quartier,
- l'aménagement et la sécurisation de dessertes depuis l'avenue Gilbert Martelli et l'avenue Maréchal Juin,
- la création d'une voie de desserte principale interne au quartier, reliée à d'autres voiries, permettant de desservir les bâtiments,
- l'aménagement d'un mail végétalisé à l'entrée principale du quartier, sise impasse de la Brasserie,
- l'aménagement de coeurs d'îlots végétalisés, avec notamment la création d'espaces verts (dont deux squares équipés d'aire de jeux ou d'agrès) et la réalisation d'aménagements paysagers,
- la création d'un grand coeur d'îlot central, arboré,
- la création de cheminements doux (piétons, vélos) au sein du quartier,

- la création d'un mail végétalisé structurant le long de l'Avenue Gilbert Martelli et l'avenue Maréchal Juin, dédié aux modes actifs,
- la réalisation de places de stationnement (publiques et privées),
- la mise en place de noues paysagées (afin de traiter les eaux pluviales), avec des cheminements piétons en espace partagé,
- l'aménagement d'une promenade arborée, en périphérie Sud de la ZAC, au niveau de la limite séparative avec les terrains du domaine portuaire maritime,
- la mise en place de réseaux adaptés (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, éclairage, Télécom, gaz...).

NB : la typologie des logements sera diversifiée, et pourra proposer du logement aidé, du logement intermédiaire, et de l'habitat de standing.

Destinations	Superficie de plancher en m ²	Nombre de logements*
Logements accession maîtrisée	16 552	262
Logements sociaux	28 437	451
Résidence senior	5 974	96
Logements accession libre	61 076	969
TOTAL	112 039	1 778

*L'estimation du nombre de logement est théorique et se fonde sur une superficie moyenne de 63m² de surface de plancher par logement.

Le projet intégrera également de nouveaux équipements technologiques liés à la « ville intelligente² » et liés au concept dénommé « Smartcity ». Cela concerne notamment la Sécurité (vidéosurveillance, alarmes, gestion des contrôles d'accès), l'éclairage public, les services de mobilité (stationnement, co-voiturage, gestion des conditions de circulation...), les réseaux publics d'information urbaine (panneaux d'information à messages variables).

La ville de Sète assurera ainsi la modernisation de ses services de sécurité urbaine en intégrant au sein d'un même bâtiment la police municipale, le centre de contrôle de la vidéosurveillance et l'hyperviseur en charge de l'animation des dispositifs de Smartcity.

La superficie totale de plancher restant à réaliser sera d'environ 156 000 m² et sera répartie de la façon suivante :

- environ 112 000 m² pour les logements,
- environ 42 500 m² pour les activités économiques (commerces, services, hôtel),
- 1 200 m² pour le centre de supervision urbaine et les locaux dédiés aux associations de quartier.

² Une ville intelligente (en anglais *smart city*) est une ville utilisant les technologies de l'information et de la communication (TIC) pour améliorer la qualité des services urbains ou réduire leurs coûts. D'autres termes ont été utilisés pour des concepts similaires : ville connectée, cyberville, ville numérique, communautés électroniques.

Une ville intelligente est une zone urbaine qui utilise différents capteurs électroniques de collecte de données pour fournir des informations permettant de gérer efficacement les ressources et les actifs. Cela comprend les données collectées auprès des citoyens, des dispositifs mécaniques, des actifs, traitées et analysées pour surveiller et gérer les systèmes de circulation et de transport, les centrales électriques, les réseaux d'approvisionnement en eau, la gestion des déchets, les systèmes d'information, les écoles, les bibliothèques et les hôpitaux.

Le concept de ville intelligente intègre les TIC et divers dispositifs physiques connectés au réseau, constituant l'Internet des objets, pour optimiser l'efficacité des opérations et des services urbains et se connecter aux citoyens.

Destinations	Superficie de plancher en m ²
Logements accession maîtrisée	16 552
Logements sociaux	28 437
Résidence senior	5 974
Logements accession libre	61 076
Hôtel	5 594
Commerces	10 436
Tertiaire	26 543
Centre de Supervision Urbaine (CSU) et Locaux associatifs	1 180
TOTAL	155 792

La réalisation de la ZAC Entrée Est Secteur Sud ou « Rive Sud », nécessitera les travaux suivants :

- travaux de dépollution des terrains et de terrassement,
- travaux de démolition des immeubles compris dans les îlots en renouvellement urbain,
- travaux de voiries, stationnement et trottoirs,
- travaux relatifs aux réseaux nécessaires à la desserte des futurs îlots,
- création de noues paysagées pour le traitement des eaux pluviales,
- réalisation de plantations et d'aménagements paysagers sur les espaces publics.

La concrétisation de ce projet permettrait ainsi :

- de répondre aux besoins locaux en logements, notamment d'offrir aux habitants, des logements de qualité, avec une typologie diversifiée, tant en termes d'accession que de taille de logements,
- de mettre en place un nouveau maillage viaire, piéton et cyclable améliorant l'accessibilité de la ZAC, pour l'ensemble des modes de déplacements,
- de réaménager les voiries existantes locales (Avenue Gilbert Martelli et Avenue Maréchal Juin), avec notamment la réalisation d'un mail doux multimodal le long de ces avenues,
- de faciliter les conditions d'accès et de desserte de la ZAC,
- de redonner une qualité urbaine à l'entrée de la ville, avec notamment la mise en valeur de la façade urbaine en vis-à-vis du canal de la Peyrade,
- de créer des espaces publics de qualité, et arborés,
- de favoriser les cheminements doux sécurisés,
- de préserver les vues vers le Mont Saint-Clair,
- de développer les commerces de proximité,
- de redynamiser l'économie locale, en répondant aux besoins des entreprises et en créant des emplois,
- de recréer une certaine biodiversité favorable à la faune et la flore locales.

L'échéancier prévisionnel de réalisation est le suivant :

- 2020 - 2023 : Tranche correspondant à l'îlot central, en raison de la maîtrise foncière des terrains,
- 2024 - 2029 : Tranche correspondant à l'îlot Est et à l'îlot Ouest.

Le rythme prévisionnel de production de logements est le suivant :

- 2020 – 2023 : 250 à 300 logements par an,
- 2024 - 2029 : 150 logements par an.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le dossier est de très bonne qualité et compréhensible sur le plan technique.
La présentation du projet n'appelle pas de connaissance particulière pour en saisir le sens et la notice explicative expose clairement les enjeux.

Ce projet permet de résorber une friche industrielle, tout en répondant aux besoins des habitants en matière de logements, de commerces et de cadre de vie. Il a fait l'objet de nombreuses études et les aspects fonctionnels, financiers, humains et environnementaux ont primés pour une insertion optimale dans l'environnement local.

En effet, la conception de ce projet s'est fondée à la fois sur :

- la réflexion de différents acteurs (experts techniques, services de l'Etat, collectivité),
- le retour d'expérience de la collectivité,
- des textes réglementaires (Loi SRU, Code de la Construction, Loi ALUR, Loi Ville),
- des documents d'orientation (SCOT, PLU, PDU, PLH),
- une forte volonté politique locale en matière d'habitat et d'économie,
- le contexte économique local (notamment les besoins des entreprises, ainsi que les chiffres inquiétants du chômage),

Le site présente une localisation optimale, à proximité du centre-ville et de la gare, facilement raccordable aux infrastructures existantes.

1.4.5 – Plan de situation et plan général des travaux

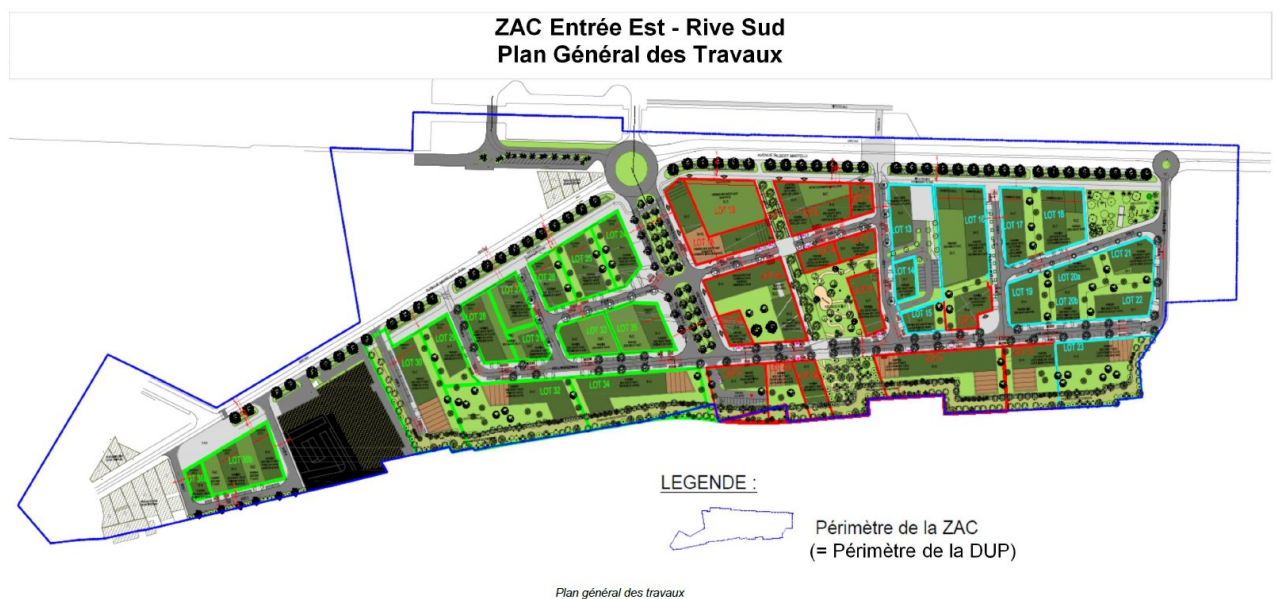


Le périmètre de la ZAC présente une superficie d'environ 18,2 ha. Toutefois, le secteur restant à aménager s'étend sur une dizaine d'hectares. La ZAC est ainsi délimitée :

- au Nord par l'avenue Gilbert Martelli et le Canal de la Peyrade,
- à l'Ouest par la place Mangeot et la zone d'activité commerciale et touristique du Port de Sète,
- au Sud par le Port de Commerce,
- à l'Est par des activités artisanales et commerciales.



Plan général des travaux : vue aérienne



Plan général des travaux

1.4.6 - Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Le projet global de l'opération d'aménagement est développé supra § 144 et dans la notice explicative et de présentation du projet, du présent dossier d'enquête.

Pour rappel, la superficie totale de plancher construite sur la ZAC sera d'environ 156 000 m².

En outre, la réalisation de la ZAC Entrée Est rive Sud, nécessitera les travaux suivants :

- travaux de dépollution des terrains et de terrassement,
- travaux de démolition des immeubles compris dans les îlots en renouvellement urbain,
- travaux de voiries, stationnement et trottoirs,
- travaux relatifs aux réseaux nécessaires à la desserte des futurs îlots,
- création de noues paysagées pour le traitement des eaux pluviales,
- réalisation de plantations et d'aménagements paysagers sur les espaces publics.

Extraits du dossier (tome 1) soumis à enquête publique

1.4.6.1 – Caractéristiques des voiries

Les trames viaires seront composées d'une voirie principale de 3,50 m de largeur pour chaque sens de circulation séparée par une noue paysagère de 14,50m plantée d'un double alignement d'arbres, bordée par des stationnements longitudinaux.

Un maillage de voies secondaires viendra compléter ce réseau

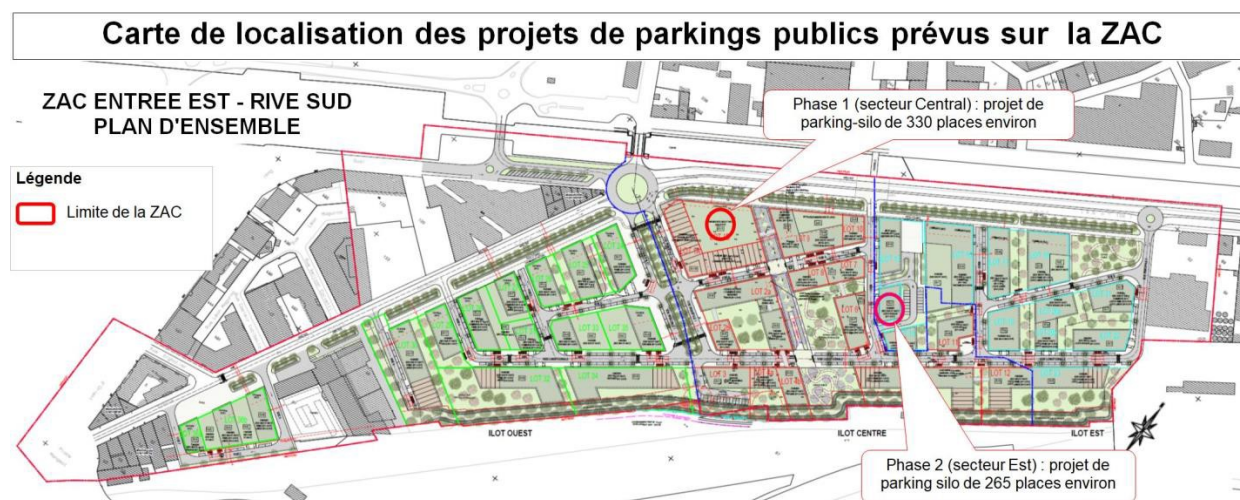
Les voiries seront bordées par des stationnements et des trottoirs adaptés, de part et d'autre de la voie.

1.4.6.2 – Caractéristiques des places de stationnement

Le projet prévoit la création de places de stationnement d'une part au niveau des espaces publics, et d'autre part au sein des parcelles privées.

Les places de stationnement public seront limitées aux accès aux commerces de proximité et seront majoritairement localisées en bordure de voiries. Il est simplement prévu deux parkings publics (de type silo) sur le site de la ZAC.

ZAC entrée Est – secteur Sud Sète	Places de stationnement			
	Ilot ouest	Ilot centre	Ilot est	TOTAL
Nombre de places de stationnement intégrées au bâti	1 032	1 219	940	3 191
Nombre de places de stationnement extérieures	72	77	71	220
Nombre de places de stationnement totales	1 104	1 296	1 011	3 411



1.4.6.3 – Caractéristiques des réseaux

Plusieurs réseaux sont présents sur ou à proximité du secteur d'étude :

- réseaux humides : eaux pluviales, eaux usées, eau potable, eau d'arrosage,
- réseaux secs : Télécoms, électricité, gaz, éclairage.

Ces réseaux seront utilisés pour permettre le réinvestissement des terrains à aménager. Dans le cadre du projet, certains réseaux seront repris, recalibrés, renforcés, optimisés. D'autres seront à créer entièrement.

Les eaux usées :

La station d'épuration de Sète agglomération méditerranéenne, actuellement d'une capacité de 135 000 EQH est en cours d'extension (165 000 EQH à l'échéance 2022) ; ses capacités de traitement seront suffisantes au terme de l'aménagement de la ZAC.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées seront acheminées vers des noues paysagées, puis redistribuées dans des filtres à sables végétalisés où elles seront traitées avant de rejoindre le canal de la peyrade.

1.4.6.4 – Les espaces verts

Les espaces verts auront pour triple objectif, d'agrémenter de façon paysagère le site, d'apporter une qualité d'ombrage pour le confort d'été et de favoriser la biodiversité.

Les principales zones à aménager sur le plan paysager se déclinent en plusieurs catégories :

- le mail planté, le long de l'avenue Maréchal Juin et de l'avenue Gilbert Martelli, afin d'accompagner l'entrée de ville par un alignement structurant,
- des arbres d'alignement seront localisés le long de la voirie principale, mais aussi, autant que possible, le long des voiries secondaires,
- les espaces arborés au niveau des coeurs d'îlots (dont l'aire de jeux, les noues paysagées...),
- une promenade boisée (d'environ 12 m de large) localisée en limite de la propriété du domaine du port maritime.

1.4.6.5 – La gestion des déchets

Les déchets recyclables seront collectés au niveau de points d'apports volontaires (sous forme de conteneurs enterrés), le principe étant de collecter les matériaux recyclables (verres, emballages, papiers).

Puis les déchets seront collectés par Sète agglomération méditerranéenne et envoyés vers des filières agréées.

1.4.6.6 – Le concept de ville intelligente

Le projet intègrera également les nouveaux équipements technologiques liés à la « ville intelligente » et liés au concept dénommé « Smartcity ». Cela concerne notamment la Sécurité (vidéosurveillance, alarmes, gestion des contrôles d'accès), l'éclairage public, les services de mobilité (stationnement, co-voiturage, gestion des conditions de circulation...), les réseaux publics d'information urbaine (panneaux d'information à messages variables) voir §1.4.4.2 supra

1.4.7 – Appréciation des dépenses

La réalisation de cette opération d'aménagement a été concédée par la ville de Sète à la SA Elit dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée le 20 avril 2006 et modifiée par voie d'avenants approuvés par délibération du conseil municipal, le 13 décembre 2010, le 13 décembre 2011, le 5 juin 2012, le 13 novembre 2012 et le 8 avril 2019.

Selon les éléments du dossier, le financement des coûts d'acquisitions foncières et des autres postes de dépenses est pris en compte par SA Elit concessionnaire du projet.

La valeur prévisionnelle des propriétés foncières (indemnités de réemploi et d'éviction incluses) s'élève à 32 456 525 €, selon l'évaluation sommaire et globale communiquée par France Domaine et en date du 26 Mars 2019. France Domaine a défini pour chacune des tranches opérationnelles une valeur globale d'acquisition (indemnités de réemploi et indemnités d'éviction incluses) :

<i>Ilot Ouest</i>	<i>Ilot Centre</i>	<i>Ilot Est</i>
<i>20 655 120 euros</i>	<i>3 515 050 euros</i>	<i>8 286 355 euros</i>
<i>32 456 525 euros</i>		

L'estimation des acquisitions foncières présentée dans le tableau ci-dessous cible donc les propriétés devant impérativement être acquises par la SA Elit pour mener à bien l'opération d'ensemble.

L'estimation globale et sommaire des dépenses (EGS) dans le cadre de ce projet comprend :

- le coût des acquisitions foncières futures nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée (indemnités de réemploi et d'éviction incluses),
- le coût des acquisitions foncières auxquelles il a été procédé avant l'ouverture de l'enquête publique en vue de la réalisation de cette opération,
- le coût des travaux et des aménagements projetés (dont le coût des démolitions des bâtiments avec évacuation des matériaux amiantés).

L'estimation globale et sommaire des dépenses (EGS) dans le cadre de ce projet a été estimé à un montant total de 53 744 576 euros HT, et est présentée par grands postes, dans le tableau ci-après :

Zac Entrée Est - Rive Sud - Commune de Sète Estimation sommaire des dépenses (en euros hors taxe)		
Désignation	Montant total	Déjà réalisé au 31/12/19
Etudes	505 747 €	269 129 €
Acquisition (coût principal et indemnités)	24 289 802 €	9 968 187 €
Autres coûts fonciers (frais d'actes, frais annexes, impôts ...)	1 710 040 €	666 894 €
Travaux de démolitions	2 589 019 €	229 761 €
Travaux d'aménagement : VRD (voieries, espaces publics et réseaux divers) + dépollution	15 696 943 €	556 841 €
Maître d'Ouvrage honoraires	1 443 336 €	338 946 €
Frais de gestion	1 226 997 €	329 800 €
Frais financiers	450 519 €	100 519 €
Honoraires concessionnaires	5 332 848 €	1 095 882 €
Equipement de quartier	499 325 €	/
Coût total des dépenses*	53 744 576 €	13 555 958 €

* Dont coût des mesures de réduction des nuisances : 2 365 000 €HT

Le coût des mesures (HT) prises en faveur de l'environnement (ERC), intégré dans le coût total des dépenses, a été estimé à 2 365 000 € HT.

Projet de réalisation de la ZAC Entrée Est - Rive Sud à Sète Estimation globale du coût des mesures			
Thèmes	Désignation	Sous-total	Total
Mesures sur la thématique des sols pollués	Coût du traitement des sols pollués	850000 €	2365000 €
Mesures sur la thématique paysagère	Allées arborées - Espaces verts - Aménagements paysagers - Plantations	1080000 €	
Mesures sur la thématique hydraulique	Noues paysagées + bassins filtrants + équipements de régulation	420000 €	
Mesures sur la thématique acoustique	Protections de façades (pris en charge dans le coût global)	0 €	
Mesures sur la thématique faune/flore	Limitation de la prolifération des espèces végétales invasives pendant les travaux Création de micro-habitats pour la petite faune + aménagements en faveur de la biodiversité (hors toitures végétalisées)	15000 €	

Afin de vérifier que les mesures proposées (supra) en faveur de l'environnement soient bien appliquées, le MO prévoit le plan de suivi suivant :

Le coût prévisionnel des modalités de suivi des mesures et effets est estimé à 25 000€ HT de la façon suivante :

Projet de réalisation de la ZAC Entrée Est - Rive Sud à Sète			
Estimation globale du coût du suivi des mesures			
Thèmes	Désignation	Sous-total	Total
Mesures sur la thématique des sols pollués	Analyses ponctuelles des sols sur des zones sensibles (parc, noues) (2 campagnes d'analyses en 4 ans)	8000 €	25000 €
Suivi des mesures paysagères	Suivi de la reprise des plantes et de l'entretien des aménagements paysagers (4 visites par an, pendant 4 ans)	3000 €	
Suivi des mesures hydrauliques	Suivi du fonctionnement des noues paysagées et des équipements annexes (2 visites par an, pendant 4 ans)	6000 €	
Suivi des mesures sur la thématique acoustique	Mesures des niveaux de bruit, 2 ans après les constructions	5000 €	
Suivi des mesures faune/flore	Suivi de la reprise des plantations réalisées (taux de survie). Suivi de l'absence d'espèces végétales invasives (présence/absence). Suivi des gîtes, nichoirs, micro-habitats potentiellement installés Suivi de la colonisation des milieux par la petite faune (diversité spécifique, effectifs)	3000 €	

Le montant des travaux relatifs aux espaces publics (voiries, espaces verts, stationnements extérieurs, et hors bâtiments) a été estimé à environ 15,9 M€ HT. De ce fait, les mesures environnementales représentent environ 15 % du montant de ces travaux.

Commentaire du commissaire enquêteur

Voir partie 2 § 3.3.2

1.5 – Impact sur l'environnement

Extraits de l'étude d'impact du dossier (tome 2)

La collectivité a décidé de réaliser la ZAC Entrée Est - Secteur Sud ou «Rive Sud» et notamment de procéder, sur environ 18,2 hectares, à l'aménagement d'un nouveau quartier urbain à vocation mixte (résidentielle + économique) permettant ainsi d'une part de répondre aux besoins des habitants et des entreprises, et d'autre part, de requalifier cette entrée Est de la ville.

Ce projet de ZAC, compte tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielle sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L.122-1 et R.122-2 du Code de l'Environnement.

Il entre donc dans le champ de l'étude d'impact au titre de la rubrique 39 du tableau annexe de l'article R.122-2, qui soumet à étude d'impact les projets de « travaux, constructions et opérations d'aménagement » qui créent :

- une surface de plancher (SDP) supérieure ou égale à 40 000m² (la superficie restant à réaliser au sein du projet est d'environ 157 000 m²),
- ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.

Code de l'environnement

Chapitre II : Evaluation environnementale

Section 1 : Etudes d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements

Sous-section 1 : Dispositions générales

Article R122-2 (extrait)

I. – Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.

Article annexe à l'article R122-2

CATÉGORIES de projets	PROJETS	
	soumis à évaluation environnementale	soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² .	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m ² .	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .

Le secteur d'étude de base correspond au périmètre initial de la ZAC, défini en 2005 et fait environ 18,2 ha. L'étude d'impact a été réalisée conformément à l'article R122-5 du Code de l'Environnement. Pour certaines thématiques, le périmètre d'étude a été étendu au cas par cas, afin de tenir compte du contexte général dans lequel s'insère le projet. Cela concerne notamment :

- la géologie,
- la qualité de l'air,
- l'ambiance sonore,
- les protections naturelles,
- les modes de transport,
- le trafic,
- les eaux superficielles, en considérant notamment la qualité de l'étang de Thau,
- les risques de submersion marine,
- les équipements publics,
- les autres projets à proximité de la ZAC.

L'étude d'impact préalable à la réalisation du projet est réalisée sous la responsabilité du maître d'ouvrage.

1.5.1 – Principaux éléments dégagés de l'analyse de l'état initial du site

L'analyse de l'état initial du site permet d'identifier les éléments principaux suivants :

(Données extraites du résumé non technique (tome 3) et de l'étude d'impact (tome 2) du dossier, ZAC entrée Est – rive Sud, soumis à enquête publique).

- le climat est de type méditerranéen,
- sur le plan géologique, le sous-sol est composé principalement formations superficielles sédimentaires, notamment des alluvions constituées de limons, de sables et de graviers,
- des analyses de sols ont mis en évidence plusieurs types de polluants, en raison de la présence d'anciennes activités industrielles ayant exercé sur le site,
- la topographie du périmètre d'étude est globalement plane. Le terrain naturel est en moyenne compris à une altitude comprise entre + 1,50 m NGF à +2,90 m NGF,
- la nappe souterraine a été localisée à faible profondeur (entre 1 m et 1,30 m),
- la qualité de l'air apparaît globalement correcte, mais elle subit régulièrement des dégradations relatives à des polluants tels que l'ozone, voire les poussières,
- le secteur d'étude est localisé à proximité du Canal de la Peyrade, dont il convient de préserver la qualité, en raison de ses liens avec l'étang de Thau ; or les eaux pluviales du secteur d'étude se rejettent pour partie actuellement sans traitement dans le canal de la Peyrade,
- le secteur d'étude est localisé dans un secteur exposé au bruit, en raison de la proximité des voiries,
- sur le plan de la biodiversité, le secteur est très anthropisé et présente un intérêt très limité pour la faune et la flore,
- l'occupation des sols au niveau du secteur d'étude est très hétérogène et comprend : des zones d'habitat, des zones en friche, des activités diverses, des bâtiments dégradés, des voiries, globalement le coefficient d'occupation du sol est faible,
- vis-à-vis du SCOT actuel (Schéma de Cohérence Territoriale), le site d'étude est localisé dans un secteur de renouvellement urbain. Pour Sète, l'objectif d'accueil est fixé à 9200 nouveaux habitants à l'horizon 2030 (soit 4000 logements). Par ailleurs, la densité minimale requise est de 100 logements par ha,
- vis-à-vis du PLU : le secteur d'étude est localisé en zone 2UB à vocation mixte, il comprend plusieurs emplacements réservés pour de la voirie et des espaces piétonniers, et une servitude pour l'implantation d'un bâtiment de 49m, la ZAC est localisée au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR),
- le PLH (Programme Local de l'Habitat) en cours d'élaboration fixe pour la ville de Sète un objectif de production annuel de logements de 358 logements par an,
- le PDU affecte des objectifs de renforcement de l'offre de transports en commun et des mobilités actives au coeur d'agglomération qui sont mises en oeuvre dans le cadre de la ZAC,
- sur le plan du foncier, le secteur d'étude comprend à la fois des parcelles publiques (appartenant à la commune ou à des établissements publics) et des parcelles privées, occupées soit par des habitations, soit par des sociétés.
- le trafic est assez important au niveau du secteur d'étude, surtout aux heures de pointe du matin et du soir, avec des saturations possibles au niveau du giratoire Martelli/Mas de Coulet,
- le secteur d'étude est desservi par plusieurs lignes de bus, mais globalement, l'offre de transport en commun demeure actuellement insuffisamment attractive,
- le secteur d'étude est desservi par les principaux réseaux : réseau d'eau potable, réseau d'eaux usées, réseaux d'eaux pluviales, réseaux électriques, réseaux d'éclairage,
- en ce qui concerne les risques, la partie Nord de la ZAC (côté avenue Martelli) est concernée par les risques de submersion marine,
- le paysage du secteur d'étude est contrasté, avec des zones d'habitat, des activités diverses et hétérogènes, des terrains en friche, la proximité du port, mais également des vues sur des sites d'intérêt : le Mont Saint-Clair et le Canal de la Peyrade.

- Le site est partiellement en zone de submersion marine. Un parti urbain et architectural anticipant ce risque a donc été développé. Il projette la réalisation des parkings en RDC des futurs bâtiments, la surélévation des cotes de plancher des commerces à la cote 2,4m NGF minimum, l'aménagement des logements à minima en R+1 et l'écoulement naturel des eaux grâce au respect global des côtes existantes et l'optimisation du réseau de noues. Les espaces publics seront aménagés dans le respect de la topographie sur les zones concernées.
- le site fait déjà partie intégrante de la ville et bénéficie de la présence d'équipements structurants : polyclinique, cité administrative, et de l'offre diversifiée du centre situé à deux pas (crèches, écoles, collèges, théâtre, médiathèque, gymnase, piscine etc.).



1.5.2 – Contraintes et enjeux du secteur d'étude

Les principales contraintes du secteur d'étude (qu'elles soient d'ordre environnemental, urbanistique, réglementaire, voire technique) figurent dans le tableau ci-après.

Les principaux enjeux sont résumés pour chaque thématique.

ZAC entrée Est – Rive Sud à Sète Synthèse des contraintes et des enjeux		
Thèmes	Contraintes	Enjeux
Habitat	Manque de logements à l'échelle du territoire	Répondre à la croissance démographique - en accueillant des habitants près des zones d'emplois et des services structurants du territoire, - en limitant l'étalement urbain sur l'arrière pays sétois Créer de nouveaux logements (dont des logements sociaux) sur la ville centre
Cadre de vie	Milieu urbain quelque peu hétérogène et peu attractif (anciennes friches industrielles + vieux équipements) - Absence de parcs publics	Redynamiser le quartier - Améliorer le cadre de vie en y intégrant les nouvelles technologies
Mobilité	Trafic important en période de pointe Discontinuité des cheminements doux Piétons et cyclistes insuffisamment protégés	Concevoir le projet en optimisant la fluidité de la circulation, la sécurité des usagers, l'accès aux transports en commun, les possibilités de co-voiturage (= optimiser au maximum les possibilités de report modal) Développer les cheminements doux pour les piétons et les cyclistes (en cohérence avec les projets à venir) Optimiser la sécurité des piétons et des cyclistes
Paysage Patrimoine	Paysage urbain hétérogène et peu valorisé. ZAC dégradée sur le plan paysager Mais fort potentiel du Canal de la Peyrade Présence d'un périmètre SPR (Site Patrimonial Remarquable) sur la ZAC	Reconquérir et valoriser le paysage urbain local en y apportant une plus-value paysagère Concevoir le projet en respectant le règlement du SPR Préserver la vue vers le Mont Saint-Clair
Qualité de l'air	Qualité de l'air globalement correcte, mais pouvant parfois présenter des dépassements en concentration de polluants atmosphériques	Limiter les risques d'aggravation de la qualité de l'air
Bruit	Ambiance sonore importante, au sein d'une zone urbaine active (voies urbaines + trafic)	Préserver les habitants des nuisances sonores
Eaux superficielles	Vulnérabilité des eaux superficielles (dont celles de l'étang de Thau)	Préserver la qualité des eaux superficielles
Economie	Présence d'activités hétéroclites, sans cohérence	Créer des activités économiques, dont des commerces et des bureaux, compatibles avec la fonction résidentielle du quartier
Sols	Présence de sols pollués	Assainir les sols Concevoir le projet en préservant la qualité des sols
Risques naturels	Existence de risques d'inondation par submersion	Ne pas aggraver la situation vis-à-vis des risques d'inondation Respecter le PPRI Préserver la sécurité des biens et des personnes
Eaux souterraines	Nappe souterraine existante (à moyenne profondeur)	Préserver la nappe souterraine
Milieux naturels	Absence d'enjeux faunistiques et floristiques	Recréer une biodiversité à l'échelle du projet

Contraintes/Enjeux très importants

Contraintes/Enjeux moyennement importants

Contraintes/Enjeux moins importants

1.5.3 – Les risques

1.5.3.1 - Risque inondation

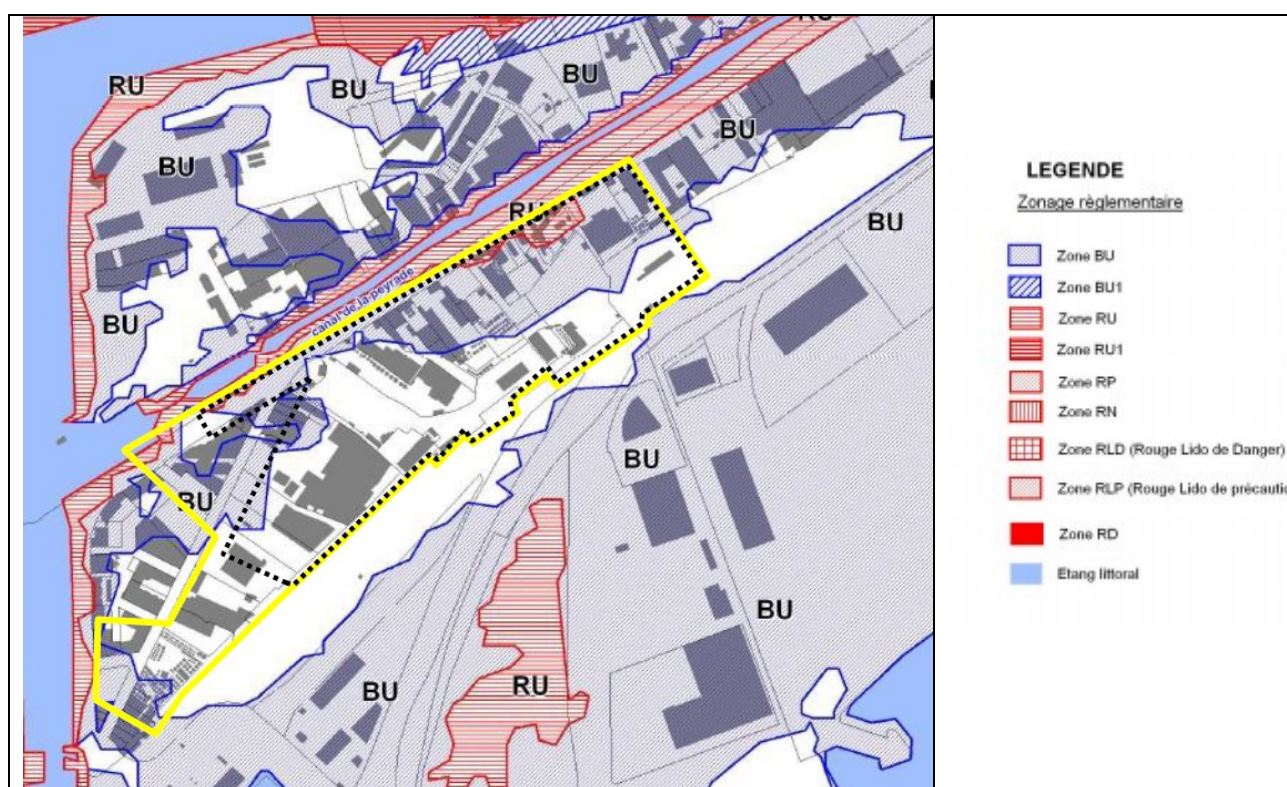
La zone littorale représente une zone de vulnérabilité face au risque d'inondation par submersion marine liée :

- - à un débordement ;
- - à un franchissement de perré ;
- - à une rupture d'ouvrage (digue, dune, etc.)

Le périmètre de la ZAC se situe dans une zone « hors déferlement » ; Il est concerné par cette submersion, estimée à la cote 2,00 m NGF pour l'événement « submersion » de référence, via les canaux présents au Nord et à l'Ouest.

Ainsi, le périmètre de la ZAC recoupe, selon son altimétrie (voir carte ci-dessous) :

- au Sud, un secteur non concerné par le risque de submersion marine (en blanc) ;
- au Nord, un secteur concerné par un aléa très fort (Rouge-RU) ;
- dans sa partie intermédiaire, concerné par un aléa modéré (Bleu-BU).



Extrait du zonage du PPRi la ville de Sète et aléa submersion marine sur le site de projet en jaune le périmètre de la ZAC (source : PPRi de Sète)

<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Les-Plans-de-Prevention-des-Risques-approuves/Dossiers-des-PPR-approuves-au-format-PDF/SETE>

1.5.3.2 - Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI)

La préfecture a approuvé par arrêté du 25 janvier 2012, le Plan de Prévention des Risques (PPR) pour les risques d'inondation et de submersion marine de la ville de Sète.

On retrouve (voir carte ci-dessus) :

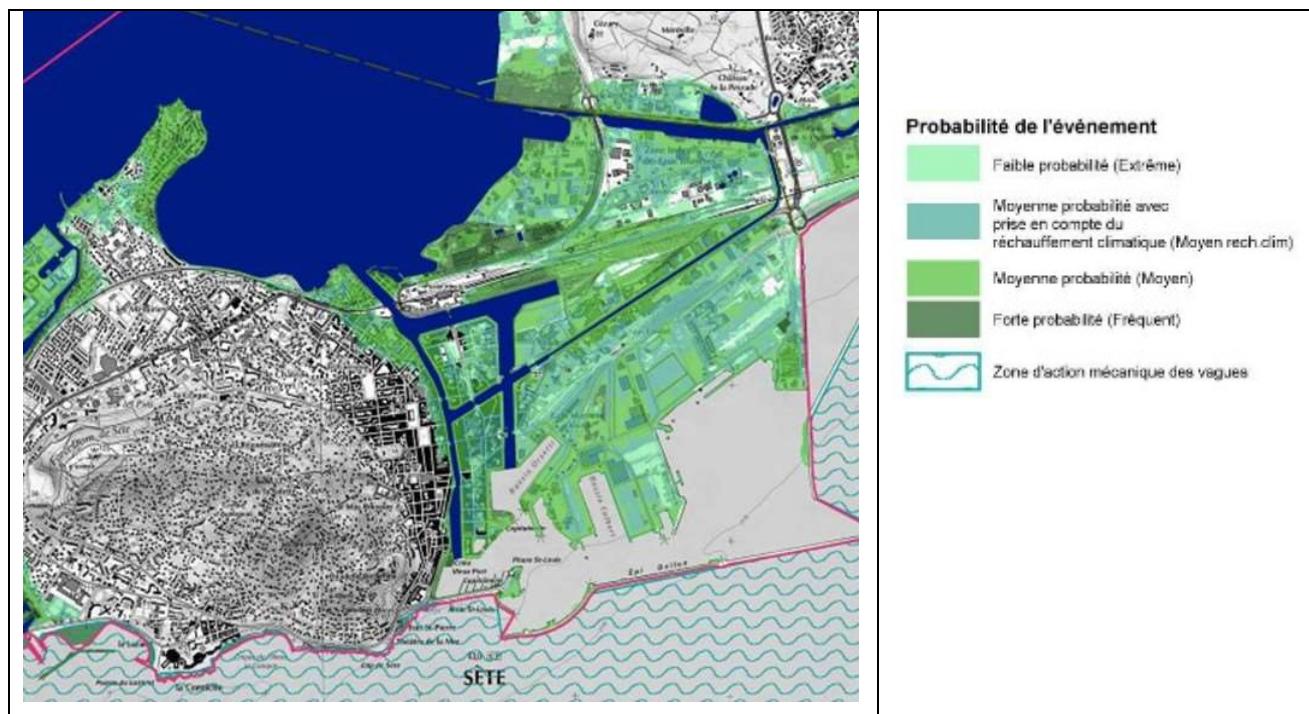
- les zones Rouges Urbaines RU, qui sont des secteurs inondables soumis à un aléa fort, où les enjeux sont forts (zone urbaine). Elles sont donc classées comme « zones de danger ».
- les zones Bleues BU, qui sont des secteurs inondables soumis à un aléa modéré où les enjeux sont forts (zone urbaine). Elles sont donc classées comme « zones de précaution ». Il s'agit de zones faiblement exposées à l'aléa de référence, qu'il est souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux, et d'autre part des zones non directement exposées à cet aléa de référence, où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger.

Pour toute parcelle située en zone rouge ou en zone bleue, le PPRI définit des règles d'urbanisme, s'appliquant au plan local d'urbanisme, et qui statuent sur le droit à la construction. Ces règles ont été prises en compte dans le programme d'aménagement de la ZAC

On retient que le périmètre de la ZAC est concerné par le risque de submersion marine sur sa partie Nord où les enjeux seront forts dans le projet de ZAC. Des règles de construction et des règles de mitigation des dangers sont définies par le PPRI.

1.5.3.3 - Le Territoire à Risque Important (TRI) et la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) du bassin de Thau

La commune de Sète fait partie de l'un des 31 Territoires à Risques Importants d'inondation (TRI) qui ont été identifiés par l'arrêté du 12/12/2012 : FRD_TRI_SETE pour l'aléa de submersion marine.



Extrait de la carte de synthèse submersion marine du TRI de Sète.

La **Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) du bassin de l'étang de Thau** relative au TRI de Sète (26 communes héraultaises) est portée et animée par le Syndicat Mixte du Bassin de Thau. Elle a été arrêtée par le Préfet de l'Hérault le 4 juillet 2017.

La stratégie locale du bassin de l'Etang de Thau affiche plusieurs objectifs qui sont déclinés en mesures parmi lesquels on retiendra en lien avec le projet de ZAC :

- mesure 1.3 : améliorer la prise en compte, dans les choix d'aménagement, de la nécessité de réduire le ruissellement des eaux pluviales, avec un volet qualité des eaux,
- mesure 2.1 : conserver, voire développer les zones d'expansion de crue et les intégrer dans les documents d'urbanisme,
- mesure 3.2 : développer la conscience du risque inondations et des risques littoraux par la sensibilisation, le développement de la mémoire, et l'information des populations et des activités exposées.

1.5.3.4 - Risques feux de forêt

La commune présente un risque faible vis-à-vis des feux de forêt. La zone d'étude n'est pas concernée par ce risque.

1.5.3.5 - Risques de mouvement de terrain

D'après la carte d'aléa du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), le secteur d'étude est localisé en zone d'aléa faible vis-à-vis du « retrait-gonflement des argiles ».

Il n'a pas été noté d'autres risques de mouvement de terrain à proximité du secteur d'étude (cavité, éboulement, chute de pierres,...).

1.5.3.6 - Risques remontées de nappes

D'après la carte d'aléa du BRGM, l'opération s'inscrit en zone d'aléa très faible vis-à-vis des remontées de nappes sur la quasi-totalité du périmètre hormis un secteur à l'Ouest où la nappe est sub-affleurante à l'approche des quais.

1.5.3.7 - Risques sismiques

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 2 (niveau d'aléa faible).

1.5.3.8 - Risques technologiques

Installation classée pour la protection de l'Environnement (ICPE)

Il existe une ICPE dans le périmètre de la ZAC : BIRON SA.

Les autres ICPE à proximité de la ZAC figurent sur la carte ci-après :



ICPE recensées dans le périmètre d'étude Source : Conseil Régional

1.5.3.8.1 - Sites SEVESO3

Il a été recensé un site SEVESO à proximité du secteur d'étude : établissement SOGEMA - SEA INVEST : stockage de céréales.

Cette société réceptionne, stocke et distribue des produits agroalimentaires, des engrais minéraux et du carbonate de soude. Cette société est un établissement SEVESO seuil bas, c'est-à-dire que la quantité de produits dangereux dépasse les seuils fixés dans la directive européenne Seveso II.



Site SEVESO à proximité du secteur d'étude

L'extrémité Est du périmètre de la ZAC est localisée à 400 m du site SEVESO le plus proche (SOGEMA - SEA INVEST) et à 275 m de la limite de son périmètre de protection.

³ Site Seveso : nom générique désignant les sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs et nécessitant un haut niveau de prévention.

1.5.3.8.2 - Sites IREP4 (registre français des émissions polluantes)

Il n'y a pas de sites IREP sur la ZAC ; les plus proches sont à plus de 600 m du périmètre d'étude :

- Ets Timac agro Sète : Installations chimiques destinées à la production industrielle d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés) – émissions de polluants (direct) vers le milieu aquatique (station d'épuration) et production de déchets,
- incinérateur de la communauté d'agglomération du bassin de Thau - Traitement et élimination des déchets non dangereux - émissions de polluants dans l'air (chlore, CO₂, thallium et ses composés), dans l'eau (indirect) et production de déchets,
- centrale de cogénération de Sète – production d'électricité - émissions de polluants dans l'air (CO₂), et productions de déchets,
- station d'épuration de Sète - Collecte et traitement des eaux usées - émissions de polluants directs dans l'eau.



sites IREP présents dans le périmètre d'étude

⁴ Le registre français des émissions polluantes (IREP) a pour objet de faciliter l'accès au public à l'information en matière d'environnement en ce qui concerne les émissions dans l'eau, dans l'air et dans le sol ainsi que la production et le traitement de déchets dangereux et non dangereux des installations industrielles, des stations d'épuration urbaines de plus de 100 000 équivalents habitants et des élevages

1.5.3.8.3 - Risques TMD⁵ (Transport de Matières Dangereuses)

Le risque TMD est identifié sur plusieurs axes de transports importants :

- la RN 112, la RN300, la RD 2, et les voies communales,
- la voie ferrée (au Nord du secteur d'étude),
- un gazoduc,
- le canal du Rhône à Sète,
- la voie maritime.

NB : notons que le transport maritime constitue une zone de risque (opérations de chargement et de déchargement de matières dangereuses), toutefois, les véhicules transitent par axe sécurisé en amont de la zone urbaine.

Aucun accident de type TMD n'a été recensé au cours des 15 dernières années sur la commune de Sète.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le projet a été conçu sur la base d'un parti d'aménagement compatible avec les enjeux majeurs précités, en répondant aux besoins des habitants et des entreprises, tout en redynamisant le quartier et en requalifiant l'entrée de la ville.

L'inventaire des risques met en avant le risque inondation par submersion marine.

Cependant, toutes les dispositions permettant les aménagements sont prises dans le respect du PPRi qui fixe les règles de construction dans la zone BU.

Les implantations impacteront à la marge l'aléa submersion marine, mais les mesures engagées permettront de limiter les incidences et d'assurer la sécurité des populations.

Ce projet représente le meilleur compromis vis-à-vis de ces enjeux, permettant de justifier le parti d'aménagement.

⁵ Ce type de risque est consécutif à un accident lors du transport de matières dangereuses, où la présence d'une substance dont les propriétés physiques ou chimiques peut présenter un danger pour l'homme, les biens ou l'environnement. Le transport de ces matières se fait soit par unité mobile (voie routière, ferroviaire, fluviale, maritime ou aérienne), soit par lien fixe (gazoduc, oléoduc...).

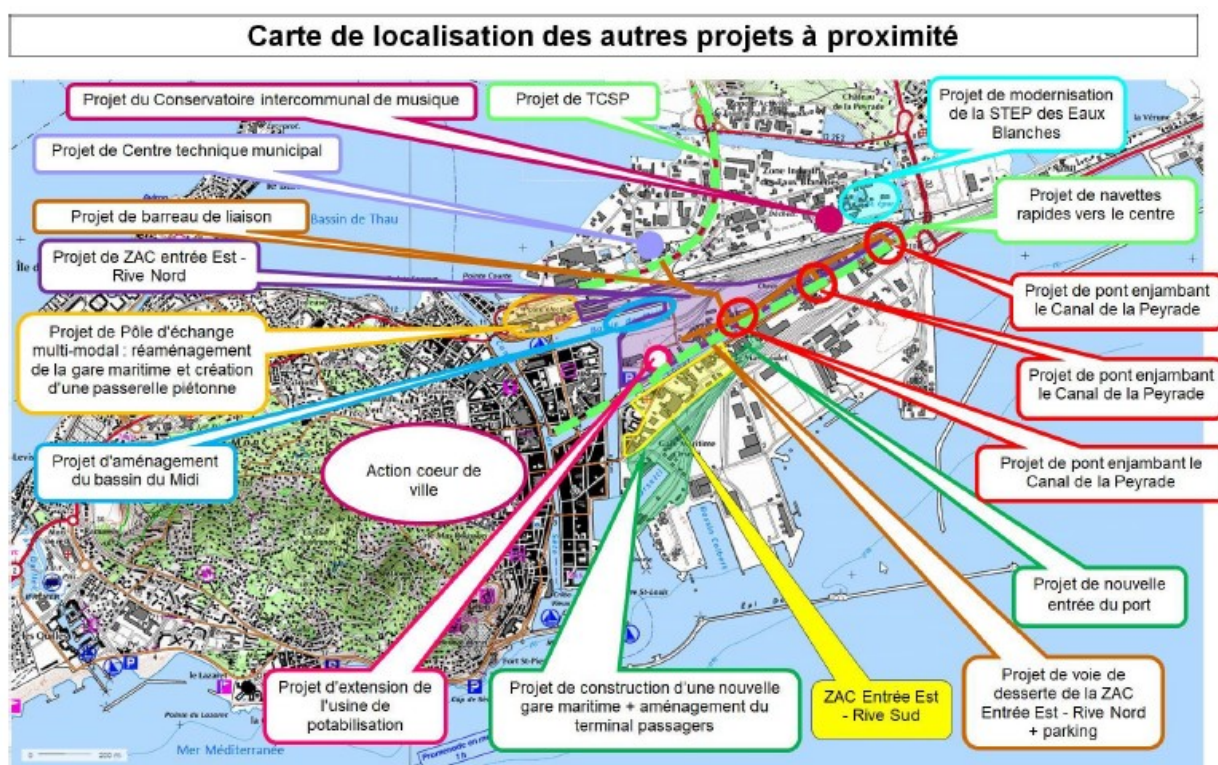
1.5.4 – Effet du projet sur l'environnement et mesures proposées

Effet du projet sur l'environnement - mesures proposées

La conception du projet a été optimisée selon la méthodologie ERC (Eviter, Réduire, Compenser), afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement.

Par ailleurs, le projet a tenu compte des projets prévus à proximité de la ZAC :

Par ailleurs, le projet a tenu compte des projets prévus à proximité de la ZAC :



Pendant la période de travaux, un cahier des charges sera imposé aux entreprises, afin de respecter les thématiques environnementales liées au secteur d'étude, notamment en terme de préservation des milieux naturels, de protection des eaux, de préservation de l'ambiance sonore, de sécurité, de gestion des déchets etc.

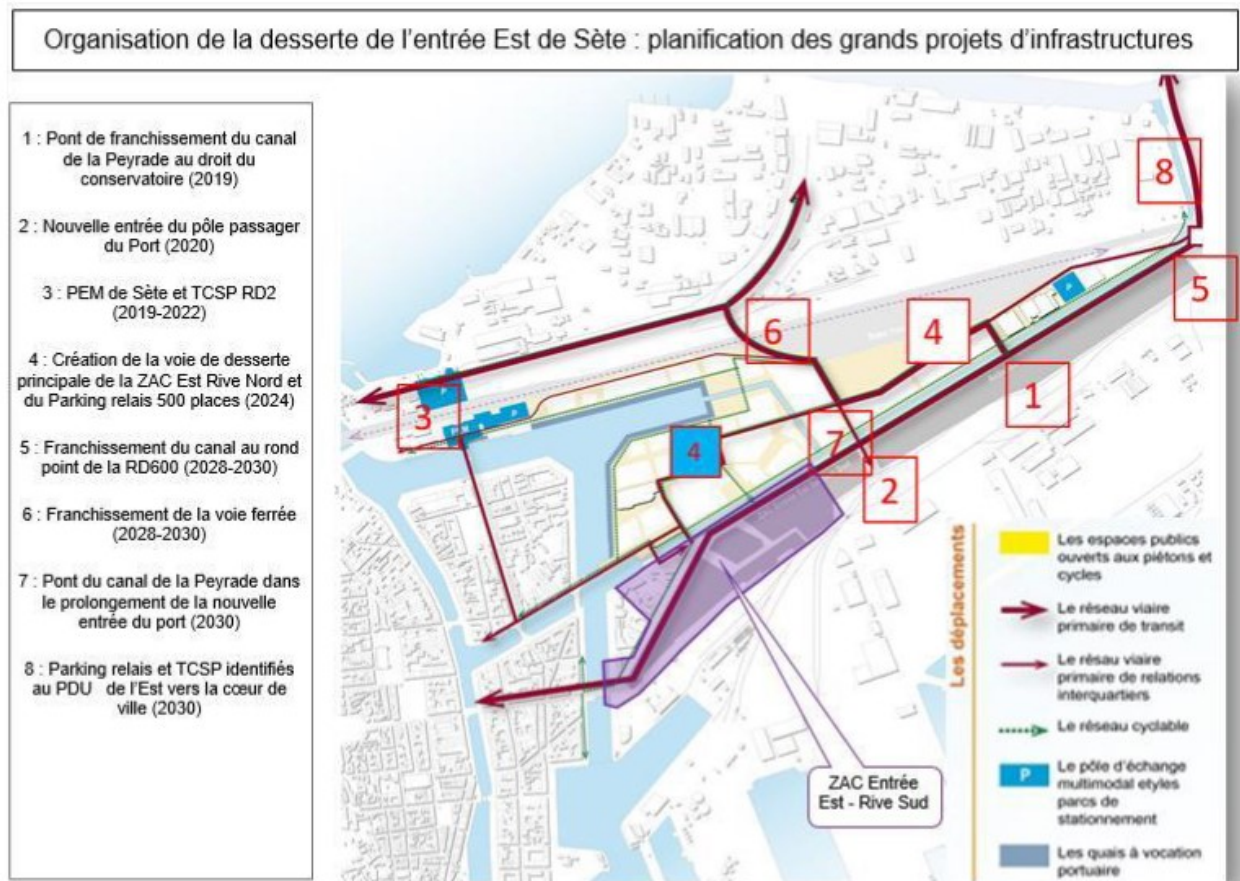
Lors du chantier, des superviseurs seront notamment chargés de vérifier que les mesures prises ont bien été respectées, sur l'ensemble de ces thématiques.

Le projet va nécessiter l'emploi de matériaux adaptés (sable, gravier, ciment, canalisations, équipements électriques etc.) afin de construire les voies, les espaces publics et les bâtiments.

D'importants travaux de dépollution des sols ont été menés (ou vont l'être prochainement). Ainsi, préalablement aux travaux d'aménagement :

- de nombreux matériaux pollués auront été excavés et acheminés vers des installations adaptées de stockage de déchets,
- les sols moins contaminés pourront être recyclés sur place, et confinés dans des structures en remblais, dans les secteurs non impactés par le PPRI, recouverts par des membranes en géotextile, sous une couche de terre saine de 30 cm.

Le projet va avoir un impact sur le trafic. Mais les simulations ont montré que les mesures prises à l'échelle du grand secteur Est vont permettre de contribuer à la fluidification du trafic. En effet, consciente des problématiques de trafic sur le secteur Est de Sète, et en prévision des projets d'aménagement urbains prévus sur ce secteur, Sète agglomération méditerranéenne et la ville de Sète ont porté une importante réflexion sur cette thématique, et ont prévu de réaliser les projets suivants :



L'un des objectifs majeurs de la collectivité, est bien de diminuer à court, moyen et long terme, la part de déplacements motorisés sur l'ensemble du territoire ; de ce fait, un important effort sera réalisé afin d'une part de renforcer dans le cœur d'agglomération les transports en commun et d'autre part de développer fortement les mobilités actives (cheminements piétonniers et itinéraires cyclables). En outre la Région porte un projet ambitieux de réaménagement de son Terminal passager qui permettra de créer un nouvel accès des véhicules en amont de la ZAC.

Enfin, le projet prévoit la création d'un maillage viaire secondaire au sein de la ZAC Entrée Est – Rive Sud pour assurer la desserte du quartier.

De ce fait, ces différents projets vont fortement contribuer à alléger la charge de trafic sur l'Avenue Gilbert Martelli et sur l'avenue Maréchal Juin.

En ce qui concerne les déplacements, il convient également de noter que le projet va permettre :

- de développer et améliorer considérablement les cheminements piétons et les itinéraires cyclables,
- de rapprocher les actifs des zones d'emploi.

Le trafic généré par le projet est susceptible d'avoir un impact sur la qualité de l'air. La création de cheminements piétonniers, le développement d'itinéraires cyclables, le renforcement des transports en commun vont permettre de contribuer à atténuer l'impact du projet sur la qualité de l'air.

L'ambiance sonore a également été prise en compte dans le cadre de ce projet : à chaque fois que cela sera nécessaire, notamment pour les logements qui seront proches de l'avenue Gilbert Martelli, les logements créés seront protégés sur le plan acoustique. Aucun logement ne sera réalisé dans les rez-de-chaussée qui seront dédiés aux activités commerciales et aux parcs de stationnement intégrés aux bâtiments.

Afin de limiter l'impact sur les eaux (superficielles et souterraines), plusieurs mesures seront prises :

- le projet sera optimisé, afin de réduire au maximum l'imperméabilisation du secteur d'étude : de nombreux espaces seront végétalisés,
- il sera procédé à un traitement spécifique des eaux pluviales : il sera créé des noues paysagées et des bassins filtrants, afin de stocker et dépolluer les eaux pluviales, puis les redistribuer avec un faible débit, dans le réseau pluvial communal, qui rejoint le Canal de la Peyrade.

Afin de limiter l'impact sur la faune et la flore, plusieurs mesures seront prises :

- à chaque fois que cela sera possible, les arbres existants (platanes, cyprès, micocouliers, peupliers,...) seront conservés,
- les essences qui seront plantées seront adaptées au contexte local (nature du sols, aridité, vent) : 575 arbres seront plantés, dont 365 arbres de première grandeur (haute tige)
- un suivi écologique du chantier sera réalisé par un écologue,
- le projet prévoit la création de nichoirs à oiseaux, de nichoirs à chauve-souris, afin de favoriser la faune locale.

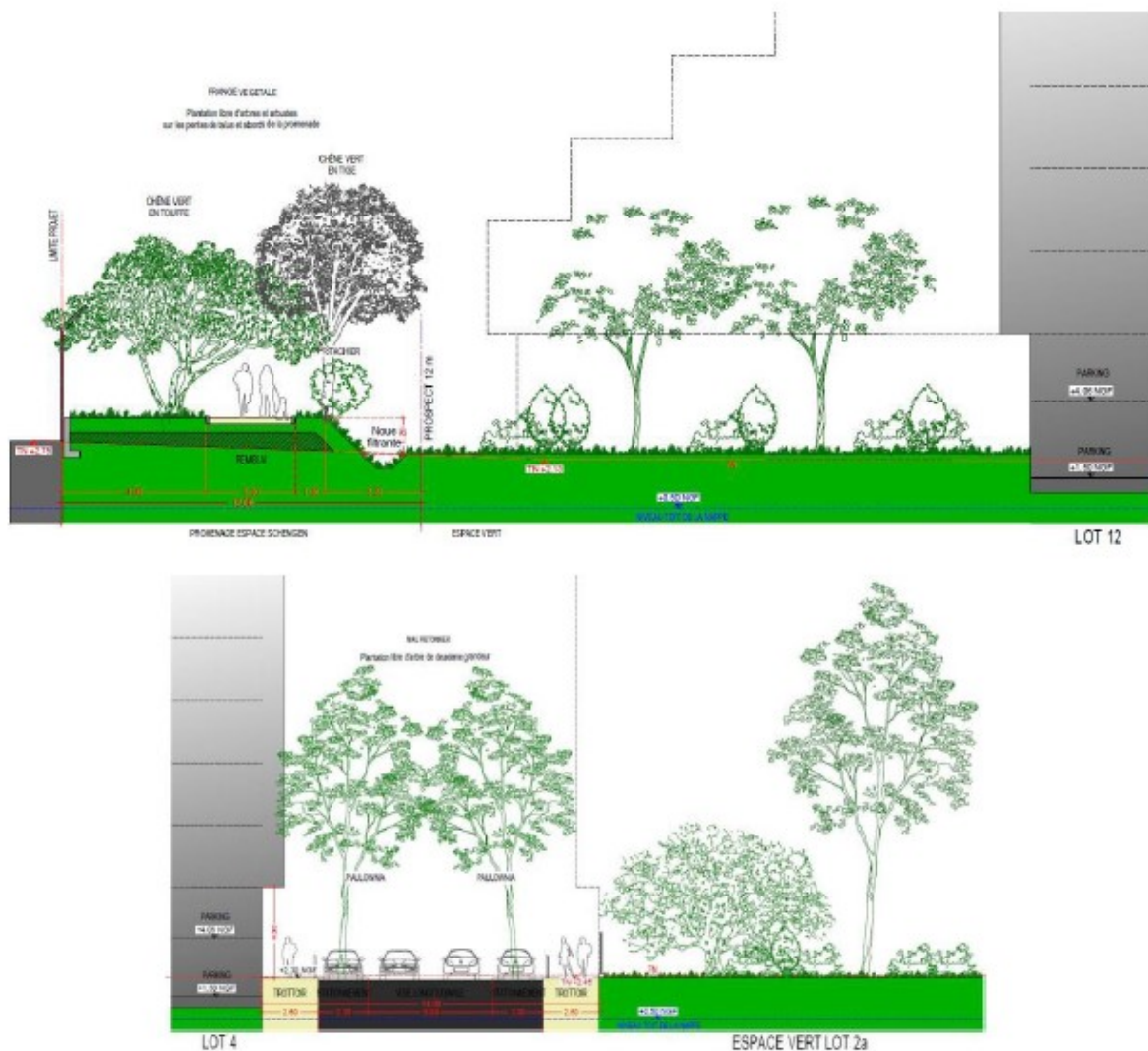
Afin de limiter l'impact sur les consommations énergétiques (électriques notamment), les bâtiments seront construits en respectant la future réglementation thermique, ce qui permettra de disposer de bâtiments sobres en énergie.

Le projet va permettre de contribuer à répondre à la croissance démographique locale et permettre de diminuer la tension du marché immobilier local qui rend difficile l'accès aux logements.

Sur le plan patrimonial, le projet a été conçu, dans le respect de l'architecture locale, en fonction du règlement imposé par le SPR (Site Patrimonial Remarquable) ; dans ce cadre, le projet permettra de préserver les vues vers le Mont Saint Clair, le canal de la Peyrade, et de renouer un dialogue entre la ville et son port en créant un espace d'interface. Le site est partiellement en friche et offre une vision dégradée d'un développement à l'opportunité, sans trame urbaine structurée. L'aménagement du quartier permettra d'améliorer notablement l'image de ce secteur tant sur le plan de l'aménagement des espaces publics rationalisés autour de trames végétales structurantes, que sur le plan architectural. Les futurs îlots seront aménagés selon un cahier des charges architectural permettant l'édification d'une identité visuelle urbaine et unifiée. L'épannelage des bâtiments sera en cohérence avec le tissu urbain existant (Villa d'Este, Polyclinique) et son environnement proche (futur projet de ZAC Est Nord).



Les coupes ci-après permettent de rendre compte des aménagements paysagers prévus :



Le projet aura un impact sur les réseaux (secs ou humides), dans la mesure où ceux-ci vont être repris, recalibrés, renforcés, optimisés. La continuité des réseaux sera globalement assurée. La compatibilité du projet avec les capacités de l'alimentation en eau potable de la collectivité, ainsi que les celles du traitement des eaux usées, ont été vérifiées.

En ce qui concerne l'éclairage futur au sein de la ZAC, le projet a été conçu avec un éclairage public adapté aux ambiances, tout en limitant l'impact potentiel sur la faune (chauve-souris notamment) et en équipés pour s'intégrer dans la smartcity de la ville.

En ce qui concerne la gestion des déchets, le projet prévoit des conteneurs enterrés, afin de collecter les déchets recyclables et les ordures ménagères. Puis les déchets seront envoyés vers des filières agréées, comme actuellement.

Sur le plan foncier, même si une partie du parcellaire est déjà maîtrisé par la SA Elit et la ville de Sète, le projet va avoir un impact au niveau foncier. L'acquisition des terrains par voie amiable sera privilégiée. Elle pourra également se réaliser par voie de préemption, ou d'expropriation.

Dans la mesure où leurs contraintes d'exploitation et de financement le leur permettent, il sera proposé aux entreprises de se relocaliser dans les futurs bâtiments de la ZAC.

Il convient de synthétiser les impacts positifs du projet sur plusieurs thématiques :

- sur le plan de l'habitat et de la mixité sociale, avec la création de nouveaux logements (dont des logements sociaux),
- sur le plan économique, avec l'implantation de nouvelles activités et la création d'emplois,
- au niveau de la redynamisation du quartier, grâce à l'accueil de nouveaux habitants, de commerces, de bureaux, et d'équipements
- au niveau du cadre de vie du quartier, en le rendant plus agréable, avec notamment une réelle qualité résidentielle,
- en termes de création de cheminements doux et d'itinéraires cyclables,
- au niveau de la création d'espaces verts et d'aménagements paysagers,
- en termes de contribution au développement des transports en commun,
- au niveau de la sécurité des habitants, avec la suppression des risques existants,
- sur le plan du patrimoine, en intégrant notamment les perspectives vers les sites d'intérêt,
- sur le plan de la biodiversité, en favorisant le développement de la flore et de la faune locales,
- au niveau de la qualité des eaux, dans la mesure où le projet prévoit un traitement des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel.

Le montant des mesures en faveur de l'environnement a été estimé à environ 2 365 000 €HT.

Au cours des premières années après la réalisation du projet, il sera réalisé régulièrement des visites de terrain, afin de vérifier que les mesures relatives à l'hydraulique, au paysage, à l'acoustique, à la protection des sols, la faune et à la flore, ont été réalisées et demeurent efficaces.

Enfin, les préconisations explicitées précédemment, permettront de contribuer à une importante requalification de l'entrée de ville du secteur Est, avec notamment une forte valorisation paysagère.

Au sein de la ZAC, sur le plan environnemental, un nombre important de mesures a été pris, afin de préserver et mettre en valeur l'environnement naturel et humain. Ainsi le projet intègre les thématiques relatives au cadre de vie, à la protection sonore, à la gestion des eaux, aux mobilités douces, aux transports en commun, à la gestion du trafic, aux risques naturels, aux économies d'énergies, à la qualité de l'air, à la biodiversité locale, au paysage, à la protection des sols.

Commentaire du commissaire enquêteur

De nombreuses mesures d'accompagnement et de compensation, pour l'ensemble des problématiques environnementales, aussi bien en phase travaux qu'en phase exploitation sont précisées dans l'étude d'impact du dossier (tome 2 § 10 p 202).

Le coût des mesures en faveur de l'environnement est mentionné au § 11.

Les modalités de suivi des mesures sont mentionnées au § 12

1.6 – Avis formulés sur le dossier soumis à enquête publique

1.6.1 – Avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe)

L’avis de la MRAe et les réponses du MO constitue la seconde partie du tome 5 (mémoires en réponse) du dossier soumis à enquête publique.

Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au vu de la sensibilité et des caractéristiques du projet, la MRAe a identifié les enjeux suivants :

- le risque lié à la pollution des sols en raison du caractère industrialo-portuaire de la zone ;
- les nuisances sonores et la qualité de l’air (présence de la RN 112 et d’activités industrielles) ;
- les mobilités et notamment les déplacements doux.

Concernant la qualité de l’étude d’impact, la MRAe recommande :

- de présenter une étude d’impact qui assure une bonne synthèse des études techniques qui lui sont annexées. Ces études techniques sont à verser dans le dossier d’enquête publique ;

◇ Le Maître d’ouvrage rappelle

à la demande de la MRAE, le Maître d’ouvrage mettra ces études techniques à la disposition du public, lors de l’enquête publique.

- d’expliciter la méthode et les critères retenus pour hiérarchiser les enjeux environnementaux.

◇ Le Maître d’ouvrage rappelle

globalement, la méthodologie appliquée pour hiérarchiser les enjeux environnementaux s’est basée :

- sur les documents techniques existants dans le domaine, notamment :

** le « Guide de l’étude d’impact sur l’environnement » élaboré par le BCEOM,*

** le « Guide de l’évaluation environnementale » élaboré par la DREAL,*

- sur le retour d’expérience des collaborateurs, notamment sur la connaissance de la région de Sète et sur leur travail antérieur réalisé avec les services de l’Etat.

Le paragraphe ci-dessous relate la méthodologie, élaborée afin de réaliser le tableau des enjeux environnementaux :

- il a tout d’abord été réalisé sur le secteur d’étude, une série complète d’études relatives aux thématiques environnementales : faune/flore, air, ambiance sonore, hydraulique, trafic, pollution des sols, paysage, modes de transport, etc.... Cet état des lieux a permis de synthétiser les contraintes et les enjeux du site pour chaque thématique citée,

- un tableau de synthèse des enjeux a ensuite permis de mettre en exergue les éléments importants et essentiels afin de les préserver voire de les mettre en valeur lors de la conception du projet,

- afin de hiérarchiser les enjeux environnementaux, c’est-à-dire de les classer par ordre d’importance, le tableau a été présenté, lors de réunions de travail, aux différents intervenants, (Agglomération, Mairie, urbaniste, architectes, experts techniques ...), où il a plusieurs fois été affiné, amélioré, optimisé, afin qu’il soit conçu de la manière la plus objective possible. Les critères qui permettent de faire les choix sont basés sur la sensibilité des thématiques, à dire d’experts, sur le plan environnemental (qu’il s’agisse de l’environnement naturel ou humain).

Ci-dessous figurent des exemples de critères d'évaluation mentionnés dans les guides précités :

- o Sensibilité relative aux risques que l'on a de perdre une partie de la valeur d'une portion de l'espace,*
- o Transversalité de la thématique avec d'autres qui sont concernées par le projet,*
- o Temporalité destinée à appréhender le « niveau d'urgence » de la prise en compte de l'enjeu,*
- o Importance de la spatialité relative à la thématique (enjeu global au territoire ou localisé),*

- par la suite, des réunions d'échange ont eu lieu avec les services de l'Etat, ce qui a permis une actualisation du tableau des enjeux,

- enfin, tout au long de l'avancée de l'étude d'impact, ce tableau a été systématiquement mis à jour et optimisé, en partenariat avec le Maître d'ouvrage et les différents experts.

Concernant la prise en compte de l'environnement, la MRAe recommande :

- de compléter l'étude acoustique par une prise en compte des activités portuaires génératrices de bruits afin d'appréhender correctement le niveau sonore ambiant du périmètre de projet et identifier les enjeux en termes de non exposition d population aux nuisances sonores ;

◇ Le Maître d'ouvrage

confirme que le bruit émis par les activités portuaires a bien été pris en compte, aussi bien pour l'état actuel que pour l'état futur, dans la mesure où l'étude acoustique a tenu compte des modélisations acoustiques réalisées dans le cadre du projet de pôle passagers localisé juste au Sud du secteur d'étude. Le cabinet d'étude VENATHEC a ainsi bénéficié :

- Des études acoustiques effectuées pour le projet de Pôle d'Echange Multimodal (étude d'impact effectuée par le cabinet EGIS),*
- Des études acoustiques effectuées pour le projet de Pôle passagers (étude d'impact réalisée par le cabinet EGIS),*
- Des études acoustiques réalisées par VENATHEC pour ce projet de ZAC Est Rive Sud.*

Il est à noter que, pendant la campagne de mesures réalisée par VENATHEC, l'une des mesures était orientée vers le port afin de déterminer sa contribution sonore. De plus, des mesures réalisées en état initial pour l'étude d'impact du pôle passager confirment les résultats mesurés par VENATHEC, à savoir que les façades coté port sont situées en zone d'ambiance sonore modérée de jour et de nuit.

Ainsi le cabinet VENATHEC a pu optimiser les résultats de ces différentes études, qui permettent d'avoir une bonne connaissance de l'ambiance acoustique globale, qui tient notamment compte des activités portuaires proches.

- de renforcer et d'explicitier les mesures opérationnelles d'évitement et de réduction des nuisances sonores issues du trafic routier notamment sur l'axe de l'avenue Gilbert Martelli.

◇ Le Maître d'ouvrage

confirme bien que le projet prévoit une optimisation du positionnement et du gabarit des bâtiments, afin de mieux protéger les riverains vis-à-vis des voies bruyantes.

Concernant les solutions de réduction à la source, le Maître d'ouvrage tient à préciser les points suivants :

- Il sera aussi mis en place des dispositifs de régulation de trafic, afin de limiter l'impact sonore du trafic : Le trafic sur les avenues Martelli et Juin est déjà régulé avec une limitation de vitesse à 50Km/h. Les voiries intérieures à la ZAC seront en zone 30Km/h.*
- Le Maître d'ouvrage a souhaité éloigner au maximum les futurs bâtiments vis-à-vis des sources de bruit les plus importantes, notamment la voie classée de niveau 3 (correspondant aux*

avenues Gilbert Martelli et Maréchal Juin). Dans cette perspective, l'ensemble des nouveaux bâtiments édifiés sur ces avenues a été positionné en recul de 15 à 18 m de la voirie du fait de la création d'un mail piéton et cyclable et d'une noue paysagère continue. Les façades supérieures, en débord d'un mètre, seront donc de 14 à 17m de distance de la voirie et bénéficieront d'un écran végétal avec la plantation d'un alignement d'arbres de hautes tiges tout le long du mail,

➤ Il convient de préciser qu'aucun logement de la ZAC ne sera construit en dessous d'une hauteur de 4m, les RDC étant affectés à la réalisation de parkings ou l'accueil de cellules commerciales.

Les logements et activités situés en front des avenues Martelli et Juin bénéficient d'une double orientation. Seules les façades les plus étroites des bâtiments seront positionnées en front de ces avenues conformément aux recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France qui souhaite préserver une verticalité des gabarits sur ces avenues. Les terrasses et pièces à vivre des habitations seront donc positionnées sur les voies latérales de la ZAC le long des voies pénétrantes recevant un trafic bien plus faible et de l'allée piétonne de desserte du coeur du quartier. En outre, le débord d'un mètre des façades permettra l'aménagement de loggias en façade des avenues principales. Ainsi, les menuiseries des logements seront positionnées sur une profondeur de 2m par rapport à la limite de façade pour permettre la création de balcons aux dimensions standards, minimisant ainsi l'impact sonore des voies. Seules les pièces secondaires seront positionnées en façades des avenues Martelli et Juin. Ces pièces bénéficieront de menuiseries permettant une atténuation du bruit de 50 dB.

Les bureaux situés le long de l'avenue Martelli bénéficieront d'un traitement de façade en double peau qui aura tant une fonction esthétique qu'une fonction d'atténuateur de bruit.

La hauteur des bâtiments en limite du pôle passagers a été volontairement réduite à R+5 pour minimiser l'exposition des personnes aux nuisances potentielles induites par l'activité portuaire. Les bâtiments seront intégrés en recul de 16m par rapport à la limite portuaire, soit 4 mètres en recul supplémentaire par rapport à la servitude imposée par le port (12m).

Une promenade surélevée positionnée dans l'emprise des 12m de servitude permettra de faire écran sur une hauteur variant de 3,50 à 4,50m entre les espaces verts des rez-de-chaussée d'immeubles et le port.

- de définir plus précisément les mesures d'évitement et de réduction en vue de limiter l'exposition des populations à la pollution de l'air et prévenir de la sorte les risques sur la santé humaine.

◇ Le Maître d'ouvrage rappelle

dans le domaine de la qualité de l'air, plusieurs types d'actions peuvent être envisagées pour éviter un impact négatif, ou dans un second temps réduire cet impact. Ces actions concernent l'évitement ou la réduction de l'exposition des populations (évitement ou réduction géographique) ou la réduction des émissions polluantes.

Une première mesure d'évitement consiste en l'éloignement de la route des sites à enjeux pour la santé humaine, et à forte densité de population pour les projets neufs.

Le projet est concerné par deux axes majeurs, l'avenue du Maréchal Juin et l'avenue Gilbert Martelli. La campagne de mesures et les modélisations ont montré une décroissance rapide des niveaux en polluants avec la distance à ces axes : des niveaux proches des valeurs de fond sont observés à une cinquantaine de mètres de la voirie.

Le projet, de par sa nature ne permet pas d'éviter toute exposition à la pollution atmosphérique due au trafic routier mais il est à noter que les sites sensibles, en l'occurrence la résidence sénior, sont situés en coeur d'îlot, à plus de 70 m des axes majeurs de l'aire d'étude.

Par ailleurs, dans le cas où l'évitement n'est pas possible, une diminution de l'exposition de la population à la pollution de l'air est envisageable par l'éloignement relatif des constructions à la route. Comme évoqué dans le point précédent, le programme des équipements publics intègre la création d'un mail végétalisé structurant le long de l'avenue Gilbert Martelli et l'avenue Maréchal Juin, qui a pour conséquence d'éloigner le bâti de la voirie d'une distance de 15 à 18 mètres. La modélisation montre qu'à cette distance, les niveaux en polluants sont acceptables et en dessous des objectifs réglementaires.

Intégrer la carte de modélisation et la tableau récapitulatif du rapport sur la pollution de l'air.

Les cartes de concentrations moyennes annuelles en NO2 pour le scénario fil de l'eau et le scénario projet à l'horizon 2035 sont présentées sur les figures ci-dessous. Ces cartes représentent uniquement l'effet des émissions des brins considérés sans prise en compte de la pollution de fond.



Contribution des sources modélisées aux concentrations moyennes dans l'air en NO₂
 Scénario fil de l'eau Scénario projet

- Source : Etude air et santé annexée à l'étude d'impact.

Comme pour l'état initial, la cartographie montre que les concentrations en polluants sont maximales le long des axes routiers les plus chargés et diminuent ensuite avec la distance à la source.

Les autres mesures de réduction concernent la réduction des émissions polluantes à la source. Il peut s'agir d'une modification des conditions de circulation (limitation de vitesse à certaines périodes ou en continu, restrictions pour certains véhicules, réorganisation du schéma viaire à une échelle élargie pour assurer une plus grande fluidité du trafic) ou d'une valorisation des transports publics et des modes doux dans la conception du projet afin d'inciter les usagers à les utiliser et à délaisser l'automobile.

L'ensemble des projets d'infrastructures et de renforcement de l'offre en transport en commun et de développement des modes actifs est détaillé dans les chapitres 10.12, 10.13 et 10.14 de l'étude d'impact.

La ZAC Entrée Est est localisée à proximité immédiate du pôle d'échanges multimodal de la gare de Sète (moins d'une quart d'heure à pied) et s'insère dans une zone déjà desservie par les bus et dont l'offre tend à se renforcer. Par ailleurs, le projet prévoit :

- La création de cheminements doux (piétons, vélos) au sein du quartier ainsi que la création d'un mail végétalisé dédié aux modes actifs le long de l'avenue Gilbert Martelli et l'avenue Maréchal Juin,
- L'encadrement des places de stationnement de manière à favoriser les mobilités actives : deux parkings silo sont créés dans le cadre du projet, afin d'inviter les usagers au report modal,
- Des équipements relatifs à l'autopartage (création de 2 stations), au co-voiturage et aux véhicules électriques (mise en place d'infrastructures de recharges de véhicules électriques).
- Enfin il s'inscrit dans une reconfiguration globale du schéma viaire de l'entrée Est de Sète qui est décrit dans l'étude d'impact du projet.

Enfin, le scénario « nouvelles mobilités » à l'horizon 2035 tient compte en plus des différentes actions ayant pour but de favoriser le report modal, d'une accélération des changements d'habitudes de déplacements au profit des modes actifs et des transports en commun (report modal plus important avec notamment l'amélioration de la lisibilité, de l'efficacité et de l'accessibilité des transports en commun et l'augmentation des capacités de parking relais). Ce scénario montre un impact positif sur la réduction des émissions polluantes dans la zone d'étude en agissant sur la réduction des déplacements motorisés.

1.6.2 – Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM 34)

Les avis (septembre 2019) de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM 34) et le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage constitue la 1^{ère} partie du tome 5 (mémoires en réponse) du dossier soumis à enquête publique.

L'Agence Régional de Santé et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (34) soulèvent un certain nombre de remarques dans l'analyse du projet.

Le Maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse au courrier de la Préfecture du 13 septembre 2019 relatif aux avis de l'Agence Régional de Santé et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (34) dans le cadre de l'instruction de la demande de déclaration d'utilité publique de l'opération.

Les observations et questionnements des services de l'Etat sont repris en intégralité tandis que les réponses du MO sont résumées à l'essentiel. Pour avoir l'intégralité des réponse du MO se reporter au tome 5 « Mémoires en réponse » du dossier d'enquête.

Thème 1 : Les risques naturels

Les risques naturels

Les principales modalités de prise en compte du risque inondation auraient pu être utilement rappelées : rehaussement des planchers, interdictions des équipements vulnérables et stratégiques en zone inondable, remblais interdits (hormis ceux nécessaires aux équipements d'intérêt général ou limités aux emprises bâties) ...

Il conviendra par ailleurs de compléter la liste des servitudes d'utilité publique par la mention PPRI approuvé (servitude PM1/page 21 du tome 1 et page 69 du tome 2).

◇ Le Maître d'ouvrage rappelle

- que les modalités de prise en compte du risque inondation ont été précisées dans l'étude d'impact (§ 10.5 pages 206).
- qu'il fera apposer, sur les documents à venir, la servitude PM1 relative aux risques d'inondation.

Thème 2 : L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable t2 §4.14

La ressource en eau potable de la ville de Sète provient :

- du champ captant d'Issanka implanté à Poussan autorisé par DUP en 1988. A noter que les débits de prélèvements dépassent ceux autorisés, une révision de la DUP pour une éventuelle augmentation a été lancée.

- du Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau (SIAE) des communes du Bas-Languedoc (SBL) à partir du champ captant de Filliol implanté à Florensac en complément ou/et dès que des problèmes qualitatifs impactent la ressource d'Issanka.

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable de la ville de Sète a été engagé en 2017, une révision de ce schéma a été engagée en 2016 mais à ce jour n'est pas finalisé.

L'étude d'impact précise en page 240 que les besoins en eau potable de la ZAC seront compris entre 540m³/jour, mais ne démontre pas l'adéquation besoins-ressource.

Aussi, il conviendra de vérifier auprès du SBL que le phasage de l'opération prévue soit compatible avec le calendrier de travaux prévus dans le schéma directeur d'eau potable, afin d'assurer l'alimentation correcte des futurs habitants de la zone de la commune.

L'approbation ultérieure du dossier de réalisation de la ZAC sera conditionnée à l'assurance de la desserte du projet en eau potable en quantité et en qualité suffisante dans des délais compatibles avec la montée en charge de cette ZAC et en conformité avec les schémas d'alimentations en eau potable.

◇ Le Maître d'ouvrage rappelle

- *Qu'au vu des négociations avec BRL⁶, le syndicat sera en mesure d'alimenter la ville de Sète pour une population⁷ de 82 867 habitants en 2020, de 87 793 habitants à l'horizon 2030 et de 92 353 habitants à l'horizon 2040 (Production et Adduction).*
- *Que la ville de Sète a prévu des travaux de renforcement sur l'usine Issanka.*

Les prévisions d'approvisionnement à échéance 2030 (51 035 habitants permanents) sont totalement compatibles avec le renouvellement du quartier.

Thème 3 : La santé publique et la pollution des milieux

Observations sur la pollution des sols

Des pollutions des sols liées aux anciennes et actuelles activités industrielles et de l'air en lien avec le trafic routier sont constatées dans l'emprise du projet.

Les données de pollution des sols disponibles au droit du site « TOUAT » devront faire l'objet d'une exploitation et de la mise à jour/complément du plan de gestion en fonction de celles-ci.

◇ Le Maître d'ouvrage rappelle

- *Les investigations n'ont pu avoir lieu sur le site « Touat », car le Maître d'ouvrage n'est pas propriétaire des terrains. De plus, les bâtiments existants limitent les prospections des sols sous-jacents ce qui rend moins efficient l'engagement d'un diagnostic à ce stade.*
- *Ces terrains, ainsi que l'ensemble des terrains privés de la ZAC qui ont supportés d'anciennes activités industrielles seront investigués une fois qu'ils auront été foncièrement acquis. Ils feront l'objet d'un plan de gestion pour l'élimination des pollutions le cas échéant, tout comme l'ensemble des propriétés de la zone qui seront aménagées.*

Contraintes sur les futurs aménagements

La pérennité du bon respect de servitudes relative à des restrictions d'usages (par ex : interdire les jardins potagers et d'arbres fruitiers, etc.) à émettre pour garder la mémoire de l'état initial du site doit pouvoir être assurée dans la durée, en particulier dans le domaine privé, notamment comme précisé dans le rapport d'étude des sols par la mise en œuvre de servitudes.

Compte tenu de la nature du site, l'implantation d'établissements sensibles doit y être totalement exclue.

◇ Le Maître d'ouvrage rappelle

⁶ BRL Ingénierie (BRLI) est une société d'ingénierie spécialisée dans les domaines liés à l'Eau, à l'Environnement et à l'Aménagement du territoire.

⁷ Les populations comprennent : les populations permanentes, les populations saisonnières et les populations équivalentes liées aux activités et sont détaillées au sein du tableau ci dessous.

- En ce qui concerne la pérennité de ces mesures, il convient de noter qu'il n'est pas du ressort du maître d'ouvrage de définir des servitudes d'utilité publique. En revanche, les diagnostics de pollutions des sols et les plans de gestion afférents seront systématiquement annexés aux actes de ventes et les mesures de gestion des risques sanitaires seront intégrées dans les cahiers des charges de cession de terrains imposés aux futurs promoteurs et annexés également aux actes de vente afin de pérenniser les restrictions d'usages et les dispositions constructives à mettre en oeuvre.

- L'étude d'impact fait référence à la création d'un groupe scolaire situé sur la ZAC Est Secteur Nord, qui sera mutualisé entre les deux quartiers (ZAC Est Secteur Nord et Rive Sud). Il n'est donc pas prévu l'implantation d'établissements sensibles sur la ZAC Est Rive Sud (pas de crèche, pas d'hôpital, pas d'école).

Contamination des milieux de vie

Du fait du maintien d'une partie des terres contaminées au droit du site, comme évoqué dans le rapport étude des sols, il est recommandé de mettre en place un réseau de piézomètres au droit du site et faire procéder à des prélèvements et des analyses d'eaux souterraines afin de réaliser une surveillance de la qualité des eaux souterraines avant et après les travaux.

Les conditions de récupérations des lixiviats et des gaz des sols sous les sols confinés et sous le merlon de confinement des déblais doivent être précisées.

◇ Le Maître d'ouvrage rappelle

- Le plan de gestion des pollutions de SOCOTEC annexé à l'étude d'impact précise (tome 4 page 77) les éléments nécessaires à la mise en œuvre d'une surveillance environnementale :

- Surveillance des émissions de poussières ;
- Mise en œuvre de mesures de bruit en période critique du chantier si nécessaire ;
- Surveillance de la qualité des eaux souterraines avant et après travaux ;
- Vérification de la conformité des eaux rejetées au milieu naturel si existence de rejets lors des opérations de travaux.

- Le même rapport précise page 83 que « en cas de maintien d'une partie des terres contaminées au droit du site, il est préconisé de mettre en place un réseau de piézomètres (5 en première approche) au droit du site et faire procéder à des prélèvements et des analyses d'eaux souterraines afin de réaliser une surveillance de la qualité des eaux souterraines avant et après travaux ».

- Les mesures mises en œuvre pour gérer les pollutions concentrées, lixiviats et gaz de sols figurent dans le rapport du plan de gestion des pollutions page 64 et 65

- Le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre ces mesures au droit des déblais contaminés confiné en merlon paysager.

- Enfin, en phase de consultation des entreprises de travaux il sera sollicité la production d'un mémoire spécifique visant à définir avec précision les conditions de récupération des lixiviats et des gaz des sols au niveau des terrains confinés et sous le merlon de confinement des déblais, selon le cahier des charges susmentionné.

Les futurs réseaux d'adduction en eau publique

Les futurs réseaux d'adduction en eau publique enterrés dans le secteur du projet doivent être isolés des sols pollués avec efficacité. La solution proposée (installation dans un lit de sable propre) paraît insuffisante au regard des enjeux.

◇ Le Maître d'ouvrage

reprenra la préconisation du plan de gestion réalisé par l'entreprise SOCOTEC page 12, 38, 77 et 83 du tome 4

Il est précisé que ces canalisations seront revêtues de Polyéthylène. Cette gamme spécifique de conduite (tuyau en fonte ductile et revêtu de polyéthylène) est destinée à être utilisée dans les cas de sols agressifs. Le revêtement polyéthylène des tuyaux est extrudé en usine. Il est vérifié au balai électrique permettant ainsi de s'assurer de la bonne qualité de la protection du revêtement qui forme une barrière étanche vis-à-vis du milieu extérieur. De plus, il convient de noter que les terres issues des terrassements en déblais et pollués ne seront pas réutilisées en tant que remblais. Ainsi, les tranchées de réseaux seront remblayées avec des matériaux sains, exempts de toute pollution. De ce fait, le projet tient compte des recommandations du BRGM dans son ouvrage « Guide relatif aux mesures constructives utilisables dans le domaine des SSP » (Rapport final BRGM/RP-63675-FR d'Août 2014) dans lequel il est mentionné que :

« la mesure préventive susceptible de diminuer ce risque - l'intrusion de substances volatiles dans les réseaux de transport d'eau potable (transfert de vapeurs depuis le sol jusqu'à l'intérieur d'une canalisation non métallique) - consiste à éviter tout contact entre des canalisations d'eau potable et des sols pollués », « La mise en place de conduites métalliques ou multicouche doit être prévue pour prévenir le risque de perméation ».

Les eaux superficielles

Les eaux superficielles ne devront pas être contaminées en phase de travaux, compte tenu notamment des enjeux sanitaires relatifs aux eaux de baignade et aux activités conchylicoles.

◇ Le Maître d'ouvrage rappelle

L'étude d'impact, pages 202 à 205, précise les mesures mises en œuvre en phase chantier, afin de limiter l'impact sur l'environnement (naturel et humain) sur la qualité des eaux souterraines et superficielles.

La qualité de l'air

Les riverains ne devront pas être exposés à une contamination de l'air par mise en suspension de particules de sol polluées en phase travaux. Il conviendra par ailleurs dans ce cadre de veiller à une gestion optimale des risques liés à l'amiante et au plomb lors de démolition de bâtiments existants.

◇ Le Maître d'ouvrage

a précisé page 263 de son étude d'impact les mesures qui seront prises, afin de limiter l'impact du chantier sur la qualité de l'air : arrosage des pistes en cas de risques de poussières, vérification de la conformité des engins de chantier vis-à-vis des polluants atmosphériques rejetés, etc...).

Le rapport du plan de gestion des sols pollués, précise page 65 que les aires de stockage et de tri des déblais « seront notamment imperméabilisées en leur base pour limiter les percolations et seront couvertes pour limiter les envols de poussières. »

Les bâtiments contenant de l'amiante feront l'objet de plan de retrait et d'un suivi conforme à la réglementation sur les mesures d'empoussièremet et de confinement adaptées, préalablement à leur démolition.

L'étude air et santé considère que les nouvelles populations et les populations riveraines du projet seront exposées à des niveaux de pollution atmosphérique acceptables et inférieurs aux seuils réglementaires, et ce, malgré l'augmentation de trafic routier prévisible. Cette conclusion est établie sur la base d'hypothèses

optimistes et aléatoires. Il paraît difficilement envisageable que la part des déplacements à pied augmente davantage et celle des autres modes de déplacement alternatifs à la voiture n'absorbera pas l'augmentation du trafic routier. La qualité de l'air, déjà qualifiée de moyenne à dégradée dans la zone d'étude, devrait donc être soumise à une dégradation.

◇ Le Maître d'ouvrage

a bien noté que les services de l'Etat ne sollicitent pas plus de préconisations supplémentaires que celles qu'il avait déjà proposées dans l'étude d'impact.

Néanmoins, le Maître d'ouvrage tient à préciser qu'il ne peut être en phase avec les termes « d'hypothèses optimistes et aléatoires » évoqués par les services de l'Etat, pour les raisons suivantes :

L'étude relative à la qualité de l'air précise dans ses chapitres « 4.1 Inventaire des émissions polluantes : Hypothèses » et « 5.1. Hypothèse de modélisations des concentrations » les méthodologies appliquées pour son élaboration.

L'étude a été réalisée dans les règles de l'art et conformément à la note technique et au guide méthodologique du 22 février 2019 sur le volet air et santé des études routières. Compte tenu du contexte (densité d'habitants, axes routiers présentant un trafic supérieur à 10000 véh/jour), il a été choisi de réaliser une étude de niveau II sur l'ensemble de l'aire d'étude, incluant entre autres une campagne de la qualité de l'air à l'aide de tubes passifs du dioxyde d'azote et du benzène, une modélisation de la dispersion du dioxyde d'azote pour l'état initial, le scénario fil de l'eau à l'horizon du projet, le scénario projet et le scénario nouvelle mobilité et une évaluation de l'exposition des populations par le calcul de l'indicateur sanitaire simplifié.

Il existe bien évidemment une incertitude entourant les résultats de la modélisation, liée à l'évaluation du terme source (méthodologie et facteurs d'émissions utilisés, parc automobile, données trafics), au modèle utilisé pour estimer les concentrations dans l'air imputables au projet et le choix des données météorologiques.

Les émissions polluantes ont été quantifiées à l'aide de la méthodologie HBEFA qui est actuellement, avec la méthodologie COPERTV, la plus récente, ce qui réduit les incertitudes. Le parc automobile pris en compte est le parc français mis à jour par l'IFFSTAR en 2017. Le parc est alors estimé jusqu'à l'horizon 2030. De ce fait, les émissions routières des scénarios prospectifs à l'horizon 2035 ont été évaluées avec des émissions unitaires et un parc roulant correspondant à l'année 2030, ce qui est majorant.

Les données trafics utilisées dans le calcul des émissions sont issues de la note de circulation réalisée dans le cadre du projet par ARTELIA de mai 2019. Des incertitudes sont inhérentes à la construction de ces données trafic qu'il est difficile de quantifier.

La modélisation est basée sur des équations mathématiques qui doivent rendre compte des phénomènes physiques et chimiques comme ils peuvent être observés dans la réalité. Le modèle utilisé ADMS Roads a été validé internationalement : comparaison modèle/mesures, publication dans des revues scientifiques internationales, présentation régulière aux conférences internationales d'harmonisation, ... Dans l'état actuel des connaissances scientifiques, la modélisation peut être considérée comme satisfaisante.

Les données météorologiques utilisées proviennent de la station météo France de Sète située à environ 1,5 km du site. Du fait de la proximité de la station météo avec le site, les incertitudes sur la représentativité des données restent faibles.

*La stabilité atmosphérique prise en compte est la classe neutre, correspondant aux cas les plus fréquemment observés en France métropolitaine. La prise en compte d'une classe de stabilité différente influe significativement sur les résultats. Une atmosphère instable a tendance à améliorer la dispersion atmosphérique. Une atmosphère stable, disperse peu les polluants et entraîne de plus fortes concentrations pour des grandes distances. Par ailleurs, le Maître d'ouvrage a bien la prétention de démontrer que les moyens qu'il compte mettre à court, moyen et long termes, sur l'offre de transports ainsi que sur les itinéraires dédiés aux modes actifs, **auront un impact positif sur la qualité de l'air** (voir chapitre 4 du présent rapport).*

L'ambiance sonore

Les aménagements d'isolation acoustique prévus pour les futurs locaux pour lesquels les exercices de modélisation montrent une exposition de bruit élevée devront être étendus aux locaux existants qui se trouvent ou se trouveront dans la même situation. Par ailleurs, toutes nuisances de nature acoustique ou vibratoire devront être évitées aux riverains lors de la phase travaux.

◇ Le Maître d'ouvrage

confirme que les aménagements d'isolation acoustique seront réalisés sur les bâtiments, à chaque fois que cela sera nécessaire sur le plan réglementaire. Pour rappel le rapport technique relatif à la modélisation acoustique du projet, annexé à l'étude d'impact précise page 37 les mesures de protection acoustique à mettre en œuvre.

Ces mesures seront imposées à toute rénovation des bâtiments existants dans le cadre de l'instruction des autorisations afférentes par les services de la ville de Sète.

L'étude d'impact en page 256 précise les mesures mises en œuvre pour limiter l'impact sonore des travaux publics sur les riverains.

Thème 4 : Le transport et les déplacements doux : sécurité routière

Le transport et les déplacements doux : sécurité routière

Que ce soient les modélisations de trafic qui montrent que le projet provoquera une hausse sensible des flux automobiles dans un secteur fortement contraint ou l'admission d'une dégradation de la qualité des déplacements (La page 232 de l'étude d'impact par exemple), le projet n'apporte pas de solution de mobilité propre, au lieu et place des énergies fossiles.

◇ Le Maître d'ouvrage

prend bonne note des remarques émises par les Services de l'Etat, mais ne peut les approuver.

En effet, l'étude d'impact et l'étude de trafic qui lui est annexée concluent sur l'incidence positive du projet par rapport à la situation existante, compte tenu des nombreux projets d'infrastructures sur le secteur qui vont permettre de réorganiser l'ensemble des flux.

En outre, il est inexact d'affirmer que « le projet n'apporte pas de solution de mobilité propre, au lieu et place des énergies fossiles », alors que, consciente des problématiques de trafic sur le secteur Est de Sète, et en prévision des projets d'aménagement urbains prévus dans ce quartier, la collectivité a porté une importante réflexion sur cette thématique, a mené plusieurs études techniques et a décidé de réaliser les projets suivants, qui permettront de renforcer de l'offre de transports et des itinéraires dédiés aux modes actifs (Cf. pages 223, 235, 260, 267, 268):

L'ensemble de ces projets décrits dans l'étude d'impact favorise les transports collectifs et les modes actifs par les usagers du quartier.

Il convient également de noter que le projet va permettre, en renouvelant un quartier dégradé aux portes du centre historique et de la gare de Sète et dans le cœur d'agglomération, de rapprocher les actifs des zones d'emplois.

En outre, le maître d'ouvrage rappelle que l'étude de trafic jointe à l'étude d'impact comporte un chapitre (4.5) relatif à l'étude d'un scénario nouvelles mobilités.

Le plan de déplacement urbain

Le plan de déplacement urbain (PDU) en cours d'élaboration est peu évoqué et le projet ne montre aucun lien avec sa future desserte par les transports en communs, les modes actifs.

L'apaisement de l'entrée de ville n'est pas démontré conformément au Scot. Compte tenu de sa position favorable à proximité du centre-ville et du Pôle d'Échange Multimodal (PEM) de la ville, il est regrettable que le dossier ne présente pas avec davantage de précision les liaisons douces (piétons/vélo) qui pourrait être mises en places entre la ZAC et ces points.

La réelle prise en compte des enjeux de réduction de la circulation automobile dans Sète ne semble pas être effective, comme du reste dans le PDU et il est à craindre que cette ZAC, dans le domaine des transports et des déplacements, reste dans la logique habituelle de l'utilisation préférentielle de la voiture.

◇ Le Maître d'ouvrage

confirme que le PDU a bien été pris en compte dans le cadre du projet. En atteste les très nombreuses citation (à 38 reprises) du terme PDU dans l'étude d'impact, la réalisation d'une synthèse du PDU, l'une étude de compatibilité du projet vis-à-vis du PDU ainsi que le plan de mass du projet qui fait apparaître à la fois :

- Les cheminements piétons et itinéraires cyclables,
- Les parkings-relais qui seront réalisés au droit du projet,
- L'emplacement des futures stations de bus..

Au § 10.12 de l'étude d'impact (tome 2), les figures 137 et 138 mettent en valeur les points exposés supra ainsi que les liaisons douces (piétons/vélo) qui seront mises en place entre la ZAC, le Pôle d'Échange Multimodal (PEM) et le centre-ville.

L'un des objectifs majeurs de la collectivité, est bien de diminuer à court, moyen et long terme, la part de déplacements motorisés sur l'ensemble du territoire ; de ce fait, un important effort sera réalisé afin d'une part de renforcer dans le cœur d'agglomération les transports en commun et d'autre part de développer les mobilités actives (cheminements piétonniers et itinéraires cyclables) sur les courtes (centre-ville, gare) et moyennes distances (autres quartiers sétois et communes limitrophes).

1.6.3 – Avis de la région Occitanie

L'avis (octobre 2019) de la Région Occitanie est inséré dans le tome 1 (dossier : DUP) du dossier soumis à enquête publique.

Le Conseil Régional d'Occitanie réuni en sa séance du 11 octobre 2019 a délibéré favorablement sur le projet avec les réserves et observations suivantes :

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire de SAM

- Le périmètre de la ZAC empiétant sur le domaine portuaire au sud sur le port de commerce et au nord sur les plans d'eau proches des quais d'orient et du Mas Coulet (cf. plans ci-joints), il conviendra de préciser, voire de corriger son périmètre afin qu'il respecte les limites administratives du port.
- Concernant l'analyse des effets cumulés tels que précisée dans l'étude d'impact § 13, « la circulation des passagers se rendant à la gare maritime pourrait constituer une nuisance pour les futurs habitants situés dans les îlots les plus au Sud de la ZAC » ; l'aménagement d'une promenade piétonne arborée le long de la zone portuaire préconisé par cette étude, semble apporter une réponse pertinente pour maîtriser les nuisances liées à l'exploitation portuaire.
- Enfin, le profil en travers de cette section atteste du respect de la prescription de l'article 2UB-7 du PLU qui précise ; « Afin de garantir la sécurité de l'enceinte portuaire, les façades ouvertes des immeubles seront implantées en retrait de la limite du domaine portuaire de 12 mètres minimum ».

1.6.4 – Avis de Sète Agglopôle Méditerranée (SAM)

L'avis (juillet 2019) de **Sète Agglopôle Méditerranée (SAM)** est inséré dans le tome 1 (dossier : DUP) du dossier soumis à enquête publique.

Les avis (septembre 2019) de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM 34) et le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage constitue la 1^{ère} partie du tome 5 (mémoires en réponse) du dossier soumis à enquête publique.

Conformément à l'article L.122-1 V du code de l'environnement, le Conseil communautaire de Sète Agglopôle Méditerranée en date du 25 juillet 2019, a délibéré favorablement sur le projet.

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire de SAM

L'impact du projet

« L'étude environnementale analyse l'impact du projet conformément à l'article R.122-5 du code de l'environnement. L'étude démontre qu'un nombre important de mesures a été pris, afin de préserver et mettre en valeur l'environnement naturel et humain. Ainsi le projet intègre les thématiques relatives au cadre de vie, à la protection sonore, à la gestion des eaux, aux mobilités douces, aux transports en commun, à la gestion du trafic, aux risques naturels, aux économies d'énergies, à la qualité de l'air, à la biodiversité locale, au paysage, à la protection des sols.

En résumé, le projet s'inscrit en complète adéquation avec la politique communautaire en matière d'aménagement, d'habitat, de développement économique, de mobilité, de gestion de la qualité des eaux, ainsi qu'avec le projet de la ZAC communautaire Est Secteur Nord. »

Commentaire du commissaire enquêteur

L'étude d'impact présente une identification et une hiérarchisation judicieuses des enjeux environnementaux.

Si la zone d'étude démontre un faible intérêt écologique du site en raison de son caractère artificialisé (pas de milieu naturel favorable aux espèces faunistiques ou floristiques) elle présente un fort potentiel de conséquences dommageables sur l'environnement pour ce qui concerne les nuisances sonores et la pollution de l'air.

Cependant, il convient de noter les dispositions prises par le Maître d'ouvrage en réponse aux avis de la MRAe, de la DDTM 34 et de l'ARS pour palier les conséquences dommageables sur l'environnement citées supra.

L'estimation des impacts s'est appuyée sur les différentes études et expertises techniques consultées et a été réalisée selon les principes de la méthode ERC (Eviter, Réduire, Compenser).

Le coût des mesures en faveur de l'environnement est estimé à environ 2 365 000 €HT.

Je souligne que l'étude d'impact démontre qu'un nombre important de mesures a été pris, afin de préserver et mettre en valeur l'environnement naturel et humain.

Le projet intègre de nombreuses les thématiques relatives au cadre de vie, à la protection sonore, à la gestion des eaux, aux mobilités douces, aux transports en commun, à la gestion du trafic, aux risques naturels, aux économies d'énergies, à la qualité de l'air, à la biodiversité locale, au paysage et à la protection des sols.

1.7 – Concertation préalable

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC entrée Est, rive Sud, du POS et du PLU, de nombreuses procédures de concertation du public, concernant directement ou indirectement le devenir du site, se sont tenues à compter de 2004.

Synthèses des bilans de la concertation publique et des décisions antérieures relatives à la ZAC

- Dans sa séance du 22 Juin 2004, le Conseil Municipal de la Commune de Sète décidait :
 - de prescrire la révision simplifiée du POS approuvé de la commune,
 - d'organiser les modalités de la concertation de cette révision simplifiée du POS,
 - d'approuver les objectifs poursuivis pour la requalification urbaine du secteur Sud de l'entrée Est, ces objectifs sont les suivants :
 - valoriser son entrée de ville du point de vue du paysage urbain,
 - réorganiser la desserte du secteur et optimiser l'occupation foncière,
 - intégrer les réflexions en cours sur le développement des activités portuaires,
 - permettre l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt général,
 - permettre la réalisation de programmes de logements sociaux.

- Au cours de la réunion publique du 2 juin 2005, des réponses ont été apportées aux questions posées par l'assistance et qui ont porté sur les thèmes suivants :
 - l'aménagement des voies de pénétration sur les terrains récupérés et des voies de desserte
 - le phasage et la durée des travaux,
 - la conservation d'activité économique, la création de logements et notamment de logements sociaux
 - la prise en compte des difficultés rencontrées par les résidents de l'opération « quai d'Orient ».

Le lancement de la concertation publique a été opéré le 27 juin 2005, par délibération du conseil municipal. Les conclusions du bilan qui en a été tiré figurent en pièce I du dossier d'enquête.

- Au cours de la réunion publique du 04 octobre 2005, des réponses ont été apportées aux questions posées par l'assistance et qui ont porté sur les thèmes suivants :
 - la prise en compte de la relocalisation des habitants et des activités,
 - le phasage et la durée des travaux,
 - la maîtrise foncière des terrains,
 - les conditions de desserte des activités.

- Dans sa séance du 20 octobre 2005, le conseil municipal de la ville de Sète a tiré le bilan de la concertation publique et approuvé le dossier de création de la ZAC Entrée Est Secteur Sud (cf. DCM en annexe).

La procédure de concertation a démontré qu'elle avait été réalisée en respectant les principes fixés par la réglementation,

Elle a démontré l'intérêt général suscité par cette opération d'aménagement et a fait l'objet d'un large consensus pour qu'elle soit engagée dans les meilleurs délais, après obtention des autorisations administratives nécessaires (déclaration d'utilité publique et autorisation au titre de la Loi sur l'eau notamment).

Il a été tiré un bilan positif de la concertation et il a été considéré que la population avait donné son assentiment à la mise en oeuvre du projet d'aménagement d'ensemble.

- Par suite et dans sa séance du 20 Avril 2006, le Conseil Municipal de la Commune de Sète décidait :
 - de désigner la SA ELIT en qualité de concessionnaire dans le cadre de la concession d'aménagement relative à la ZAC « Entrée Est-Rive Sud »,
 - d'approuver les termes de la convention de concession d'aménagement négociée entre la Ville de Sète et la société d'économie mixte SA ELIT.

- Dans sa séance du 22 Juin 2010, le Conseil Municipal de la Commune de Sète décidait :
 - d'approuver le Dossier de réalisation de la ZAC « Entrée Est secteur sud » conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme,
 - d'approuver le Programme des équipements publics de la ZAC « Entrée Est secteur Sud » conformément aux dispositions de l'article R.311-8 du code de l'urbanisme,
 - d'approuver dans le périmètre de la ZAC « Entrée Est- Secteur Sud », le barème des participations des constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain du concessionnaire.

- Dans sa séance du 08 Novembre 2010, le Conseil Municipal de la Commune de Sète décidait :
 - que l'exercice du droit de préemption était délégué à la SA ELIT, concessionnaire de l'opération ZAC « Entrée Est secteur sud » suivant une concession d'aménagement approuvée par délibération du conseil municipal du 20 Avril 2006 et signée le 20 Avril 2006, dans le périmètre de cette opération.

- Dans sa séance du 7 Novembre 2011, le Conseil Municipal de la Commune de Sète décidait :
 - d'approuver la modification du POS pour prévoir l'intégration des dispositions du PPRI en cours d'élaboration et qui pouvaient impacter la ZAC Est Sud

- Dans sa séance du 10 février 2014, le Conseil Municipal de la Commune de Sète décidait :
 - d'approuver le PLU de la ville de Sète, qui permettrait de confirmer les orientations programmatiques de la ZAC (180 000 m² de surface de plancher dont 75% à vocation résidentielle et 25% à vocation d'activité)

- Dans sa séance du 23 mai 2016, le Conseil Municipal de la Commune de Sète décidait :
 - d'approuver la modification n°2 du PLU de la ville de Sète, qui positionnait de nouveaux emplacements réservés correspondant à un nouveau schéma viaire de la ZAC afin de préserver la qualité de vie de ses futurs habitants. Ce schéma prévoyait le maintien de la fonctionnalité de l'avenue Maréchal et de l'avenue Gilbert Martelli, et la création de voies de desserte interne à la ZCA depuis ces axes.

- Dans sa séance du 17 décembre 2018, le Conseil Municipal de la Commune de Sète décidait :
 - d'approuver la modification n°3 du PLU de la ville de Sète, qui permettait d'ajuster le positionnement d'un emplacement réservé de voirie sans incidence sur le schéma viaire validé dans le cadre de la modification n°2, et la création d'une servitude particulière relative à la construction d'un immeuble de 49m de haut.

Nota : Une synthèse des concertations menées dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de ZAC et des modifications du PLU est jointe au présent dossier, ainsi que l'ensemble des délibérations visées et les rapports des commissaires enquêteurs afférents aux deux dernières modifications du PLU de la ville (tome 6 : bilan des concertations – ZAC – PLU).

Commentaire du commissaire enquêteur

J'estime que le public a largement été informé du projet de création de la ZAC à l'occasion des différentes procédures ouvertes : révision du POS en 2004, projet de création ZAC en 2005, révision simplifiée du POS en 2005, modification du POS en 2011, élaboration du PLU en 2014, modification du PLU en 2016 et 2018 et tout récemment du 2 mai au 2 juin avec la mise à disposition du public de l'étude d'impact et du 21 septembre au 23 octobre avec l'enquête publique unique préalable à la DUP et au parcellaire).

Je constate que le bilan concernant la mise à disposition du public de l'étude d'impact ne recense que des avis positifs qui n'ont pas conduit à apporter de modifications au projet de dossier de réalisation de la ZAC.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Afin de faciliter la compréhension du projet par le public, les deux enquêtes DUP et parcellaire sont regroupées en une seule enquête ; il s'agit d'une enquête unique régie par l'article R131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et les articles L123-6 et R123-7 du Code de l'environnement. L'enquête parcellaire suit alors la procédure de l'enquête de DUP environnementale (art.123-7).

L'enquête publique unique se caractérise par :

- une seule décision d'ouverture d'enquête ;
- un seul commissaire enquêteur ;
- un dossier unique comportant les pièces exigées au titre de chacune des enquêtes initialement requises (DUP et parcellaire) ;
- un registre d'enquête unique (papier)
- un rapport unique du commissaire enquêteur et des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

2.1 – Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E20000045 / 34 de Madame la présidente du tribunal administratif de Montpellier en date du 3 août 2020 (PJ) Monsieur Daniel PLANCHE, Officier de gendarmerie retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au sud du canal de la Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée, d'une superficie de 18,2 ha et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

2.2 – Intervenants

➤ Autorité organisatrice :

Préfecture de l'Hérault
34 place des Martyrs de la Résistance
34000 MONTPELLIER

Contact :

Madame Printemps Elina
Bureau de l'Environnement
Direction des Relations avec les Collectivités Locales
Tél : 04 67 61 62 23

➤ Porteur du projet (maître d'ouvrage) :

La Société Anonyme d'Équipement du Littoral de Thau est basée à Sète (SA Elit), et a notamment pour objet de procéder à des études et à la réalisation d'aménagement de tout projet se rapportant au développement touristique ou économique des collectivités locales ou leurs groupements susceptibles de répondre aux besoins de la population permanente ou saisonnière.

La réalisation de cette opération d'aménagement a été concédée par la ville de Sète à la SA Elit dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée le 20 avril 2006 et modifiée par voie d'avenants approuvés par délibération du conseil municipal, le 13 décembre 2010, le 13 décembre 2011, le 5 juin 2012, le 13 novembre 2012 et le 8 avril 2019.

La SA Elit est une société d'économie mixte dont le siège social sis en l'hôtel de ville de Sète et le siège administratif est localisé à l'adresse suivante :

149 quai d'Orient
34200 SETE.

Contacts :

Mme FELTER Marion
Chef de service aménagement et grands projets
Tél : 04 67 46 66 56

2.3 – Déroulement de l'enquête

Lorsque qu'une opération, pour laquelle une **Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** est demandée, est susceptible d'affecter l'environnement (au sens de l'article L.123-2 du Code de l'environnement), l'enquête publique est alors régie par le Code de l'environnement selon les dispositions du chapitre III, titre II, livre 1er de ce Code tant pour la partie législative que réglementaire.

Ainsi, les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 définissent le déroulement de cette enquête publique.

2.3.1 – Chronologie des évènements

Jeudi 16/07/2020, le greffe du tribunal administratif de Montpellier me propose les enquêtes publiques conjointes, préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au sud du canal de Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée, d'une superficie de 18,2 ha et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet

Lundi 20/07/2020, Mme Printemps, du bureau de l'Environnement de la Préfecture de l'Hérault, me confirme par téléphone l'objet de l'enquête et m'informe qu'elle tient à ma disposition le dossier d'enquête publique.

Mardi 21/07/2020, je reçois, par courrier, ma désignation en qualité de commissaire enquêteur : décision n° E20000045/34 du 16/07/2020 (PJ)

Mercredi 22/07/2020, j'adresse au tribunal administratif de Montpellier ma déclaration sur l'honneur précisant ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'environnement.

Mardi 28/07/2020, je prends contact avec le bureau de l'Environnement pour récupérer le dossier d'enquête publique.

Le même jour, suite aux démarches réalisées par le maître d'ouvrage pour mettre en place un registre dématérialisé avec la société Micropulse (<https://www.democratie-active.fr>) de Millau 12100, je reçois par courriel mon identifiant et mon mot de passe pour accéder au registre dématérialisé à l'adresse :

<https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-zac-est-rive-sud-sete/>

Mercredi 29/07/2020 à 10h00, je récupère au bureau de l'Environnement de la préfecture de Montpellier le dossier d'enquête publique (DUP et parcellaire) en version papier et dématérialisée. Nous prenons contact avec SA Elit, responsable du projet pour la ville de Sète, afin d'obtenir quelques précisions sur le projet et pour convenir d'un rendez-vous.

Lundi 3/08/2020 à 9h30, j'ai rendez-vous avec Mme Marion Felter responsable du service opérationnel chez SA Elit (SA d'équipement du littoral de Thau) au 149 Quai d'Orient à SETE 34200. Madame Felter me présente le projet et nous ébauchons les modalités d'organisation de l'enquête. J'effectue une visite partielle des lieux compte tenu d'une certaine « insécurité » (certains bâtiments squattés). Malgré cette restriction, j'appréhende divers impacts (visuels, paysagers, sonores...).

Le même jour, j'adresse un courriel au bureau de l'Environnement et à SA ELIT pour arrêter les modalités d'organisation de l'enquête.

Je contacte le greffe du TA de Montpellier pour faire part d'une erreur dans le libellé de ma désignation à savoir qu'il s'agit d'une enquête publique unique et non d'enquêtes publiques conjointes.

Mardi 4/08/2020, j'adresse un projet d'arrêté au bureau de l'Environnement.

Jeudi 6/8/2020, suite à ma demande de rectification du libellé de ma désignation, je reçois une nouvelle décision du TA de Montpellier (décision n° E20000045/34 du 03/08/2020) (PJ) qui annule la précédente.

Le même jour, je reçois un courriel du bureau de l'Environnement pour me préciser que l'état parcellaire (liste des propriétaires) ne doit pas être inséré dans le dossier public dématérialisé (protection des données des propriétaires). En revanche, il doit être inséré dans le dossier papier déposé à l'Hôtel de ville de Sète avec la notice explicative et le plan parcellaire.

Lundi 10/08/20, Monsieur le Préfet de l'Hérault prescrit, par arrêté n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020 (PJ), l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC entrée Est rive Sud » sur la ville de Sète au profit de son concessionnaire SA ELIT.

Mercredi 12/0/20, j'adresse un courriel à Mme Printemps, bureau de l'Environnement, afin qu'elle me précise sa position sur les directives de ne pas insérer l'état parcellaire dans le registre dématérialisé. Par téléphone le bureau de l'Environnement me confirme qu'il s'agit seulement de préserver la protection de données des propriétaires sur un site de diffusion à grande ampleur, mais qu'en revanche, l'état parcellaire doit bien figurer dans le dossier papier consultable par le public en mairie de Sète.

Vendredi 14/08/2020, le bureau de l'Environnement me confirme les dates de parution des avis dans la presse :

- Midi Libre les jeudis 3 et 24 septembre 2020 ;
- La Gazette les jeudis 3 et 24 septembre 2020.

Vendredi 21/08/2020, je reçois par voie postale le dossier de cessibilité en provenance du bureau de l'Environnement.

Mardi 8 septembre 2020, je contacte SA ELIT pour apporter des corrections dans les tomes 1 et 2 et notamment l'actualisation et la concordance de l'estimation des dépenses.

Jeudi 10 septembre 2020, je contacte SA ELIT pour m'assurer de l'affichage de l'avis d'enquête 15 jours avant le début de celle-ci.

Vendredi 11 septembre 2020, j'échange des courriels avec SA ELIT concernant les modalités pratiques de l'enquête et la mise à jour du dossier mis à la disposition du public. Réception du constat d'affichage (11 emplacements) par huissier de justice en date du 7 septembre 2020 (PJ).

Lundi 21 septembre 2020, au cours de la traversée de Sète, le long du canal de la Peyrade, je constate la présence de l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique au point n° 8, 7, 6, 5, 3, 2 et à l'hôtel de ville, conformément aux points mentionnés § 2.4.1.

A l'Hôtel de ville, je récupère le dossier complet, visé par la Préfecture de l'Hérault, que je cote et paraphé avant l'ouverture de l'enquête publique.

A 09h00, la première permanence est opérationnelle « ouverture de l'enquête publique ». Mme Arnal Denise se présente pour discuter et prendre connaissance de certains éléments du dossier.

A 12h00, à la fin de la permanence, je remets le dossier d'enquête publique à l'hôtesse d'accueil de la mairie.

Jeudi 1^{er} octobre 2020, j'ai rendez-vous à 10h00 avec Mme Arnal, propriétaire foncière sur la ZAC, pour une visite des bâtiments qu'elle loue à TELSETE (TF1). M. Biron Bertrand est présent à ce rendez-vous. Mme ARNAL prépare un dossier qu'elle me remettra avant la fin de l'enquête.

Au cours de la traversée de Sète, le long du canal de la Peyrade, je constate toujours la présence de l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique conformément aux points mentionnés § 241 (point n° 8, 7, 6, 5, 3, 2 et hôtel de ville).

A 14h00, je récupère le dossier d'enquête à l'accueil de la mairie et je débute la seconde permanence. A 17h00, à la fin de la seconde permanence, je remets le dossier d'enquête publique à l'hôtesse d'accueil de la mairie. Aucune personne ne s'est présentée à la seconde permanence.

A 17h30, je rencontre Mme Felter dans ses bureaux pour avoir des précisions sur le dossier et notamment les modalités de financement du projet, la re-localisation de certaines activités, le phasage du projet ...

Jeudi 8 octobre 2020, j'ai rendez-vous à 15h00 avec M. Biron Jean-Baptiste, 27 quai d'Orient à Sète. M. Biron me fait part de ses observations sur le projet de ZAC et je l'invite à déposer ses remarques sur le registre dématérialisé ou à défaut par courrier postal.

Mardi 13 octobre 2020, ouverture de la troisième permanence à 13h45. La salle de permanence se situe au 2^{ème} étage de l'Hôtel de ville de Sète. Cette salle est accessible par des escaliers et un ascenseur. Les hôtesse d'accueil font patienter le public à l'accueil et le guide jusqu'à la salle du commissaire enquêteur.

Au cours de cette permanence, je rencontre 7 personnes :

- Mme Caunes Nelly propriétaire de la parcelle AK61 dans le périmètre de la ZAC entrée Est secteur Sud ;
- Mme Leblond Martine, résidant à Sète, venue se renseigner ;
- Mme Sozedde Clara, résidant à Sète, a déposée une observation ;
- Mme Estryn Madeleine, à remis un document de deux pages ;
- Maître Audouin Philippe et son associée, avocats à Montpellier (18 rue Auguste Comte), représentant la SCI La forge des Cyclopes, son gérant M. Lacour Nicolas et Mme Vial Janine, veuve Touat propriétaires indivis de la pour la parcelle AK33 dans le périmètre de la ZAC entrée Est secteur Sud.
- Mme Arnal Denise, propriétaire de plusieurs parcelles et immeubles dans le périmètre de la ZAC entrée Est secteur Sud.

La permanence prend fin à 17h30 avec le départ de la dernière personne et je remets le dossier d'enquête publique à l'hôtesse d'accueil de la mairie.

Vendredi 23 octobre 2020, je récupère le dossier à l'accueil de la mairie de Sète et j'ouvre la quatrième et dernière permanence à 09h00.

Au cours de cette permanence, je rencontre 12 personnes :

- Huit (8) personnes membres de l'association des professionnels des quais des moulins
- M. Economov Patrick
- Une dame anonyme (mais qui a signée son observation)
- Mme Douek Camille
- M. Dalmon C

A 12h00 la dernière permanence prend fin clôturant ainsi l'enquête. Je clos le registre d'enquête papier comportant 7 dépositions et 3 pièces jointes.

Je récupère le dossier d'enquête et le registre papier contre un procès-verbal de prise en compte remis au bureau Pôle Aménagement et Urbanisme de l'Hôtel de Ville de Sète (PJ) afin qu'il soit remis à SA ELIT.

A 12h00, le registre dématérialisé est clos. Il affiche 1 005 téléchargements et 769 visiteurs uniques. 52 dépositions sont enregistrées dont 3 comprennent des pièces jointes.

Dans l'après-midi, j'informe Mme Printemps, du bureau de l'Environnement de la Préfecture de l'Hérault, du bon déroulement de l'enquête et de la participation active du public.

Nous prenons rendez-vous pour la remise du rapport et des conclusions pour le lundi 23 novembre 2020 à 15h00.

Ce même jour, je prends rendez-vous pour le 29 octobre 2020 à 16h30 avec M. Christophe Clair, directeur général de SA ELIT, pour lui remettre en mains mon procès-verbal de synthèses des observations du public (PJ)

Le 29 octobre 2020, à 16h30, je remets et commente mon procès-verbal de synthèses des observations du public en présence du MO, M. Christophe Clair, directeur général de SA ELIT et je l'informe qu'il dispose de 15 jours, à compter d'aujourd'hui, pour produire un mémoire en réponse (PJ).

J'adresse par courrier électronique une copie du PVS à Mme Felter, responsable du service opérationnel chez SA Elit, en charge de rédiger le mémoire en réponse.

Le 13 novembre 2020, je reçois par courrier électronique le mémoire en réponse du MO (PJ)

Le 23 novembre 2020 à 15h00, je remets et commente mon rapport à l'Autorité organisatrice, Mme Printemps, bureau de l'Environnement de la Préfecture de l'Hérault.

A 16h30, je remets un exemplaire du rapport au greffe du tribunal administratif de Montpellier.

2.4 – Information du public

L'enquête publique a fait l'objet des mesures d'information suivantes :

2.4.1 – Par voie d'affiche

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché, quinze jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée, conformément l'article 6 de l'arrêté n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture de l'enquête publique.

Le 7 septembre 2020, un procès-verbal de constat par huissier de justice (PJ) atteste de la réalité de l'affichage aux dix emplacements suivants :

- sur les panneaux réservés :

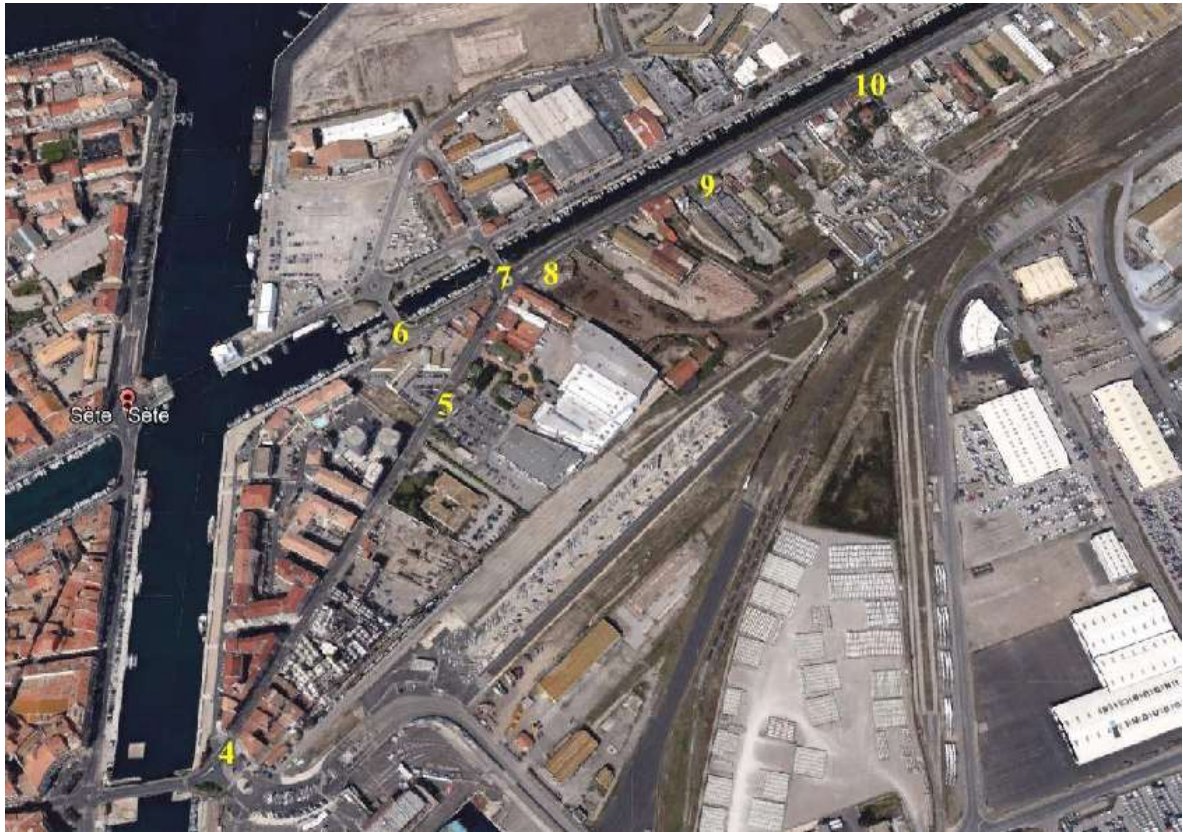
- 1/ Mairie de Sète –Hôtel de ville, 20 bis rue Paul Varery
- 2/ Mairie annexe de la Corniche, 24 Corniche de Neuburg
- 3/ Mairie annexe Ile de Thau, 639 Boulevard Mendès France

- sur périmètre de la ZAC entrée Est – rive Sud- de la ville de SETE :

- 4/ Au début du quai d'orient et de l'avenue du Maréchal Juin (côté pont de la Victoire)
- 5/ Avenue du Maréchal Juin, au niveau du parking du magasin « Carrefour »
- 6/ Au débouché du pont des Dockers, niveau quai du mas Coulet
- 7/ Au débouché du pont du Mas Coulet, au niveau du giratoire
- 8/ Avenue Gilbert Martelli, devant les clôtures et panneaux du chantier
- 9/ Avenue Gilbert Martelli, au niveau du Mac Donald
- 10/ Avenue Gilbert Martelli, au niveau de l'impasse de la verrerie

L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est publié en caractères apparents au format A2 (42 × 59,4) avec un titre : « AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE » en caractères gras et noirs sur fond jaune, d'au moins 2 centimètres.

(Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement).



J'ai constaté le 21 septembre 2020 à 8h00, avant l'ouverture de la première permanence, l'affichage de l'avis sur plusieurs emplacements du périmètre de la ZAC (10, 9, 8, 7, 5 et 4) et sur le panneau d'affichage officiel de l'Hôtel de Ville de Sète (1).

L'affichage est resté en place jusqu'au 23 octobre 2020, dernier jour de l'enquête.

Article R112-14 Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

Lorsque l'opération projetée est d'importance nationale, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale huit jours avant le début de l'enquête.

Article R112-15

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis prévu à l'article R. 112-14 est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu. Cette mesure de publicité peut être étendue à d'autres communes.

Son accomplissement incombe au maire qui doit le certifier.

2.4.2 – Par voie numérique

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été mis en ligne sur le site Internet (www.herault.gouv.fr) des Services de l'Etat le 3 septembre 2020, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée (PJ).

Lien : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2/ZAC-entree-Est-Rive-Sud-a-Sete>

2.4.3 – Par voie de presse

L'avis d'enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de la presse régionale et locale :

- au moins quinze jours avant le début de l'enquête :
 - le Midi libre : édition du 3 septembre 2020 (PJ) soit 18 jours avant le début de l'enquête ;
 - la Gazette : édition du 3 septembre 2020 (PJ) soit 18 jours avant le début de l'enquête.
- et dans les huit premiers jours de l'enquête :
 - le Midi libre : édition du 24 septembre 2020 (PJ) soit 3 jours après le début de l'enquête ;
 - la Gazette : édition du 24 septembre 2020 (PJ) soit 3 jours après le début de l'enquête.

2.4.4 – Notification aux propriétaires

L'ensemble foncier est détenu par plusieurs propriétaires publics et privés. La Ville de Sète souhaite pouvoir assurer sa pleine maîtrise foncière afin de réaliser cette opération dans les meilleurs délais, pour permettre la livraison de la première tranche en 2023.

La réalisation de cette opération d'aménagement a été concédée par la ville de Sète à la SA Elit, (Société d'Economie Mixte d'Equipement du Littoral de Thau), dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le transfert de propriété au profit de l'aménageur SA Elit peut se faire soit par le biais d'une cession amiable, soit par le biais d'une ordonnance d'expropriation.

Conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, SA Elit a adressé dès le 14 août 2020 (soit 38 jours avant le début de l'enquête) à chaque propriétaire, identifié à l'état parcellaire une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant :

- du lancement d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC entrée Est rive Sud » sur la ville de Sète au profit de son concessionnaire SA Elit
- du déroulement de l'enquête du 21 septembre 2020 au 23 octobre 2020 inclus ;
- de la consultation du dossier en Mairie de Sète ;
- des dates de permanence du commissaire enquêteur.

Ces courriers rappellent d'autre part, les articles L 311-1 à 3 et R 311-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique cités in extenso.

A ces courriers étaient joints :

- une copie de l'arrêté préfectoral du Préfet de l'Hérault n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020 ;
- une copie de l'avis d'ouverture d'enquêtes ;
- un questionnaire relatif à la déclaration d'identité des expropriés.

Cette procédure permet à chaque propriétaire de donner, s'il le souhaite, un dernier avis sur les propositions qui lui ont été faites.

➤ R131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

« Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural »

➤ et R131-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

« Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels. »

Liste des personnes ayant fait l'objet d'une lettre recommandée avec avis de réception.

NOM / prénoms	Parcelles	Communes	Code postal	Lettre recommandée avec avis de réception	
				Date d'envoi	Date avis de réception
Société BIRON	AK 119	Sète	34200	14/08/2020	17/08/2020
BIRON JB – SCI JACQUES				14/08/2020	17/08/2020
BIRON JB – SA BIRON				14/08/2020	17/08/2020
SI JACQUES				14/08/2020	17/08/2020
Etat par direction immobilière de l'Etat	AK 22	Montpellier	34000	14/08/2020	17/08/2020
SCI La Forges des Cyclopes	AK 33	Sète	34200	14/08/2020	20/08/2020
M. Nicolas LACOUR				14/08/2020	20/08/2020
Mme Janine VIDAL				14/08/2020	20/08/2020
M. Jacques TOUAT				14/08/2020	17/08/2020
Ste Lucien DOMERC et Compagnie	AK 26	Jacou	34830	14/08/2020	17/08/2020
Mme Françoise ITIE	AK 77			14/08/2020	17/08/2020
	AK 79				
	AK 147				

2.4.5 - Modalités de consultation du dossier et du dépôt des contributions

Sur demande du public, les agents du guichet unique remettent le dossier pour une consultation à un emplacement situé à côté du guichet, pour éviter tout problème de disparition de dossier.

Le dossier est également visible :

- sur le site Internet de la Préfecture (www.herault.gouv.fr) ou <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2> par l'intermédiaire d'un lien qui renvoie au registre dématérialisé sur le site Internet de « démocratie-active (PJ).

- sur le site Internet de « démocratie-active » (PJ) qui intègre le registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-zac-est-rive-sud-sete/>

Les correspondances adressées au commissaire enquêteur sont conservées par les agents du guichet unique et remises en mains propres au commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du 21 septembre à 09h00 au 23 octobre 2020 à 12h00 :

➤ **Le dossier d'enquête pouvait être consulté :**

- En mairie de Sète, siège de l'enquête, service accueil, du lundi au vendredi de 8h00 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 ;

- Sur le site Internet des services de l'Etat (www.herault.gouv.fr) dans l'Hérault ou au lien suivant : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>

- Sur le site Internet du registre dématérialisé de « démocratie-active » au lien suivant : <https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-zac-est-rive-sud-sete/>

- Au moyen du point numérique à la disposition des usagers dans le hall d'accueil de la préfecture de l'Hérault.

➤ **Les observations et propositions du public pouvaient se faire :**

- Sur le registre papier d'enquête publique mis à la disposition du public à la mairie de Sète aux heures d'ouverture au public.

- Sur le site Internet de « démocratie-active » au lien suivant :
<https://www.democratie-active.fr/enquete-publique-zac-est-rive-sud-sete/>

Quatre permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur :

- le lundi 21 septembre 2020 de 09h00 à 12h00 ;
- le jeudi 1^{er} octobre 2020 de 14h00 à 17h00 ;
- le mardi 13 octobre 2020 de 14h00 à 17h00 ;
- le vendredi 23 octobre 2020 de 09h00 à 12h00.

2.5 – Climat de l'enquête et condition de réception du public

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

Le public a été reçu à l'Hôtel de ville de Sète dans une salle spacieuse du rez-de-chaussée (permanences du 21 septembre et du 1^{er} octobre) ou dans une salle plus petite (permanences du 13 et du 23 octobre) mais confortable, au deuxième étage avec ascenseur.

Les hôtes du guichet unique de l'Hôtel de Ville de Sète ont systématiquement accompagné le public vers les salles de permanence et ont été particulièrement vigilantes sur la sécurisation du dossier. Le commissaire enquêteur les félicite pour leur rigueur et leur disponibilité.

2.6 - Incident

Il n'y a eu aucun incident qui aurait pu remettre en cause l'enquête publique

2.7 – Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, soit le vendredi 23 octobre 2020 à 12 h 00, le registre d'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

Ce registre papier comporte 7 observations avec 3 pièces jointes. Le registre dématérialisé a été clos à la même heure (12h00) et il comporte 52 dépositions avec 3 pièces jointes.

J'ai récupéré le dossier d'enquête et le registre contre un procès-verbal de prise en compte déposé au bureau Pôle Aménagement et Urbanisme de l'Hôtel de Ville de Sète (PJ) afin qu'il soit remis à SA Elit.

2.7.1 - Remise du procès-verbal de synthèse des observations

Le 29 octobre 2020, j'ai remis et commenté, à l'occasion d'un rendez-vous avec M. Clair, Directeur général de SA Elit, mon procès-verbal de synthèse (PVS) des observations du public.

Le 13 octobre 2020, j'ai reçu par courriel le mémoire en réponse au PVS du Maître d'ouvrage SA Elit.

2.7.2 - Remise du rapport d'enquête et des conclusions motivées du commissaire enquêteur

Le 23 novembre 2020, à l'occasion d'un rendez-vous en préfecture de Montpellier, le commissaire enquêteur a remis, en mains propres, à madame Mme Printemps, du bureau de l'Environnement de la Préfecture de l'Hérault, porteur du projet, toutes les pièces du dossier de cette enquête publique unique :

- Le dossier d'enquête, tel que mentionné au § 13 ;
- Le registre d'enquête ;
- Le rapport d'enquête du commissaire enquêteur avec ses conclusions et avis motivés :
 - sur la demande de déclaration d'utilité publique ;
 - sur la cessibilité du parcellaire nécessaire à la réalisation de la ZAC.

Le même jour, un exemplaire du rapport a été remis à madame la présidente du tribunal administratif de Montpellier.

Avis du commissaire enquêteur

La présente enquête s'est parfaitement déroulée, dans le respect des textes. La participation du public est importante ce qui montre l'intérêt porté à ce projet.

III – BILAN STATISTIQUE DE L'ENQUETE

3.1 – Etat comptable global des avis et des dépositions

Etat comptable tout confondu des services de l'Etat, des personnes publiques associées ou consultées et du public.

Bilan global des dépositions

ZAC entrée Est secteur Sud ville de Sète	Dépositions											
	Registre(s)		Courrier(s)			Pétition(s) ⁽¹⁾		Orale ⁽²⁾	Hors délai ⁽³⁾	Doublons	Demande de renseignements	
	papier	dématérialisé	électronique	postal	déposé	Nombre	Signataires					
	7	52	0	5	0	0	0	0	1	7		
Sous-total	59		5			0	0	0	0	1	7	
Total	64 → dont										0	1

1 - Une pétition de X personnes équivaut à X dépositions

La pétition est enregistrée dans la colonne ad hoc : registre papier, dématérialisé, électronique etc...

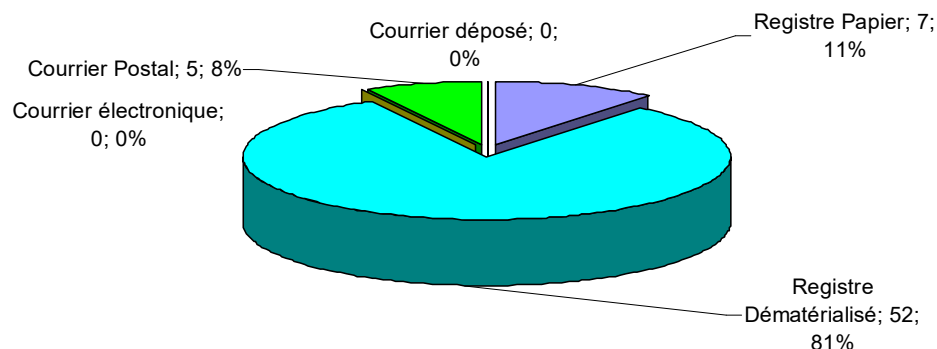
2 - Une déposition orale peut être retranscrite : elle est alors comptabilisée dans le registre papier.

3 - Une déposition "hors délai" n'est pas comptabilisée.

Consultation du registre dématérialisé

Nombre de		
téléchargements	visiteurs	dépositions
1005	769	52

Nombre et pourcentage de dépositions par source



Analyse comptable des dépositions

		Nbre personnes	
Emetteurs			
5	Nombre de Services de l'Etat, PPA/PPC	5	
74	Nombre de personnes publiques	74	
0	dont pétition(s)		
0	nombre de pétitionnaires		
0	dont émetteurs hors délai de l'enquête		
7	dont demande de renseignements		
Sous-total =		79	

Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA/PPC)

Les dépositions hors délai et les doublons ne sont pas comptabilisées

		Nbre personnes	
		Nbre dépositions	
Permanences nombre = 4			
20	Nombre de personnes reçues		20
7	Nombre de dépositions	7	
0	dont déposition(s) orale(s)		
0	dont pétition(s)		
0	nombre de pétitionnaires		
Rendez-vous nombre = 2			
2	Nombre de personnes reçues		2
0	Nombre de dépositions	0	
0	dont déposition(s) orale(s)		
0	dont pétition(s)		
0	nombre de pétitionnaires		
Hors permanences et hors rendez-vous*			
52	Nombre de personnes		52
0	dont services de l'Etat et PPA/PPC		
0	dont public		
52	Nombre de dépositions	52	
0	dont pétition(s)		
0	nombre de pétitionnaires		
Services de l'Etat, PPA et PPC			
5	Nombre	5	5
Total =		64	79

* - Sont comptabilisés : le registre dématérialisé, les courriers Internet, postaux et déposés

Pétition(s)	
0	Nombre de pétitions
0	Nombre de pétitionnaires

Déposition(s) Hors délai **		
0	Courrier électronique	0
0	Courrier postal	0
0	Courrier recommandé	0
0	Courrier déposé	0
Total =		0

** - Les dépositions arrivées hors délai ne sont pas comptabilisées

Avis des observations (dépositions)		
5	Favorable	5
4	Favorable avec réserve ou modification	4
51	Défavorable	51
4	Ne se prononce pas	4
Total =		64
7	Demande de renseignements	7
0	Hors sujet	0

Nota :

- Une déposition peut contenir plusieurs observations
- Le nombre de personne peut être > au nbre de déposition enregistrée en cas de déposition hors délai qui n'est pas prise en compte

Services de l'Etat et PPA/PPC

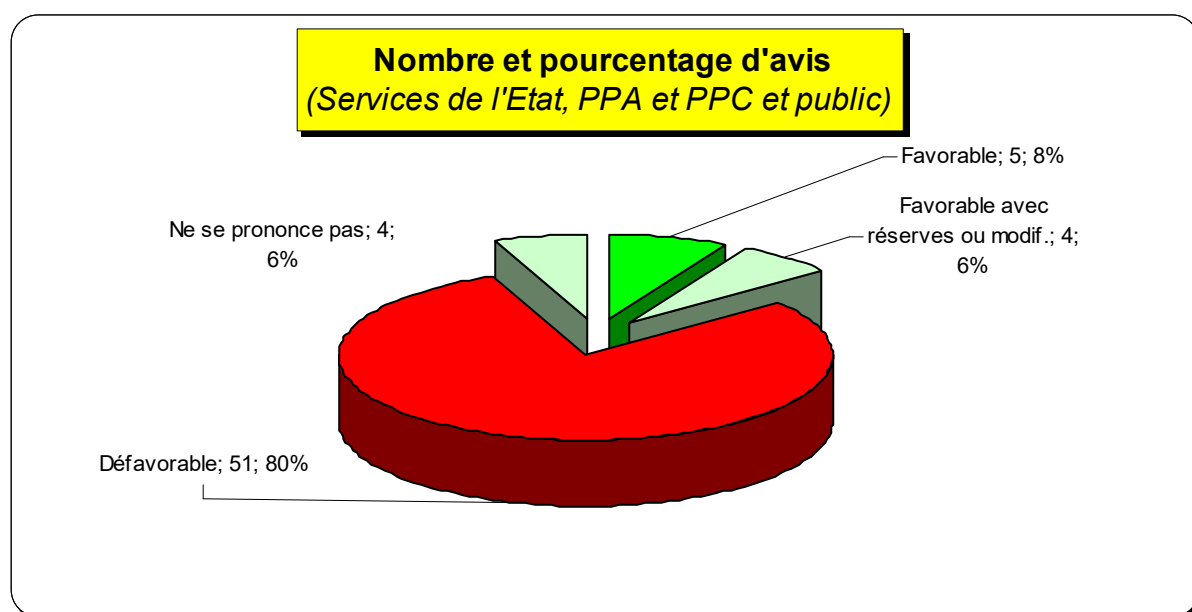
- Cinq services de l'Etat, des Personnes Publiques Associées ou Consultées ont formulés (septembre 2020) un avis favorables (dont 4 avec réserves ou recommandations) sur l'étude d'impact.

Public

- Le public a déposé 59 contributions dont 51 sont défavorables, 4 ne se prononcent pas et 4 sont favorables.

Il est à noter qu'à la lecture des réponses du Maître d'ouvrage aux observations du public :

- 95% des personnes publiques qui se sont exprimées sur les registres (56/59) en donnant un avis défavorable, se sont perdues en arguties, prétextant un manque d'équipement public, de parking, d'espace vert, de réglementation..., alors qu'une lecture sérieuse du dossier aurait permis d'affirmer le contraire ; Les 5% restant correspondent aux propriétaires de parcelles incluses dans la ZAC et pour lesquels des négociations sont en cours ou seront entamées le moment venu.
- quatre personnes se déclarent contre le projet sans apporter un seul argument à leur observation ;
- beaucoup d'observations font l'objet d'un copier-coller.



3.2 – Etat comptable des dépositions du public

Registre dématérialisé

- Le registre dématérialisé a été visité par 769 personnes différentes (visiteurs uniques) et a fait l'objet de 1005 téléchargements. Il a été enregistré 52 dépositions numériques (RD) qui ont données lieu à 185 observations.
- Parmi ces 52 dépositions, 14 sont anonymes et 4 ne sont pas argumentées.
- Plusieurs dépositions reprennent en partie (copier/coller) les arguments de dépositions antérieures.
- Une déposition a été faite en doublon (Obs42 doublon de 41).

Registre papier

- Le commissaire enquêteur a reçu ou rencontré (pendant les permanences) 20 personnes.
- 7 dépositions ont été consignées sur le registre papier en présence du commissaire enquêteur. Il n'y a pas eu de déposition réalisée en dehors des permanences du commissaire enquêteur.
- 4 observations orales ont été faites lors des permanences avec le commissaire enquêteur en mairie, mais sans que les personnes concernées ne souhaitent s'exprimer par écrit. Le commissaire enquêteur a invité ces dernières à déposer leurs observations avant la fin de l'enquête, ce qui a été fait.
- 8 personnes de l'association des professionnels du quai des moulins sont venues rencontrer le commissaire enquêteur pour avoir des renseignements sur le devenir de leur secteur (obs. RD24).

Rendez-vous

- Le commissaire enquêteur a rencontré 2 personnes à l'occasion de deux rendez-vous. Elles ont déclaré vouloir déposer un dossier avant la fin de l'enquête.

Courrier, postal ou déposé

- Il n'y a pas eu, de la part du public, de courrier postal ou déposé, à l'attention du commissaire enquêteur.

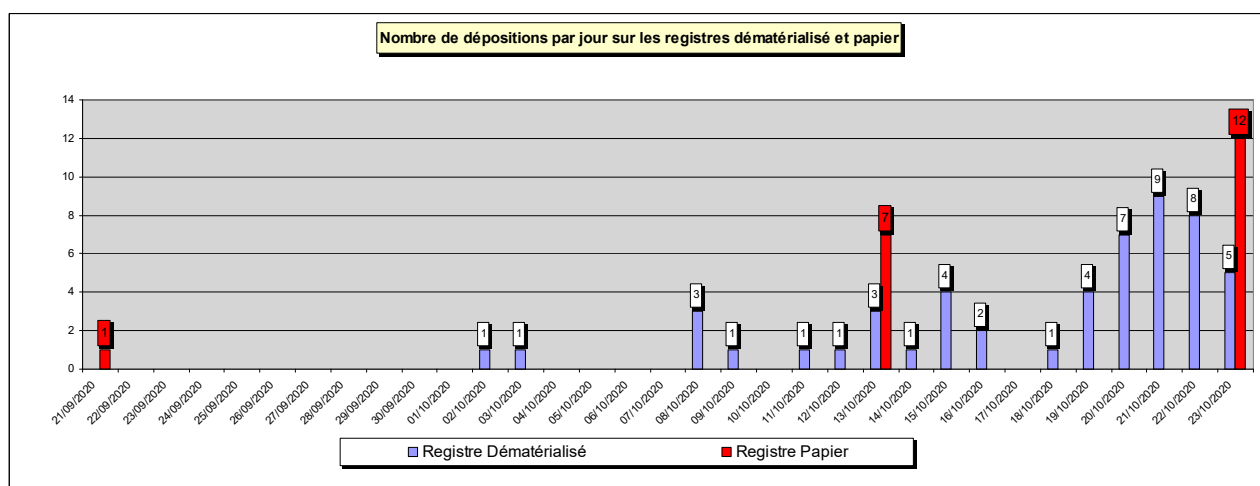
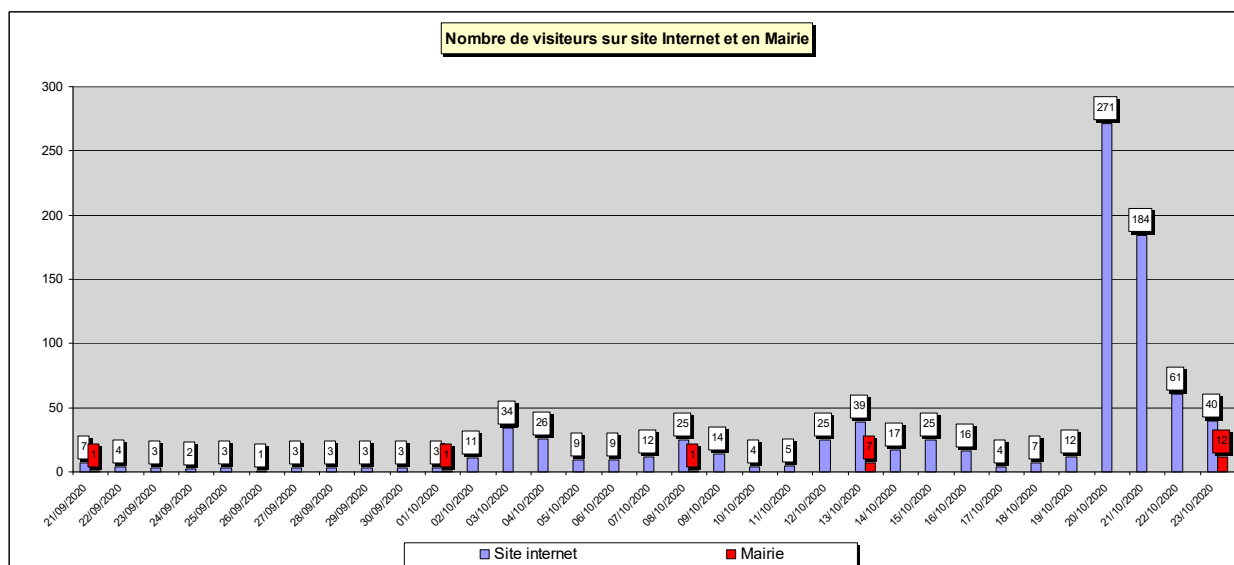
Tableau synthétique des personnes rencontrées et de leurs observations

Date	Où	Nom	Déposition sur registre	
			papier	dématérialisé
21/09/2020	Perm 1	ARNAL Denise	Non (renseignements)	
01/10/2020	RDV	ARNAL Denise accompagnée de BIRON Bertrand	Non (renseignements)	
08/10/2020	RDV	BIRON Jean Baptiste	Non (renseignements)	OUI
13/10/2020	Perm 3	CAUNES Nelly	Non (renseignements)	OUI
		LEBLOND Martine	Non (renseignements)	
		SOZEDDE Clara	OUI	
		ESTRYN Madeleine	OUI	
		Maître AUDOIN et associée	Non (prise de contact)	OUI
		ARNAL Denise	OUI	
23/10/2020	Perm 4	Association des professionnels des quais du Moulin (8 personnes)	Non (renseignements)	
		ECONOMOV Patrick	OUI	
		Anonyme qui a signé	OUI	
		DOUEK Camille	OUI	
		DALMON C	OUI	

* Perm = Permanence

Fréquentation du public

Les graphiques suivants indiquent un pic important des visiteurs et une augmentation des dépôts d'observations sur les derniers jours.



Les dépositions du public

Les 59 contributions du public enregistrées sur les registres (52 en dématérialisé et 7 en papier) ont généré 185 observations.

Quatre propriétaires de parcelles concernées par le périmètre de la DUP ont rencontré le commissaire enquêteur :

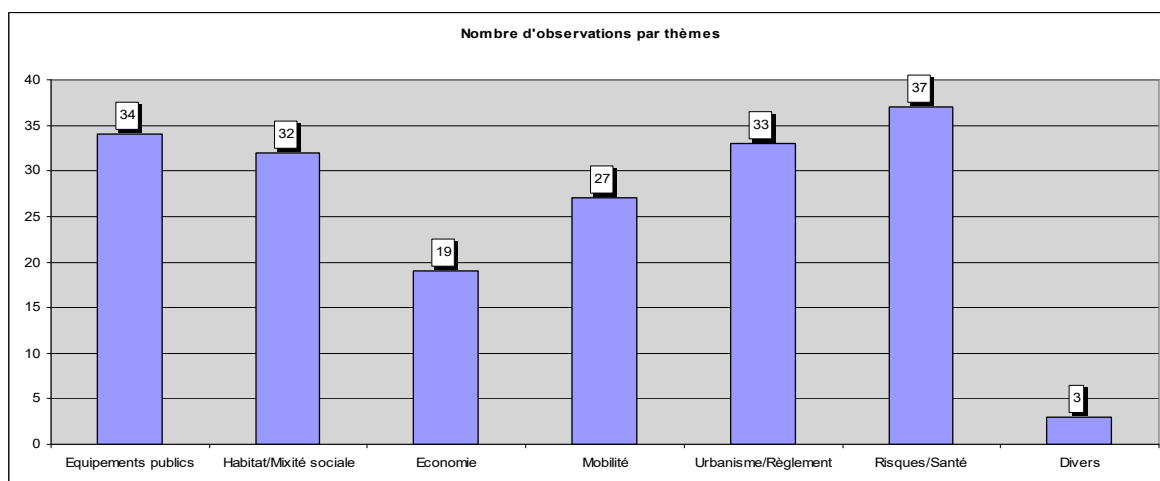
- Mme Arnal Denise, parcelles AK 40 et AK 41 ;
- Mme Caunes Nelly, parcelle AK 61 ;
- SCI La forge des Cyclopes et Mme Touat Janine, parcelle AK 33;
- Biron SA, parcelles AK2, AK3, AK48, AK49, AK50, AK54, AK57, AK98, AK117, AK118 et AK 119...

Parmi ces quatre propriétaires, deux sont concernés par l'enquête parcellaire :

- SCI La forge des Cyclopes et Mme Touat Janine, parcelle AK 33;
- M. Biron Jean-Baptiste, parcelle AK 119.

Les 185 observations portent sur les thèmes suivants :

- **Les équipements publics = 34 obs.**
 - espaces verts, parcs, squares, promenades (mail végétalisé)
 - aires de jeux pour enfants
 - maison de quartier ou des associations, maison seniors
 - crèche, école
- **Habitat/Mixité sociale = 32 obs.**
 - aspect et densité des immeubles-
 - type (superficie) des logements (T1/T2 et T3/T4)
 - hauteur des immeubles
 - logements sociaux
 - prix (accession) de l'immobilier
 - accessibilité aux personnes handicapées et âgées
 - démographie
- **L'économie = 19 obs.**
 - fermeture d'entreprises
 - emploi
- **Mobilité = 27 obs.**
 - transports publics et arrêts de bus
 - stationnement, parking
 - circulation
- **Urbanisme/Règlement = 33 obs.**
 - règlementation
 - environnement
 - rénovation du centre ville et financement
 - interface ZAC/Port
- **Risques/Santé = 37 obs.**
 - pollution (eau, sol, air)
 - inondation
 - bruit
 - phase travaux
- **Divers = 3 obs.**
 - concertation



IV – Synthèse des observations

4.1 – Avis des Services de l'Etat et des PPA / PPC

Pour mémoire : Les avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées et Consultées ont été traités en paragraphe 1.6 du présent rapport.

4.2 – Observations du public, des propriétaires et du commissaire enquêteur

4.2.1 – Observations du public

Le tableau suivant regroupe l'ensemble des dépositions du public (registres dématérialisé et papier) classées par ordre chronologique.

Les dépositions sont répertoriées avec deux lettres indiquant le support de la requête (RD ou RP) et suivit d'un numéro d'ordre :

- RD = registre dématérialisé
- RP = registre papier

N° d'ordre	Date de remise	Nom du déposant de la contribution	Avis	Thèmes
RD1	2/10/20	FRANK Paris	DEF	Equipements publics
RD2	3/10/20	VION Dominique	NPP	Equipements publics - Habitat/Mixité sociale - Mobilité - Urbanisme/règlement
RD3	8/10/20	GÉDON Bénédicte	DEF	Equipements publics
RD4	8/10/20	Anonyme	DEF	Equipements publics - Habitat/Mixité sociale
RD5	8/10/20	GAUTREAU Jean Loup	DEF	Urbanisme/règlement
RD6	9/10/20	Anonyme	DEF	Economie - Urbanisme/règlement
RD7	11/10/20	CULIE Marie	DEF	Urbanisme/règlement
RD8	12/10/20	VINTER Lionel	NPP	Equipements publics - Mobilité - Risque/Santé
RD9	13/10/20	Anonyme	DEF	Economie - Urbanisme/règlement
RD10	13/10/20	BORG Michel	DEF	Urbanisme/règlement
RD11	13/10/20	DUGARET Laure	DEF	Urbanisme/règlement
RP1	13/10/20	SOZEDDE	DEF	Risques/Santé – Economie – Mobilité – Urbanisme/Règlement
RP2	13/10/20	ESTRYN	DEF	Equipements publics – Mobilité - Risques/Santé
RP3	13/10/20	ARNAL	DEF	Urbanisme/Règlement
RD12	14/10/20	Anonyme	DEF	Equipements publics - Mobilité
RD13	15/10/20	Anonyme	NPP	Economie - Equipements publics - Mobilité
RD14	15/10/20	Anonyme	DEF	Mobilité
RD15	15/10/20	Anonyme	DEF	Habitat/Mixité sociale - Urbanisme/règlement
RD16	15/10/20	MOCHURIEL	DEF	Urbanisme/règlement
RD17	16/10/20	CHEBLI Karim	DEF	Economie - Equipements publics - Mobilité
RD18	16/10/20	THIEBAUT Justin	FAV	urbanisme/règlement
RD19	18/10/20	Les Amis de Jaurès André	DEF	Economie - Habitat/Mixité sociale - Risque/Santé - Urbanisme/règlement
RD20	19/10/20	Anonyme	DEF	Economie - Equipements publics - Habitat/Mixité sociale - Risque/Santé - Urbanisme/règlement

RD21	19/10/20	ROCHER Ludovic	FAV	Risque/Santé - Urbanisme/règlement
RD22	19/10/20	BLANC Céline	FAV	Urbanisme/règlement
RD23	19/10/20	LALIA Christophe	DEF	Economie - Equipements publics - Habitat/Mixité sociale - Risque/Santé
RD24	20/10/20	HERNANDEZ Christian	DEF	Urbanisme/règlement
RD25	20/10/20	CALUEBA Véronique	DEF	Economie - Equipements publics - Habitat/Mixité sociale - Mobilité - Risque/Santé - Urbanisme/règlement
RD26	20/10/20	CAUNES Nelly	DEF	Urbanisme/règlement
RD27	20/10/20	SALERNO Marilyn	DEF	Urbanisme/règlement
RD28	20/10/20	DAURIAC Laurent	DEF	Equipements publics - Mobilité - Risque/Santé - Urbanisme/règlement
RD29	20/10/20	Anonyme	DEF	Mobilité
RD30	20/10/20	Anonyme	DEF	Habitat/Mixité sociale
RD31	21/10/20	De La BOISSIERE	FAV	Urbanisme/règlement
RD32	21/10/20	BIRON Jean-Baptiste	DEF	Economie
RD33	21/10/20	SERVANT Catherine	DEF	Habitat/Mixité sociale - Mobilité - Urbanisme/règlement
RD34	21/10/20	RACLET Olivier	DEF	Economie - Equipements publics - Habitat/Mixité sociale - Mobilité - Risque/Santé - Urbanisme/règlement
RD35	21/10/20	SEGUIN Laura	DEF	Economie - Equipements publics - Habitat/Mixité sociale - Mobilité - Risque/Santé - Urbanisme/règlement
RD36	21/10/20	BLASCO Gabriel	DEF	Economie - Equipements publics - Habitat/Mixité sociale - Mobilité - Risque/Santé
RD37	21/10/20	BURQUIER Vidya	DEF	Urbanisme/règlement
RD38	21/10/20	PIBAROT Annie	DEF	Equipements publics
RD39	21/10/20	BLASCO Stéphane	DEF	Economie - Equipements publics - Habitat/Mixité sociale - Mobilité - Urbanisme/règlement
RD40	22/10/20	PACULL Sébastien	DEF	Urbanisme/règlement
RD41	22/10/20	GREGOIRE Jean Luc	DEF	Urbanisme/règlement
RD42	22/10/20	GREGOIRE Jean Luc	DEF	
RD43	22/10/20	Anonyme	DEF	Economie - Equipements publics - Habitat/Mixité sociale - Mobilité - Risque/Santé - Urbanisme/règlement
RD44	22/10/20	Anonyme	DEF	Mobilité - Risque/Santé - Urbanisme/règlement
RD45	22/10/20	MOURGUES Robert	DEF	Urbanisme/règlement
RD46	22/10/20	BLASCO Nicole	DEF	Equipements publics - Habitat/Mixité sociale - Mobilité
RD47	22/10/20	Anonyme	DEF	Mobilité - Risque/Santé
RD48	23/10/20	HERCE Laurent	DEF	Economie - Equipements publics - Habitat/Mixité sociale - Mobilité - Risque/Santé
RD49	23/10/20	Anonyme	DEF	Economie
RP4	23/10/20	ECONOMOV Patrick	DEF	Equipements publics – Habitat
RP5	23/10/20	Signature illisible	DEF	Equipements publics – Habitat - Mobilité - Risques/Santé
RD50	23/10/20	RIGAUD Daniel	NPP	Mobilité
RP6	23/10/20	DOUEK Camille	DEF	Habitat – Mobilité - Urbanisme/Règlement - Risques/Santé
RD51	23/10/20	POUJOL Gérard	DEF	Urbanisme/règlement
RD52	23/10/20	BURQUIER Vidya	DEF	Urbanisme/règlement
RP7	23/10/20	DALMON C	DEF	Equipements publics – Urbanisme/Règlement - Risques/Santé

Après avoir pris connaissance de l'intégralité des observations du public consultables dans les annexes suivantes :

- annexe 5_PVS compilation des dépositions réalisées sur le registre dématérialisé ;
- annexe 6_PVS compilation des dépositions réalisées sur le registre papier.

le maître d'ouvrage a apporté les réponses aux observations du public (synthétisées et classées par thèmes) retranscrites ci-après :

4.2.1.1 – Synthèse des observations défavorables ou sans avis « tranché » du public

Equipements publics

Plusieurs observations concernent le manque d'espaces verts, de parcs, l'absence d'aires de jeux pour enfants, l'absence de maison de quartier, d'école et de crèche.

Espaces verts, parcs et squares, promenade

RP4 : ... Cet ensemble comporte un nombre trop important de logements alors que la ville de Sète manque cruellement d'espace vert !

RP5 : ... Problème d'orientation aux vents des espaces publics, donc risque de désertification cf. Les Salines.

RD2 : ... « Pour autant les questions liées à la densité d'habitations (avec tous les problèmes de circulation et de stationnement, entre autres), à une vraie mixité sociale (avec des HLM vraiment abordables pour tous), et à la programmation d'équipements publics et d'espaces verts (autrement que quelques parcelles ou corridors) ne semblent pas avoir été envisagées de façon cohérente et globale, avec un vrai souci quant à l'avenir de la ville (économique, social, environnemental) »...

RD3 : ...Il faut de la verdure impérativement (mur végétal ? Mais entretenu comment ? Nous avons de la pluie, mais beaucoup de vent

RD4 : ...Pas de parc pour se promener et respirer, pas de zones de jeux pour les enfants, pas de zones arborées pour redonner de la vie et sa place à la nature dans cet endroit à réhabiliter.

RD12 : ...Un nouvel ensemble immobilier pour Sète nécessite une réelle réflexion... parcs, placettes ... les mobilités douces pour désengorger les rues et l'entrée Est déjà bien encombrée, l'accessibilité au logement, le commerce de proximité ainsi que les espaces verts et la végétation

RD17 : ...Dans ce périmètre il serait souhaitable de concevoir de manière équilibrée. Des écoles, des lieux de vie (parcs, promenades) des moyens de transport collectifs et doux...

RD38 : ... Il n'y a pas suffisamment d'espaces verts.

RD46 : ...Sète est un port ou il fait bon vivre, le restera t il longtemps avec un tel projet ? Plus de béton, plus de voitures, des immeubles hauts...Sète manque d'espaces verts, de parcs arborés pourquoi ne pas utiliser cet espace pour ce genre d'aménagement ?!

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Le projet de ZAC Est Rive Sud a placé au cœur du plan de composition des espaces publics la réalisation de promenades piétonnes, cyclables, d'espaces verts et d'espaces d'agrément pour les usagers. Cette volonté se traduit concrètement par :

- La création d'un mail piéton et cyclable de 14m de large planté d'arbres de haute tige, longeant l'avenue Martelli et l'avenue Maréchal Juin
- La création d'une promenade arborée surélevée de 800 m de longueur entièrement dédiée aux piétons en limite sud du projet, le long du domaine portuaire.
- L'aménagement d'un parc arboré en cœur de quartier, à l'abri du vent, d'une superficie de près de 4 000 m² qui accueillera une grande aire de jeux de 0 à 6 ans d'une superficie de 400 m², ainsi qu'une clairière destinée aux activités de plein air.
- L'aménagement d'une allée piétonne arborée de 14 m de large permettant de relier l'avenue

Martelli avec ce parc arboré.

- L'aménagement d'un square multigénérationnel arboré avec des agrès en entrée du quartier (face au Lidl) d'une superficie de 2 000 m² environ.
- L'aménagement d'une esplanade plantée d'un double alignement d'arbres de haute tige à l'entrée principale du quartier (actuelle impasse de la Brasserie).
- Le projet permettra à terme de planter près de 1 000 arbres sur l'ensemble des espaces publics de la ZAC. Le projet a également été conçu de façon à préserver au maximum les sujets présents sur site.

Le parti d'aménagement décrit dans le Cahier de prescriptions architecturales urbaines et paysagères de la ZAC qui s'imposera aux constructeurs prévoit également le verdissement des façades par :

- La végétalisation des RDC de certains immeubles, notamment ceux donnant sur le parc et l'allée piétonne
- La végétalisation des toitures terrasses.

Le maître d'ouvrage a fait appel au conseil d'un paysagiste pour définir les essences d'arbres et massifs arbustifs adaptés à l'environnement local (aridité, vent, salinité) ainsi que les conditions optimales de leur implantation (arrosage, taille des fosses d'arbres, caractéristiques des terres végétales, des paillages favorisant le moindre coût d'entretien à terme).

L'orientation des espaces publics tient compte de l'orientation au vent et a d'ailleurs prévu d'implanter le principal parc en cœur de quartier à l'abri des principaux vents dominants (mistral et tramontane).

La densité d'urbanisation est conforme aux objectifs qui sont définis par le SCOT, le PLH, le PLU et le dossier de création de la ZAC, qui prévoient à terme la réalisation de 1 800 logements sur ce secteur. Cette densité se traduit par la réalisation d'immeubles de 5 à 7 étages et d'une émergence de 16 étages. Cette densité doit permettre de répondre aux objectifs programmatiques (création de logements libres et de logements sociaux ainsi que de locaux d'activités) tout en dégageant des emprises pour la réalisation d'espaces publics généreux.

Le renouvellement urbain de cette entrée de ville est d'autant plus stratégique que les futurs habitants se situeront à proximité du centre historique et commercial et de la gare (15 min à pied de ces points d'attrait).

C'est la raison pour laquelle les cheminements piétons et cyclables maillent l'ensemble du projet pour favoriser les mobilités douces sur le quartier. Une enquête de déplacement a permis de constater que les habitudes de mobilité à Sète sont particulièrement orientées vers la marche pour les déplacements de courte durée.

Aires de jeux pour enfants

RP5 : ... Tous les équipements sensibles sont interdits école, crèche, jeux d'enfants : trop de pollution des sols !!

RD4 : ...Des immeubles droits et une zone froide qui ressemble à une cage à poules. Qui veut vivre dans des immeubles de 16 étages ? Pas de parc pour se promener et respirer, pas de zones de jeux pour les enfants

RD13 : ...Quels seront les équipements destinés à la population de Sète dans cette zone ? Je pense en particulier aux plus jeunes : école, crèche, mais aussi activités culturelles (lieu de création et de répétition), vie associative, formation...

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Le quartier bénéficie d'une offre d'équipements existante diversifiée (micro-crèche, cité administrative, Pole Thau santé) et à proximité, soit moins de 10 minutes à pied (gymnase, piscine, théâtre, collège et bientôt antenne universitaire dans les locaux de l'ancien collège Victor Hugo) et à 20 minutes à pied, le conservatoire intercommunal de musique au quai des Moulins. Il

est précisé qu'il est prévu la création d'une passerelle piétonne et cyclable au droit de l'espace commercial Saint Clair pour relier plus facilement la ZAC Est Rive Sud et Secteur rive Nord du canal de Peyrade et permettre ainsi le foisonnement des équipements entre les deux quartiers. Au sein même du quartier de ZAC Est Rive Sud il est prévu de réserver deux locaux en RDC dédiés à l'accueil des activités associatives de type maisons de quartier. Enfin, le projet prévoit également l'aménagement de deux squares : une grande aire de jeux de 400 m² pour les 0 à 6 ans au sein d'un parc arboré de 4 000 m² et un square multigénérationnel avec agrès en entrée du quartier de 2 000m².

En ce qui concerne la volumétrie des immeubles, elle est définie dans le cahier de prescriptions architecturales urbaines et paysagères. Certains plans volumétriques auront été interprétés à tort comme étant une esquisse des futurs bâtiments. Or il s'agit uniquement de vues volumétriques permettant d'identifier le gabarit des bâtiments et non leurs modes et natures futures. Le CPAUP impose la réalisation de terrasses sur l'ensemble des immeubles, avec des règles d'alignement cohérentes qui doivent permettre d'éviter les effets de front bâtis et dégager des perspectives vers le port, le canal, et le cœur vert du quartier.

Maison de quartier, des associations, maison seniors ...

RP1 : ... Pourquoi la création d'une maison seniors sachant que déjà c'est un public fragilisé

RD8 : ...Pour une famille souhaitant s'installer:...Maison de quartier, commerces de proximité, maison de santé, quel projet en termes de lieux de sociabilité ?

RD12 : ...Un nouvel ensemble immobilier pour Sète nécessite une réelle réflexion sur l'emploi, la qualité de vie (crèches, écoles, maisons de quartier, parcs, placettes)

RD13 : ...Quels seront les équipements destinés à la population de Sète dans cette zone ? Je pense en particulier aux plus jeunes : école, crèche, mais aussi activités culturelles (lieu de création et de répétition), vie associative, formation...

RD20 : ...Il n'est pas prévu de maison de quartier, de lieux de vie, d'espace de convivialité. Ce sera une zone sans école et sans espace de convivialité pour ces 3600 personnes minimum (1800 foyers). Comment est-ce possible ?

RD25 : ...Il n'est pas prévu de maison de quartier, de lieux de vie, d'espace de convivialité. Cela ne devrait il pas être obligatoire?

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

RP1 : Nous ne comprenons pas le contenu de cette question.

Le quartier bénéficie d'une offre d'équipement existante diversifiée (micro-crèche, cité administrative, Pole Thau santé) et à proximité, soit moins de 10 minutes à pied (gymnase, piscine, théâtre, collège et antenne universitaire dans les locaux de l'ancien collège Victor Hugo) et à 15 minutes à pied, le conservatoire intercommunal de musique au quai des Moulins. Il est précisé qu'il est prévu la création d'une passerelle piétonne et cyclable au droit de l'espace commercial Saint Clair pour relier plus facilement la ZAC Est Rive Sud et Secteur rive Nord du canal de la Peyrade et permettre ainsi le foisonnement des équipements entre les deux quartiers. Au sein même du quartier de ZAC Est Rive Sud il est prévu de réserver deux locaux en RDC dédiés à l'accueil de locaux associatifs, ou de maisons de quartier. Il est précisé en outre que le quartier accueillera le futur centre de supervision urbaine et la police municipale.

Les nombreux espaces d'agrément et espaces verts au cœur et en entrée du quartier ou à l'abri des axes de circulation le long du port, constituent autant d'espaces privilégiés de convivialité pour les futurs usagers du quartier. Les RDC commerciaux ont par ailleurs été projetés dans les immeubles attenants à ces espaces pour favoriser le développement des commerces de proximité et d'espaces de terrasses.

Crèche et école

RP4 : ... Par ailleurs dans un périmètre très proche et sécurisé (sans route à traverser) prévoir école maternelle et primaire face polyclinique ?

RP5 : ... Tous les équipements sensibles sont interdits école, crèche, jeux d'enfants : trop de pollution des sols !!

RD1 : ...- Je suis inquiet du fait que mis à part les habitations, il n'y aura ni crèches, ni écoles. Où iront ces petits? Quel projet de vie pour ces habitants?

RD8 : ...Pour une famille souhaitant s'installer: Quel projet création crèche, école ?

RD12 : ...Un nouvel ensemble immobilier pour Sète nécessite une réelle réflexion sur l'emploi, la qualité de vie (crèches, écoles, maisons de quartier, parcs, placettes)

RD13 : ...Quels seront les équipements destinés à la population de Sète dans cette zone ? Je pense en particulier aux plus jeunes : école, crèche, mais aussi activités culturelles (lieu de création et de répétition), vie associative, formation...

RD17 : ...Dans ce périmètre il serait souhaitable de concevoir de manière équilibrée. Des écoles, des lieux de vie (parcs, promenades)

RD20 : ...Aucune école n'est prévue dans ce quartier de 1800 foyers. Serait-ce trop dangereux pour les enfants, cette pollution des sols ? Il n'est donc pas souhaitable dans cette zone d'accueillir des familles avec de jeunes enfants ?

Il n'est pas prévu de maison de quartier, de lieux de vie, d'espace de convivialité. Ce sera une zone sans école et sans espace de convivialité pour ces 3600 personnes minimum (1800 foyers). Comment est-ce possible ?

RD25 : ...Aménagements collectifs et vie sociale: Aucune école n'est prévue dans ce quartier de 1800 foyers. Serait-ce trop dangereux pour les enfants, la pollution des sols et sonore ?

RD35 : Il n'est pas d'utilité publique de construire un quartier de logements sans les services essentiels à la vie quotidienne des futurs habitants : écoles, crèches et services hospitaliers ne pourront s'y installer, du fait de la pollution des sols...

RD36 : ... La qualité de vie ne sera pas meilleure ... - Du fait des sols pollués, impossibilité d'installer des crèches, écoles, hôpitaux... des services pourtant essentiels à la vie des futurs habitants

RD38 : ...Il manque des infrastructures scolaires, culturelles et sportives

RD39 : ... Quid des services essentiels à la vie quotidienne écoles, services hospitaliers et autres qui seront écartées compte tenu de la pollution des sols...

RD43 : ...Aucune école n'est prévue dans ce quartier de 1800 foyers. Serait-ce trop dangereux pour les enfants, la pollution des sols et sonore ? Il n'est pas prévu de maison de quartier, de lieux de vie, d'espace de convivialité...

RD48 : ... Où sont les équipements publics, et la place qui leur est réservée (écoles, crèches, terrains de sports, maison pour tous, etc.) ?

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Sur le périmètre de la ZAC Est Secteur Nord il est prévu la création d'un groupe scolaire pour répondre aux besoins du quartier de l'entrée Est Sud et Nord foisonné.

Il est précisé que la localisation des équipements publics a été guidée par des logiques d'accessibilité à l'échelle des deux quartiers, et non par des contraintes relatives aux pollutions résiduelles. Le maître d'ouvrage rappelle que les anciens sites industriels ont fait l'objet de plan de gestion des pollutions. Même si une servitude d'utilité publique interdit l'implantation d'équipements sensibles et définit les préconisations adéquates (vide sanitaire, recouvrement de sols par des revêtements imperméables ou d'une épaisseur de terre végétale), cette servitude ne couvre que 1,5 ha sur 18 ha de la ZAC est Rive Sud. Ainsi d'autres terrains n'étant impactés par la servitude d'utilité publique auraient pu servir de terrain d'assiette à l'accueil d'un groupe scolaire.

La ville de Sète projette également la création d'une aire dédiée aux loisirs de plein air sur les terrains de la SNCF attenants.

Ce groupe scolaire sera relié à la ZAC Est Rive Sud par une passerelle dédiée aux piétons et aux cycles. Un plateau traversant sur l'avenue Martelli sera aménagé au droit de cette passerelle,

plateau qui sera également à proximité des arrêts de bus.
L'implantation de l'école a été ciblée sur la ZAC Est Secteur Nord qui bénéficie d'une position plus centrale.

Divers

RP4 : ... Prévoir également outre la police municipale, davantage de liens sociales (médiathèque, cinéma, café, restaurant et bien sûr de multiples commerces (alimentaire et équipement divers).

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

La ZAC projette l'implantation de près de 10 500 m² de RDC commerciaux, pour l'implantation de commerces de proximité. En ce qui concerne l'offre culturelle, le quartier bénéficie de la proximité du cinéma Le Planet et le Comoedia et de la médiathèque François Mitterrand et du Conservatoire intercommunal de musique, qui sont situés à moins de 20 minutes à pied du point central du quartier.

Comme indiqué précédemment, le quartier accueillera deux locaux dédiés aux associations de quartier.

Habitat/Mixité sociale

De nombreuses observations portent sur l'accès au logement social à un prix accessible aux revenus les plus faibles. Le type de logement, principalement des T1 et des T2, ne semble pas prendre en compte les familles plus nombreuses.

Aspect et densité

RD2 : ...Pour autant les questions liées à la densité d'habitations (avec tous les problèmes de circulation et de stationnement, entre autres), à une vraie mixité sociale (avec des HLM vraiment abordables pour tous), et à la programmation d'équipements publics et d'espaces verts (autrement que quelques parcelles ou corridors) ne semblent pas avoir été envisagées de façon cohérente et globale, avec un vrai souci quant à l'avenir de la ville (économique, social, environnemental).

RD3 : ...Nous sommes habitués à avoir des balcons et double vitrage. Le côté de Sainte Thérèse, sans ouverture est pénible et n'est que sur l'équivalent de peu de temps. Là, 6 étages et toute l'avenue...

RD30 : ...Stop à la construction immobilière et la bétonisation de la ville

RD48 : ...1800 logements, c'est un chiffre énorme, très impactant sur la ville. Environ 5000 habitants minimum, 2000 véhicules probables. C'est plus de 12% de l'existant !...

...Ainsi, du fait des contraintes, cette énorme concentration de logements va souffrir d'entrée de :

1 - Rez de chaussée sans jardins et sans ouvertures, occupés par des parkings et du béton.

2 - Orientation Est-Ouest, avec des pignons donnant sur les avenues (et pas les balcons)

3 - Balcons et terrasses sans vue, mais avec vis à vis proches, du fait de cette orientation.

Plutôt que d'apporter un apaisement avec un parti pris architectural à échelle humaine, celui-ci est délibérément provocateur : - un alignement de barres d'immeubles de R + 7 étages, volontairement assez rapprochés (pour en caser un maximum ?) - un immeuble culminant à R + 16 étages, hauteur jamais atteinte par un bâtiment sétois...

RP4 : ...1800 logements c'est beaucoup trop, c'est une vraie ville dans la ville cela représentera à terme près de 5000 habitants !

RP5 : ...1800 logements ! Trop de béton !! quartier qui dénaturera l'entrée de Sète « EST » comme l'entrée hideuse de l'entrée OUEST !.

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Extrait de l'avis de la MRAE sur l'étude d'impact de la ZAC

« *Le projet prévoit la ré-urbanisation et la recomposition cohérente de cette zone sous forme d'un nouveau quartier valorisant l'entrée Est et assurant une mixité urbaine : les logements majoritaires seront associés à des équipements publics, des commerces de proximité, ainsi qu'à des activités de services et économiques.* »

La programmation de logements (1 800 logements prévus dans le dossier de création de la ZAC le PLU et le SCOT) est guidée par la nécessité de répondre tant à la croissance démographique qu'au phénomène de desserrement des ménages.

Cette nécessité se traduit par des objectifs de planification suivant :

Au SCOT création de 4 000 logements à l'horizon 2030 sur la ville de Sète avec une densité minimale de 100 logements à l'hectare, qui implique nécessairement la réalisation de logements en collectifs.

Au PLH, un objectif de production de 358 logements par an (2019 – 2024).

Afin d'atteindre ces objectifs, la commune a choisi d'opter pour un scénario de croissance maîtrisée. Le besoin en logements sera satisfait grâce :

- aux projets en cours ou récemment réalisés : entrée Est, ZAC des Salins (Ouest de la commune), projets de densification urbaine,
- aux projets de réhabilitation du bâti ancien, via le PRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés), dont la SA Elit est également concessionnaire,
- à la mutation des résidences secondaires en résidences principales.

En l'état actuel la ZAC dont la réalisation devrait s'achever à l'horizon du SCOT approuvé en 2014 implique la production de 180 logements par an, soit 50 % de la production seulement dans un contexte où la ville de Sète ne bénéficie plus d'extension urbaine et n'a concrètement engagé en phase opérationnelle aucune grande opération de renouvellement urbain de cet ordre.

En ce qui concerne l'aspect des bâtiments, il est encadré par le cahier de prescriptions architecturales urbaines et paysagères (CPAUP). Ce cahier des charges prévoit l'implantation des stationnements dans les pieds d'immeubles de bâtiments pour limiter l'occupation du sol par les véhicules. Cette orientation a également pour objectif d'éviter la réalisation de logements en RDC qui sont impropres par nature à destination, et ce, dans la perspective de limiter les conflits d'usage au sein du quartier. Le traitement des RDC est strictement encadré par le CPAUP. D'une hauteur de 4 m, ils seront traités en façade par des aménagements en ventelles, résilles ou treilles végétales imposées au droit des parcs et allées piétonnes par exemple, pour éviter les effets de murs aveugles et s'intégrer plus facilement au traitement paysager des espaces publics.

En outre, il est précisé qu'une part importante des RDC sera également affectée à l'accueil de locaux d'activité qui permettront d'animer le quartier sur les axes passants.

Les étages supérieurs, dédiés à l'accueil de logements, devront systématiquement bénéficier de terrasses. En atteste le dimensionnement des travées des bâtiments dans le plan de composition (travées de 18m).

Les façades pourront être simples, en double peau ou mixtes (associant façades simple et double peau).

Il est précisé que la trame architecturale du quartier a été définie en cohérence avec la trame parcellaire existante (et notamment le réseau de voirie existant) et dans le respect des préconisations du Site patrimoniale remarquable (« *les aménagements des espaces publics confortent et mettent en valeur les tracés urbains, leur géométrie...* » ou sur l'avenue Martelli : « *la mise en œuvre de volumes dans la largeur est perpendiculaire au Canal de la Peyrade* »).

Ainsi le plan de composition et le principe architectural sont articulés autour de la réalisation d'immeubles donnant une certaine verticalité des façades sur l'avenue Martelli pour rappeler l'architecture propre aux abords du canal de la Peyrade.

Les effets fronts bâtis sont systématiquement brisés par des façades percées de loggia et agrémentées de terrasses.

Les terrasses sur les immeubles longeant l'avenue Martelli et l'avenue maréchal Juin seront orientées Est Ouest, ainsi à l'abri des axes de circulation et bénéficiant de fait doublement de vues vers le canal et la mer.

En outre un épannelage favorisant les vues sur le port a été défini (hauteur plus basse en limite du port et plus haute en limite des avenues) tant pour minimiser les nuisances éventuelles du port sur les résidents mitoyens, que pour ouvrir un maximum de vue sur la mer pour l'ensemble des résidents du quartier).

Type de logements (T1/ T2 et T3/T4)

RP6 : ... Manque de prévisions de logements sociaux familiaux T3 / T4

RD15 et RD20 : ...Les logements locatifs sociaux « cibleront la production de petits logements type T1, T2 ». Il faut loger les familles, la population sétoise est vieillissante, des écoles ferment, les familles populaires désertent la ville, et il est prévu 446 logements sociaux en T1 ou T2. Affligeant, pour le moins.

RD19 : ...Le type d'appartements prévu (T1 & T2) ne correspond pas aux besoins de la ville qui voit partir ses familles voir d'autres territoires et augmenter l'âge moyen de la population.

RD23 : ...Sète perd ses habitants, or que propose-t-on ici? Des logements certes, voire même sociaux, mais dont la surface moyenne est celle d'un T1 ou d'un T2. Ce qui veut dire que les bénéficiaires ne seront pas des familles mais des particuliers qui considéreront ce bien comme un revenu spéculatif voué à la location saisonnière donc rien qui n'endigera la décroissance démographique de la ville

RD25 : ...Logements sociaux: Les logements locatifs sociaux « cibleront la production de petits logements type T1, T2 ». Ces logements sont destinés à qui? Des personnes seules, retraitées? Où iront se loger les familles? La population sétoise est vieillissante, des écoles ferment, les familles populaires désertent la ville, et il est prévu 446 logements sociaux en T1 ou T2. Accessibilité: Il n'est nullement fait mention d'accessibilité, d'intégration des personnes avec handicap spécialement dédié.

RD35 : ... Il n'est pas d'utilité publique de proposer des logements dont les caractéristiques ne répondent pas aux besoins réels des habitants. 1800 logements, qu'est-ce qui justifie ce nombre très élevé ? L'objectif premier est de créer des logements, mais il n'est à aucun moment justifié ce besoin de nouveaux logements de ce type (T1, T2) par des données, des chiffres, des analyses de l'état actuel du logement et des besoins de la population. Les logements locatifs sociaux ciblent la production de petits logements type T1 et T2 : la surface totale de plancher prévue est de 157 000m² dont 116 000m² pour les logements. Pour 1800 logements, cela fait une moyenne de 65m² par logement, en incluant la résidence sénior (11 600m²/1787 logements). On est donc dans une moyenne basse, donc une majorité de petits logements. Or les besoins de la population en matière de logement correspondent plus à des T3 et T4 pour loger des familles nombreuses, qui ont de grandes difficultés à se loger, et qui partent progressivement de Sète...

RD36 : ... Les logements proposés sont principalement de petite taille (T1 et T2) ce qui ne correspond pas non plus aux besoins locaux : besoin de T3 et T4 pour loger des familles qui ne peuvent plus se loger à Sète et quittent la ville. La ville perd chaque année des habitants par manque de logement, des classes d'école ferment... On se demande sur quelles données et analyses a été défini ce chiffre de 1800 logements de petite taille...

RD39 : ... qu'il s'agit de logements de petites tailles, ne correspondant pas à des besoins des familles Sétôises. Quels sont les arguments pour lancer ce projet de T1, T2 ?...

RD43 : ... Les logements locatifs sociaux « cibleront la production de petits logements type T1, T2 ». Il faut loger les familles, la population sétoise est vieillissante, des écoles ferment, les familles populaires désertent la ville, et il est prévu 446 logements sociaux en T1 ou T2...

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

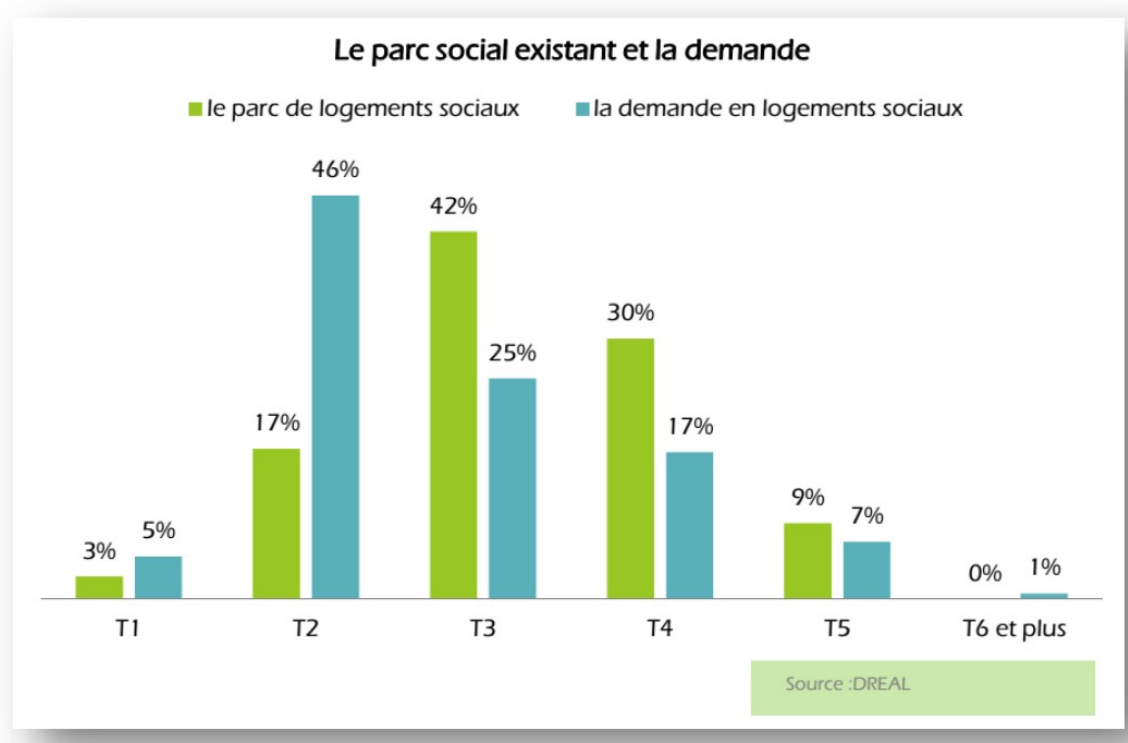
Au-delà de la nécessité de produire des logements, le maître d'ouvrage a été soucieux de définir une offre qui réponde aux besoins de la population et aux objectifs fixés par le PLH (pour les citer : « mieux stabiliser les familles avec enfants sur le territoire en développant notamment une offre en accession à la propriété mieux adaptée aux revenus des ménages locaux, produire davantage de logements sociaux mieux adaptés au profil des demandeurs, maintenir une

croissance démographique positive et renforcer l'attractivité pour les jeunes familles. »).

Ainsi le maître d'ouvrage a distingué les besoins relatifs aux propriétaires occupants, et ceux des résidents de logements locatifs sociaux.

En ce qui concerne les logements en accession, la SA Elit a défini un objectif de production de 20 à 40% de logements en accession maîtrisée pour les immeubles à vocation résidentielle dont elle aura en charge la commercialisation des terrains d'assiette. Le prix de commercialisation des logements en accession (soit 3 000 euros TTC maximum parking inclus) est fixé en cohérence avec les revenus moyens de ménages cibles, c'est à dire principalement des jeunes ménages et familles éligibles au PTZ. En terme de typologie de logement, cet effort se traduit également par l'obligation pour les promoteurs de réaliser une part importante de T3 et T4, limitant ainsi les produits investisseurs. En atteste le ratio moyen choisi pour le calcul du nombre de logements qui est de 65 m² de surface de plancher moyen par logement (correspondant à la superficie moyenne des T3 commercialisés ce jour). Le programme et la typologie de logements font partie intégrante du cahier des charges de cession de terrain pour garantir la pérennité des engagements pris par les promoteurs.

En ce qui concerne l'offre de logements locatifs sociaux, le diagramme ci-dessous démontre que la ville de Sète est dotée d'une offre très axée sur de grands logements, et pas nécessairement en cohérence avec la demande. En effet, les ménages fragiles qui candidatent à l'attribution de logements locatifs sociaux sont souvent en situation d'isolement (famille monoparentale, personne isolée suite à divorce, veuf...)



La production de logements locatifs sociaux pourra donc être orientée par la réalisation d'une part plus importante de T2. Il est précisé en outre que le programme prévoit la réalisation d'une résidence sociale ciblant un public de séniors à proximité immédiate de la future résidence de services dédiée au séniors, ce, en vue de favoriser la mixité d'usage des espaces de convivialité et des services entre les résidents et afin de privilégier une véritable mixité.

Enfin, il est précisé que toute attribution de logement social est statuée en commission d'attribution, avec les partenaires sociaux, et que l'un des premiers critères d'appréciation pour leur attribution est l'adéquation entre les revenus du ménage candidat et le loyer.

Hauteur des immeubles

RP5 : ... Une tour de 16 étages !! Tous les St Clairiens qui habitent face à la ville auront ce « tube de béton » qui cassera la belle perspective de l'entrée de Sète.

On a critiqué les 2 tours construites en 70 avenue Victor Hugo et quai d'Alger, celle-ci sera bien plus haute, pour quel usage ? « Servitude spéciale ? »

RD4 : ...Des immeubles droits et une zone froide qui ressemble à une cage à poules. Qui veut vivre dans des immeubles de 16 étages ?

RD19 : ...Le charme de la Ville de Sète sera rompu avec une entrée bordée de bâtiments de grande hauteur atteignant 49 Mètres (16 étages)

RD20 : ...De plus, il est indiqué qu'une tour de 49 mètres de hauteur sera hérissée en entrée de ville. Cette tour était prévue dans la 1ère modélisation, puis supprimée dans la 2e, elle a été remise dans la 3e. « Une servitude particulière prévoit la réalisation d'un bâtiment signal d'une hauteur de 49 mètres à la future entrée du quartier », c'est ainsi précisé dans ces études. Quelle est cette « servitude spéciale » ? L'entrée de notre ville au lieu d'être apaisée et accueillante, ouverte vers notre cœur de ville, traversé par ses canaux, entre mer et étang, lumineux, coloré, va se voir érigé d'une tour de 49 mètres, dans cette zone en proximité avec la ville, sans aucune continuité architecturale...

RD25 : ...Une tour de 49 mètres de hauteur sera hérissée en entrée de ville. Quarante neuf mètres ! Cette tour était prévue dans la 1ère modélisation, puis supprimée dans la 2e, elle a été remise dans la 3e. « Une servitude particulière prévoit la réalisation d'un bâtiment signal d'une hauteur de 49 mètres à la future entrée du quartier » C'est ainsi précisé dans ces études. Quelle est cette « servitude spéciale » ? N'y a t il pas une réglementation sur l'ensemble de la ville, dans le PLU, qui interdit de telle hauteur?

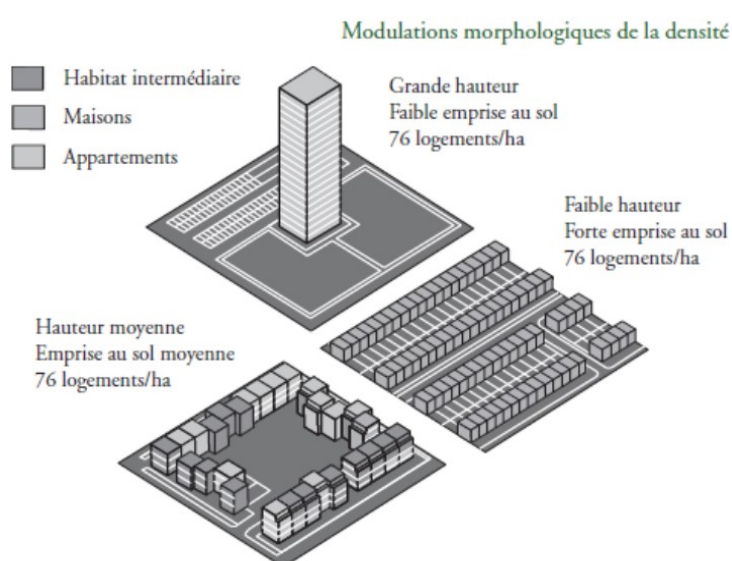
RD34 : ...Une tour de 49 étages est-ce prudent au regard de la nature des sols et de la zone inondable et ventée ?

RD43 : ... Une tour de 49 mètres de hauteur sera hérissée en entrée de ville. Cette tour était prévue dans la 1ère modélisation, puis supprimée dans la 2e, elle a été remise dans la 3e. « Une servitude particulière prévoit la réalisation d'un bâtiment signal d'une hauteur de 49 mètres à la future entrée du quartier » C'est ainsi précisé dans ces études. Quelle est cette « servitude spéciale »...

RD48 : ...- un immeuble culminant à R + 16 étages, hauteur jamais atteinte par un bâtiment sétois. Qu'est-ce qui justifie un tel parti pris, dans un contexte architectural et historique du centre ville composés d'immeubles anciens de 3 étages ? (le seul bâtiment élevé en ville, à l'angle du Pont de Pierre, est déjà considéré par les sétois comme une aberration : il est pourtant moins haut.)...

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

La hauteur des bâtiments est un des critères d'expression de la densité d'un quartier.



L'édification d'immeubles de grande hauteur permet de libérer des emprises sols pour l'aménagement d'espaces publics, et d'espaces convivialité et ainsi développer la qualité de vie de

quartier.

En effet le PLU de la ville de Sète prévoit une servitude spéciale à proximité du giratoire du Mas Coulet pour la réalisation d'un immeuble d'une hauteur de 49m. La création de cette émergence a donc déjà été statuée dans le cadre de la modification du PLU, elle-même soumise à enquête publique (CF pièce bilan des concertations).

Le maître d'ouvrage a travaillé à l'intégration de cet immeuble dans le plan de ZAC sur le plan opérationnel et par divers aspects :

- Cette émergence a été volontairement placée en recul de l'avenue Martelli afin qu'elle n'impacte pas le champ de vision du mont saint Clair depuis cet axe d'entrée de ville.
- L'émergence en R+16 a été positionnée sur un immeuble en R+7 afin de minimiser l'effet de tour (ramenant le nombre d'étages de l'émergence à 9 et non 16 étages).
- Cet immeuble socle inclura un parking silo de 3 à 4 niveaux et mutualisera les besoins en stationnement du quartier, pour minimiser la place des véhicules sur les espaces publics et donner la priorité aux cheminements doux, axe fort pour rendre le quartier agréable à ses futurs usagers.

Logements sociaux

RD2 : ...Pour autant les questions liées à la densité d'habitations (avec tous les problèmes de circulation et de stationnement, entre autres), à une vraie mixité sociale (avec des HLM vraiment abordables pour tous),

RD11 : ...Détruire le quartier de l'île de Thau et reloger ses habitants avec plus de mixité me sembleraient être le meilleur projet à mettre en place pour notre ville.

RD12 : ... l'accessibilité au logement...

RD13 : ...La création de logements à Sète est très importante et rapide depuis des années, mais semble s'accompagner d'une diminution de la population... Ce constat ne doit-il pas amener à s'interroger ? Comment se fait-il que tant de logements restent vides pendant que les plus insalubres sont occupés, souvent par des familles avec enfants ? L'accession sociale à la propriété sera-t-elle favorisée, pour installer en priorité des résidences principales et des jeunes.

RD19 : ...La part des logements sociaux de 25% est très en deçà des besoins actuels de la Ville de Sète vu le nombre de demandes non satisfaites

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

La ville de Sète dispose de la plus forte concentration de logements sociaux sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne. Conformément au dossier de création de la ZAC, le maître d'ouvrage projette l'affectation du quart de la totalité des surfaces de plancher à vocation résidentielle développée à la création de logement sociaux ; Selon les typologies de logements sociaux qui seront produites (si par exemple les logements destinés à des ménages de petite taille) le pourcentage de 25% en nombre de logements pourra être dépassé, il s'agit avant tout d'un seuil.

En effet la ville de Sète dispose d'un solde de logements dégradés dans les quartiers anciens qui fait l'objet d'une politique active de la ville de Sète, de Sète agglomération méditerranéenne, de l'Etat (ANAH) via les opérations de restauration immobilière dont la ville a confié la réalisation à la SA Elit ou encore l'OPAH. Grâce à ces programmes de restauration immobilière, la SA Elit a ainsi pu réhabiliter entre 2008 et 2019, 330 logements, incluant 66 logements conventionnés. Les opérations de restauration immobilière en cours portent sur 70 logements, dont 25 conventionnés. Au total ce sont plus de 8000 m² de surfaces habitables qui auront été requalifiées.

Pour autant, cette politique volontariste ne saurait à elle seule répondre à la demande croissante en logements qui d'une part est liée aux desserrement des ménages (donc qui n'est pas nécessairement le fruit d'une augmentation de la population) et d'autre part à l'attractivité des secteurs littoraux.

Pour favoriser l'accession à la propriété, la SA Elit impose la réalisation de 20 à 40% de logements en accession maîtrisée, avec pour cible des familles et des jeunes ménages (cible T3 et T4) dans les programmes des terrains qu'elle commercialise.

Prix de l'immobilier

RD27 : ...les nouveaux appartements construits ne sont pas très accessibles financièrement à la population de longue date de ce port de pêche. Les prix flambent et beaucoup d'autochtones continuent, eux, à être très mal logés

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

La tension du marché immobilier est la résultante d'un rapport offre et demande. La montée des prix immobiliers est le témoin que l'offre de logement n'est pas suffisamment développée par rapport à la demande. Les logements en accession maîtrisée permettront aux ménages ayant des revenus moyens à faibles de se positionner sur l'acquisition de logements neufs au sein du quartier.

Accessibilité aux personnes handicapées et âgées

RD43 : ... Il n'est nullement fait mention d'accessibilité, d'intégration des personnes avec handicap spécialement dédiées....

...Cela concerne aussi les personnes âgées, une résidence senior est prévue, de 97 logements. Sans voie adaptée, ni de transport en commun de proximité, hors quelques arrêts sur les voies principales extérieures...

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

La résidence services seniors sera implantée à moins de 100 m d'un arrêt de bus. Les résidents bénéficieront d'une allée piétonne arborée de 14m de large, pour se rendre à l'arrêt de bus le plus proche en toute sécurité.

Le maître d'ouvrage assure que conformément à la réglementation l'ensemble des espaces publics sera aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les programmes de logements ciblés sur les seniors (résidence de service, et résidence sociale) bénéficieront d'équipements et de services adaptés (dimensionnement des salles de bains, aménagement adapté des cuisines, accessibilité PMR de l'ensemble des parties communes des immeubles, services domotiques pour faciliter la vie des résidents).

La SA Elit impose aux promoteurs acquéreurs des terrains qu'elle cède, de cibler en priorité les propriétaires occupants. Les promoteurs disposent de modules de simulation permettant de concevoir des logements sur mesures adaptés aux besoins des ménages acquéreurs qui peuvent éventuellement être en situation de handicap.

Démographie

RD43 : ... L'évolution de la population.

Lors de l'élaboration du PADD, pièce majeure du SCOT, avec lequel la ZAC se doit d'être compatible, l'aménageur pour évaluer le nombre de logements à produire pour 2030, a retenu une estimation de population en 2009, et un taux annuel de croissance de 1,35%. Depuis, pour la période 2009 et 2017, nous avons accès aux résultats des recensements qui peuvent permettre d'affiner les prévisions. En première analyse et sous réserve de confirmation, il semblerait que le recensement 2017 affiche des résultats inférieurs aux estimations de 2009 et un taux de croissance réel inférieur à celui estimé, laissant envisager un besoin en logement nouveaux moindre.

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Le Syndicat Mixte du Bassin de Thau (SMBT) a engagé la révision du SCOT le 7 juillet 2017. Cette révision doit permettre de tenir compte des évolutions sociétales et nouveaux modes de vie dans la politique de logement. Desserrement des ménages (réduction de la taille des ménages qui implique qu'à population constante les besoins en logements augmentent), vieillissement de la population, sont autant de facteurs qui conduisent à l'évolution des besoins en logement.

Le SMBT a engagé des études visant à définir le « point mort » démographique qui permet d'évaluer le nombre de logements à produire uniquement pour les besoins endogènes à la commune (sans tenir compte de son attractivité et du solde positif). A Sète le phénomène de desserrement est plus particulièrement marqué du fait de la sociologie de sa population et de son offre de logements (forte part de logements en immeuble collectif). Au stade actuel des études du SMBT, les prévisions sont de l'ordre d'un besoin de 197 logements par an de 2020 à 2040 uniquement pour répondre au point mort démographique.

Le SCOT approuvé en 2014 avait défini un objectif de 4 000 logements à produire à l'horizon 2030 sur la ville de Sète (avec pour point de départ l'année 2009). Néanmoins cette projection tenait compte uniquement des besoins liés à l'accroissement démographique de la population et non des besoins endogènes. Une étude réalisée par le cabinet Gui Taieb identifiait les besoins pour répondre à ce besoin endogène à 1 650 logements sur la période 2009 – 2030 qui viendrait donc s'ajouter aux prévisions établies.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'habitat et la mixité sociale

Je prends acte des réponses du MO qui devraient lever les incertitudes du public.

Economie

Plusieurs observations concernent la disparition des entreprises en lien avec le port. D'autres mentionnent le besoin d'une pépinière d'entreprises pour relancer l'emploi et dynamiser le quartier. Quels commerces et entreprises dans ce nouveau quartier ?

Fermeture d'entreprises

RD6 : ...Je regrette que les activités industrielles portuaires aient disparues au bénéfice de logements quand on sait que la ville dispose d'or et déjà d'une capacité de logement importante et qu'il serait judicieux de rénover l'habitat du centre ville plutôt que de réduire les potentialités économiques de l'espace industriel portuaire emplois, paysages histoire de cette ville

RD9 : ... En 2005, quand la ZAC a été créée (cf délibération dans le dossier DUP), il pouvait y avoir une discussion avec les chefs d'entreprises et la possibilité de maintenir sur place les activités ou les relocaliser. Maintenant, il n'est plus question que d'expropriation... Dans le dossier de création qui était contraire au SMVM (puisque les activités industrielles portuaires n'étaient plus prioritaires), il y avait 110 000 m² de SHON de logement (61%) et 70 000 de SHON d'activités services et équipements (39%), où sont placées les activités dans ce plan et quelles sont les activités prévues ? A l'origine de la ZAC, les activités, dont les portuaires, étaient localisées le long des rives portuaires. Il était logique de laisser des activités liées au port en bordure du port. Elles ont été exclues de la zone.

RD19 : ...Un grand nombre d'entreprises seront expropriées et des emplois supprimés dans l'hypothétique espoir de création d'emploi. On voit ce qu'il est advenu des commerces et locaux de l'entrée Ouest de la ville (plus de 70% inoccupés)

RD20 : ...Quant aux entreprises, quelles seront-elles ? Que deviennent les entreprises actives du secteur concerné, les commerces de proximité déjà existants, quel type d'entreprises prévoit-on d'inscrire et de favoriser dans cette zone située en entrée de ville est et en proximité du port maritime : entreprises liées à la zone portuaire, pépinière d'entreprises, de formations pour les jeunes, pôle recherche scientifique, pôle étudiant ? En relation avec notre territoire ? L'économie et l'attractivité de la ville en dépendent

RD23 : ...A mon sens le choix qui devrait être fait pour cette zone c'est celui de la vouer à la formation ou à l'installation de pépinières d'entreprises et lutter ainsi contre le chômage qui frappe durement notre ville. Par exemple, à proximité de l'entrée EST, se trouvent les studios d'une maison de production TFI pour ne pas la nommer qui se sert de l'image de la ville de Sète pour produire son immense succès télé quotidien : DNA; or si on établissait un centre de formation aux métiers de l'audiovisuel et du numérique sur ce secteur, on pourrait y voir des jeunes de la ville ou de la région venir s'y former et en jouant de cette proximité avec la maison de production TFI espérer trouver un débouché professionnel dans ce domaine. Il faut mettre à profit les derniers espaces constructibles de la ville pour faire de Sète une ville active économiquement capable de retenir sa jeunesse

RD32 : ...Je pense que l'évolution et la rénovation des quartiers est une bonne chose. Néanmoins, cette évolution ne peut se faire au détriment des activités existantes. Un préalable minimal devrait être la relocalisation (à coût nul et au même niveau technique) des installations et des entreprises existantes. Cette obligation devrait être inscrite dans les obligations de l'aménageur dans le règlement de la ZAC. Ce d'autant plus lorsque ces activités (comme le transit de vins) sont historiques sur le port de Sète. Force est de constater que ce n'est pas le cas aujourd'hui. Cette façon d'aménager induit donc un coût économique et social très important par la destruction d'emplois. Seulement pour notre activité, ce sont 15 emplois directs et une dizaine d'indirects. Je suis donc défavorable à la déclaration d'utilité publique en l'état. Elle doit être refondue pour mieux prendre en considération l'aspect social et économique induit par cette ZAC et à minima prévoir dans son règlement la relocalisation des activités économiques non tertiaires qui sont de fait exclues de la ZAC.

RD48 : ... Où sont passées les activités, la place laissée aux entreprises ? Où est l'interface avec les activités portuaires, qui pourrait favoriser la création d'entreprises et d'emplois ?...

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

A ce jour, seule une entreprise travaille en lien avec les infrastructures portuaires. Il s'agit de l'entreprise Biron, qui exploite l'embranchement ferré pour l'acheminement de ses marchandises (1 à 2 convois toutes les 3 semaines) et achemine son vin par voie maritime (en moyenne 1 bateau par mois).

Il est précisé qu'une part importante du site de la ZAC est actuellement en friche (secteur central de la ZAC entièrement désaffecté).

Il y a en effet un certain nombre d'entreprises présentes dans l'emprise de la ZAC. Au niveau des zones restant à renouveler ont été recensées les activités suivantes, qui sont réparties sur environ 9 000 m² de surface de plancher :

- une grande surface commerciale (Carrefour Market),
- deux restaurants «Comme à la maison», « mac Donalds »
- une brocante
- une discothèque
- des bureaux (le plus notable étant le centre des finances publiques)
- des garages automobiles,
- des zones de parking, ou zone de stockage de pièces détachées de véhicules
- une station de lavage automobile,
- une activité marchande vinicole (en plus de l'établissement Biron) non embranchée fer,
- des studios de télévision,

La SA Elit ne projette pas d'acquérir l'ensemble des propriétés foncières accueillant ces activités. En effet, uniquement les unités foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble devront faire l'objet d'une acquisition (soit que l'emprise parcellaire est concernée par la réalisation d'un équipement public, soit qu'il s'insère dans un îlot plus grand permettant de réaliser une opération de renouvellement). Lorsque la Sa Elit sera amenée à se porter acquéreur d'unités foncières accueillant des entreprises, des solutions de relocalisation au sein de la ZAC

seront étudiées au cas par cas (ex : restaurant, bureaux...) En ce qui concerne les grandes unités foncières permettant d'envisager le renouvellement urbain à l'échelle parcellaire, des partenariats avec les propriétaires seront privilégiés.

Le Maître d'ouvrage rappelle que l'amorce de la réalisation de la ZAC a déjà permis l'implantation du pôle Thau santé, de la cité administrative et de l'hôtel Ibis, soit près de 15 500 m² d'activités, correspondant à plusieurs centaines d'emplois. Pour la suite, la programme de la ZAC prévoit la réalisation de 42 600 m² de surfaces de plancher à vocation d'activité dont : 27 000 m² à vocation tertiaire, qui selon un ratio moyen de 1 emploi/30m² correspondrait à 900 emplois.

Les locaux à vocation tertiaire qui seront commercialisés, pourront permettre, au gré des besoins d'accueillir des centres de formation, ou des espaces de travail collaboratif. Le Maître d'ouvrage tient à préciser dans sa réponse que la ville de Sète bénéficie déjà d'un projet de pépinière d'entreprises sur l'ancien site Flexsys aux Eaux Blanches ou de projets de Fab lab et coworking d'initiative privée implantés en centre-ville, ou encore du projet d'implantation d'une antenne de l'université dans l'ancien collège Victor Hugo. Pour répondre aux demandes endogènes, la commercialisation des locaux sera réalisée en partenariat avec le réseau d'agences locales.

10 500 m² à vocation commerciale, qui selon un ratio moyen de 1 emploi/50m² correspondrait à près de 200 emplois. Les RDC commerciaux seront affectés à l'accueil de commerce de proximité liés aux besoins des usagers du quartier, de services et d'activités libérales, ou encore à la reconstitution d'offres commerciales existantes au sein du quartier. Le développement de l'offre commerciale n'a pas pour vocation d'entrer en concurrence avec l'offre de l'hyper centre qui doit conserver son rôle de polarité majeure.

5 500 m² à vocation hôtelière, qui selon un ratio moyen de 1 emplois/ 200 m², correspondrait à 28 emplois, sans parler des retombées économiques indirectes.

En tenant compte du nombre de commerces et d'entreprises susceptibles de s'installer sur le site, le projet pourra générer plus de 1 000 emplois supplémentaires à minima.

En ce qui concerne le devenir des activités portuaires, le maître d'ouvrage précise que la région Occitanie porte un important projet de renouvellement dans ses emprises portuaires, sur les anciennes zones de fret ferroviaire au droit de la ZAC Est Rive Sud, en vue d'y aménager le nouveau Terminal passager pour l'activité de Ferry du port. L'embranchement ferré au droit du pôle passager (correspondant au linéaire en mitoyenneté de la ZAC Est Rive Sud) est maintenu uniquement pour l'activité de la société Biron qui fait circuler 1 à 2 convois toutes les 3 semaines, et ne permet pas de réaliser un développement optimal de la zone de pré-embarquement du pôle passager.

En accord avec la ville de Sète, la Région a demandé à être bénéficiaire de la Zone d'aménagement différée couvrant l'emprise Sud du canal de la Peyrade, à compter de la future entrée de pôle passager (juste avant le Lidl en venant de l'Est).

La Région met en œuvre une politique de maîtrise foncière des terrains compris dans le périmètre de la ZAD en vue d'y accueillir des entreprises portuaires et requérant un embranchement au réseau ferré. Les perspectives d'un transfert de l'établissement Biron plus en amont sur l'avenue Martelli ne sont pas à écarter mais doivent faire l'objet d'une négociation spécifique. Ce point n'est pas encore à l'ordre du jour pour la SA Elit qui priorise son intervention sur les zones désaffectées. En démontre le fait que l'enquête parcellaire ne porte pas sur l'emprise de la société Biron occupée par des cuves, mais uniquement sur un terrain nu appartenant à la SCI, et complètement inexploité.

Emploi

***RPI** :...Aussi Sète, il y a 30% de chômeurs. Le peu de commerce ne va pas pouvoir offrir suffisamment d'emploi...*

***RD1** :... - Un projet pour créer de l'emploi aurait plus opportun.*

***RD9** : Dans le dossier de création qui était contraire au SMVM (puisque les activités industrielles portuaires n'étaient plus prioritaires), il y avait 110 000 m² de SHON de logement (61%) et 70 000 de*

SHON d'activité services et équipements (39%), où sont placées les activités dans ce plan et quelles sont les activités prévues ? A l'origine de la ZAC, les activités, dont les portuaires, étaient localisées le long des rives portuaires. Il était logique de laisser des activités liées au port en bordure du port.

RD13 : *...un lieu riche en patrimoine industriel et en entreprises, liées au port. Il faut donc y favoriser la création d'emplois. Pour cela, il faut une politique volontariste, axée sur les richesses de la ville : le port, la pêche, la conchyliculture. Renoncer au secteur industriel à Sète, c'est mettre de côté tout un pan de l'histoire et surtout une partie de la population. Mais l'industrie ne suffit pas, la crise sociale et sanitaire qui dure nous rappelle l'importance des services à la personne, des services publics, en particulier.*

RD17 : *...Dans ce périmètre il serait souhaitable de concevoir de manière équilibrée. ...des commerces tournés vers l'écologie qui de toute façon sera le monde de demain.*

RD25 : *...Cette zone aurait dû être privilégiée pour mettre en place des projets de pépinière d'entreprises, des lieux de formation professionnelle et universitaire, on en a tant besoin, travailler en synergie avec la zone portuaire, avec les industries de la mer et du bassin de Thau, avec les Universités d'Occitanie. former nos jeunes, attirer des entrepreneurs et des chercheurs, générer des formations et des emplois, de l'activité pour la ville. Travailler avec les acteurs sur le terrain, avec l'agglomération, Montpellier et l'ouverture vers Méditerranée*

RD34 : *... L'étude parle de commerces, de bureaux et d'un hôtel mais il n'y a aucun espace, ni projet attractif prévu pour accueillir d'autres types d'entreprises.*

RD35 : *... les enjeux locaux sont avant tout ceux d'un développement d'activités économiques créatrices d'emplois durables pour les habitants. Il aurait été d'utilité publique de proposer un quartier réservé à l'installation d'entreprises, à des lieux de formation professionnelle et universitaire, à des pépinières d'entreprise... Le quartier est bien placé pour développer des activités en lien avec le port, la filière pêche, les énergies renouvelables...*

RD36 : *...C'est un quartier principalement résidentiel qui est proposé, or les besoins de la population sont tournés vers la création d'activités économiques qui permettraient de créer des emplois et de sortir du tout tourisme à Sète. L'entrée Est est la dernière réserve foncière, c'est la dernière chance que nous avons de développer de l'emploi local et durable...*

RD39 : *... Proposer un quartier résidentiel là où nous pourrions envisager le développement d'activités économique créatrice d'emplois semble un mauvais choix...*

RD43 : *...Cette zone aurait dû être privilégiée pour mettre en place des projets de pépinière d'entreprises, des lieux de formation professionnelle et universitaire, on en a tant besoin, travailler en synergie avec la zone portuaire, avec les industries de la mer et du bassin de Thau, avec les Universités d'Occitanie. former nos jeunes, attirer des entrepreneurs et des chercheurs, générer des formations et des emplois, de l'activité pour la ville. Travailler avec les acteurs sur le terrain, avec l'agglomération, Montpellier et l'ouverture vers Méditerranée...*

RD49 : *...les enjeux locaux sont avant tout ceux d'un développement d'activités économiques créatrices d'emplois durables pour les habitants. Il aurait été d'utilité publique de proposer un quartier réservé à l'installation d'entreprises, à des lieux de formation professionnelle et universitaire, à des pépinières d'entreprise... Le quartier est bien placé pour développer des activités en lien avec le port, la filière pêche, les énergies renouvelables...*

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Le site de la ZAC Est ne bénéficie d'aucun accès à l'eau, hormis les quais d'Orient et du Mas Coulet qui sont actuellement exploités par l'Etablissement port Sud de France sur une vocation de plaisance. Le site de la ZAC Est rive Sud n'est donc pas propice au développement d'activité de pêche et de conchyliculture, à moins de supprimer l'activité de plaisance en place.

Le maître d'ouvrage rappelle qu'à ce jour aucune des activités en place (hormis la société Biron) n'a de lien avec le port. Le maître d'ouvrage rappelle en outre que le port est séparé de la ZAC par un mur de clôture de 2,5m de hauteur minimum et qu'aucune porosité fonctionnelle n'est permise entre les deux secteurs (ZAC et port), pour garantir la sécurité des infrastructures et entreprises portuaires et le respect des frontières de l'espace Schengen.

Le maître d'ouvrage précise que le ratio emprise/emploi est beaucoup plus élevé dans le domaine des activités tertiaires que dans le domaine industriel. Le projet contribuera ainsi plus activement à

la diminution de taux de chômage. Comme précisé dans le point précédent, le développement de 42 500 m² de surfaces de plancher à vocation d'activité permettrait de pérenniser plus de 1 000 emplois à minima sur site.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'économie

Le CE partage ce point de vue. Effectivement, la seule entreprise en lien avec les activités portuaire se situe à l'Ouest de la ZAC (SA Biron) et n'est pas concernée par la cessibilité.

Je rappelle que La Région met en œuvre une politique de maîtrise foncière des terrains compris dans le périmètre de la ZAD en vue d'y accueillir des entreprises portuaires requérant un embranchement au réseau ferré.

La prédominance des activités tertiaires devrait offrir, à terme, plus de 1000 emplois sur le site.

Mobilité

Quelques observations soulèvent la faiblesse des transports publics et des arrêts de bus. D'autres, plus nombreuses, mentionnent le manque de stationnement et de parking. La majorité des observations incite sur les problèmes de circulation automobile (embouteillage permanent).

Transports publics et arrêts de bus

RP1 : ... Saturation des automobiles sur cette entrée de la ville. Un parc automobile avec développement des transports en communs serait préférable.

RP2 : ... Les navettes rapides envisagées plus loin, les pistes cyclables complètes seraient, de toute façon, fort utiles, mais quand ? Il est par exemple répondu à l'observation 2 de la consultation : « le quai des moulins fera l'objet d'une requalification par la ville de Sète dans les années à venir pour sécuriser les cheminements doux ».

Il est proposé de se rendre à pieds en ville ou à la gare en 20 min, sur la base d'une marche à 4 km/h. Mais les personnes avec des courses ou des valises, celles pressées se rendant au travail ou autre, celles plus âgées, celles marchant avec une canne, celles poussant une poussette, apprécieront-elles, en l'absence de navette rapides et fréquentes, de se passer de leur voiture ?...

RP5 : ... Pas de navette « Bus » gratuites pour les « va et vient » en ville – gros problèmes d'embouteillages à l'entrée maintenant, quel sera le temps pour rentrer à Sète après ?

A quand les navettes gratuites ?

RD8 : ...Desserte du quartier, transport en commun ?

RD13 : Aménager l'entrée Est de la ville est une excellente chose : ...Il faut y mettre en place des transports en communs pour désengorger cette route de Montpellier tellement chargée le matin et le soir.

RD17 : ...des moyens de transport collectifs et doux... Aucune Zone d'habitation dévolue au tout voiture n'attirera les personnes aisées ou pas pour y vivre.

RD35 : ... 1800 logements c'est environ 2000 véhicules, cela représente plusieurs milliers de nouveaux trajets journaliers passant par le centre ville, sans que l'offre de transport en commun, même si elle se développe, ne puisse répondre à l'ensemble de ces besoins de déplacement...

RD39 : L'entrée dans Sète par l'avenue Martelli est difficile pendant une bonne partie de l'année et impossible pendant la saison touristique. Existera-t'il une alternative permettant les transports collectifs ou individuels doux ?...

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Consciente des problématiques de trafic sur le secteur Est de Sète, et en prévision des projets d'aménagement urbains prévus dans ce quartier, la collectivité a porté une importante réflexion sur les transports en commun, a mené plusieurs études techniques et a décidé de réaliser les projets suivants, qui permettront de renforcer l'offre de transports et des itinéraires dédiés aux modes actifs (Cf. chapitre dédiés aux mobilités de l'étude d'impact) :

- le projet de création d'un pôle d'échanges multimodal (PEM), avec la requalification de la gare ferroviaire, l'aménagement d'une gare routière et d'un parking courte durée et dépose-minute au Sud, d'un parc relais au Nord relié à l'esplanade de la gare par une passerelle enjambant la voie ferrée, le développement des services aux usagers ; le PEM permettra de favoriser le report modal (Transport en commun et piétons) pour les usagers du territoire (2019-2022),
- le développement des transports en commun à l'échelle de la commune ; avec la mise en service de la ligne de bus n°8 (Centre-Ville – Mas Coulet – Martelli – Conservatoire de Musique - Gare ferroviaire), qui fonctionnera en boucle, avec une fréquence adaptée,
- le développement des mobilités douces, avec l'extension des cheminements piétonniers et des itinéraires cyclables,
- la création de parkings-relais à proximité de la ZAC,
- le projet de création d'une passerelle entre le giratoire du Mas Coulet et le magasin Lidl (2024) dédiée aux piétons et aux cyclistes et permettant d'assurer une liaison douce entre la ZAC Est Secteur Nord et la ZAC Est Rive Sud,
- le projet de création d'un parking-relais au niveau du giratoire de la RD600 et d'une navette de bus rapide à destination du centre-ville sur le secteur de la ZAC Entrée Est – Secteur Nord, pour inviter les usagers au report modal à l'amont de Sète,
- le projet de création d'un grand parking de délestage aux abords du bassin du Midi ; le parking de délestage invitera les usagers à se garer pour se rendre en centre-ville en navette ou à pied (report modal),
- la réalisation de zones de parcage des vélos dans les futurs bâtiments et l'implantation d'arceaux vélos sur les espaces publics,
- la mise en place d'Infrastructures de Recharges de Véhicules Electriques (IRVE), grâce à la création de 3 bornes de recharge « accélérée » pour les véhicules électriques dès la réalisation de la première tranche de travaux,
- la création de deux stations de véhicules en autopartage.

Stationnement, parking

RP1 : ... Saturation des automobiles sur cette entrée de la ville. Un parc automobile avec développement des transports en communs serait préférable.

RD2 : ...Pour autant les questions liées à la densité d'habitations (avec tous les problèmes de circulation et de stationnement, entre autres

RD13 : ...Aménager l'entrée Est de la ville est une excellente chose : il faut y développer des parkings pour que les voitures n'entrent plus dans la ville.

RD28 : ...Je pense que ce n'est pas un bon projet pour Sète. Pour ma part, je préférerais un grand parking et un espace de nature sur cette zone.

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Afin d'éviter les phénomènes de saturation des espaces publics par le stationnement des véhicules, le maître d'ouvrage prévoit la réalisation d'un parking silo de 300 à 400 places à l'entrée principale du quartier, pour favoriser le report modal avant l'entrée dans l'hyper centre.

Les places de stationnement privées seront majoritairement localisées aux niveaux RDC bas et RDC haut des immeubles, afin de limiter leur impact sur les espaces publics.

Par ailleurs, le projet prévoit plusieurs équipements annexes : deux stations minutes pour le réseau pousse, installation d'une borne pour véhicule en libre-service, dizaine de bornes de recharge pour

les véhicules électriques. Les stationnements sur voiries seront tous régulés pour favoriser le turn-over et il est notamment prévu l'implantation de bornes de stationnement minutes modulables selon les heures de la journée (mutualisation livraison/ minute).

Circulation

RP1 : ... Saturation des automobiles sur cette entrée de la ville. Un parc automobile avec développement des transports en communs serait préférable.

RP6 : ... Circulation intensifiée, ville détruite !

RD2 : ...Pour autant les questions liées à la densité d'habitations (avec tous les problèmes de circulation et de stationnement, entre autres)... ne semblent pas avoir été envisagées de façon cohérente et globale, avec un vrai souci quant à l'avenir de la ville (économique, social, environnemental).

RD12 : ...Un nouvel ensemble immobilier pour Sète nécessite une réelle réflexion sur ...la mobilité autre que le "tout voiture", les mobilités douces pour désengorger les rues et l'entrée Est déjà bien encombrée.

RD14 : ...Je trouve que ce n'est pas nécessaire ça va engorger on ne va plus circuler respirer. La ville sera en saturation et les conséquences à longs termes négatifs confère Montpellier ...

RD29 : ...Trop de circulation difficile pour continuer de manière incessante à augmenter le nombre de logements. Il faut être irresponsable pour faire cela !!!!!

RD33 : ...Il serait urgent de s'attacher à régler dans un premier temps les problèmes de circulation, ... entrée est de Sète saturée...

RD34 : ...Je ne comprends pas comment une des conclusions de l'étude aboutit à une amélioration du trafic sur l'entrée principale de Sète. Sète est une île et n'a que 3 accès. Nous constatons au fur des années des embouteillages de plus en plus importants aux heures de pointe. Sur le boulevard de Verdun ce sont 900 logements qui sont en construction et qui vont déjà avoir un impact fort rien qu'en terme d'embouteillage (soit 1400 à 1500 véhicules supplémentaires), de pollution de l'air et sonores + autres rejets. Avec 1800 logements soit entre 2500 et 3000 véhicules supplémentaires l'entrée principale sur Sète (20000 à 30000 véhicules jours) deviendrait très très problématique. L'absence d'école entrainerait elle aussi un afflux de voiture vers le centre ville pour véhiculer les enfants (congestionnement et pollution).

RD35 : ... Il n'est pas d'utilité publique d'aménager un quartier résidentiel qui va considérablement augmenter la circulation de voitures, avec son lot de pollutions de l'air, sonores, et d'embouteillages que la ville connaît déjà... Dans un quartier sans services élémentaires et sans activités économiques, les habitants seront amenés à se déplacer quotidiennement. Pour se rendre dans les équipements structurants de la ville, il sera nécessaire de se déplacer en voiture vers le centre ville (hôpital, lycées, collèges, stades, piscines, plages...). 1800 logements c'est environ 2000 véhicules, cela représente plusieurs milliers de nouveaux trajets journaliers passant par le centre ville,...

RD36 : ...1800 logements c'est aussi l'arrivée d'autant voire plus de voitures, qui vont contribuer à engorger la ville encore plus que ce qu'elle est actuellement...

RD39 : ... Le pb de circulation a-t'il vraiment été pris en compte avec l'arrive de 2000 à 2500 voitures supplémentaires. Ce quartier sans activité (pas d'école, pas de service etc..) va générer un trafic régulier vers les lieux équipés de ces services. L'entrée dans Sète par l'avenue Martelli est difficile pendant une bonne partie de l'année et impossible pendant la saison touristique.

RD43 : ...Il est indiqué que l'avenue Gilbert Martelli constitue l'entrée principale Est à Sète avec entre 20000 et 30000 véhicules par jour en heure de pointe. S'ajouteront à ces « 20000 à 30000 voitures par jour » les voitures des 1800 foyers supplémentaires. Il faudra pourtant attendre « 2030 dans le meilleur des cas », pour un point relais voitures en entrée de ville. Toutes les voitures de ce quartier vont donc se rajouter à ce flot de voitures en entrée de ville. D'autant plus que les travaux ne vont pas améliorer cette circulation, et ce pendant au moins une dizaine d'années....

RD47 : ...1800 logements à l'entrée est de la ville cela signifie plus de voiture, plus d'embouteillages aux heures de pointes et donc plus de pollution...

RD48 : ... Enfin, dans un contexte de mobilité très complexe (3 accès seulement pour la ville, des ponts ouvrants et basculants, un centre ancien, et aucune piste cyclable existante en centre ville), le surcroît de véhicules/trajets va renforcer inévitablement les gros engorgements. En effet, 5000

nouveaux habitants vont devoir quotidiennement rejoindre les équipements éloignés de leur lieu d'habitation (entre 2 et 7 km !), pour rallier : les lycées, les écoles, l'hôpital, les 2 cinémas, le théâtre, les 2 piscines, le marché et les halles, les stades, les terrains de tennis, les ports, les plages et le skate park....

RD50 : ...Améliorer et pérenniser la continuité cyclable de l'entrée Est de Sète, ...assurer les continuités cyclables pendant la phase travaux, garantir la liaison cyclable centre-ville / quai des moulins, ...

Pièce jointe : - annexe 10_PVS-Obs RD50 Roue Libre de Thau

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage précise que les circulations automobiles ont été appréhendées à l'échelle du grand secteur Est, en tenant compte des effets cumulés des projets de développement de la ZAC Est rive Sud, de la ZAC Est secteur Nord, du projet de pôle passager, ainsi que des projets d'infrastructures structurants à l'entrée de la ville.

Cette modélisation de trafic s'est de plus fondée sur une enquête de déplacements réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan de déplacement Urbain (PDU) qui a permis de mieux appréhender les habitudes de déplacements des ménages sur le territoire et plus particulièrement sur Sète.

Cette étude de modélisation de trafic est annexée et reprise dans l'étude d'impact.

Par rapport à la situation actuelle, elle conclut sur une amélioration du trafic, avec un degré moindre de saturation au niveau de l'avenue Maréchal Juin et au niveau de l'avenue Gilbert Martelli.

« Les conséquences positives :

- des projets d'infrastructure (nouveaux ponts sur le canal de la Peyrade, nouvelle entrée du Port, nouvelle liaison vers la RD2),

- des reports modaux (transports en commun, vélo, marche à pied).

Ces projets permettront en effet de réguler la circulation de l'avenue Maréchal Juin et de l'avenue Gilbert Martelli, malgré l'urbanisation du secteur Est de Sète.

Le secteur du giratoire Martelli/Juin/Mas Coulet, continuera néanmoins de rester un secteur sensible aux phénomènes de saturation. Cependant, un autre giratoire sera créé au niveau de l'avenue Gilbert Martelli, ce qui permettra d'équilibrer les flux entre les deux giratoires et permettra d'atteindre des réserves de capacité suffisantes. »

Il convient de noter que beaucoup d'actifs résidant sur Sète travaillent également sur la Ville.

Les chiffres ci-dessous, extraits du PDU et d'une enquête ménages/déplacements, synthétisent les comportements actuels des sétois en matière de déplacement :

Flux quotidiens par mode et par échelle de déplacements												
	Flux Tous Modes	Voiture	TC	Marche	Vélo	2 RM	En %	Voiture	TC	Marche	Vélo	2 RM
Echelle 1 : les flux de déplacement dans leur commune	286 564	128 540	8 719	132 440	6 370	10 494	66%	45%	3%	46%	2%	4%
Internes à Sète	129 850	50 060	7 597	62 827	1 283	8 084	71%	39%	6%	48%	1%	6%

Données Enquête Ménages Déplacements (2013-2014)	
Mobilité journalière	3,84
Taux d'occupation des véhicules	1,35
Part modale VP/2RM ¹	51%
Part modale TC	8%
Part vélo	1%
Part modale marche à pied	40%
Dont :	
Part modale marche à pied pour les trajets de moins de 1km	68%
Part modale marche à pied pour les trajets de 1 à 3 km	21%

En ce qui concerne les déplacements, la marche à pied constitue l'élément remarquable des habitudes de déplacements dans la ville de Sète, vraisemblablement lié à la particularité socio-

économique (68% des actifs résidents et travaillent sur Sète) et physique du site (grande partie du centre-ville sans dénivelé).

En outre le positionnement stratégique de la ZAC Est Rive Sud (environ 15 min à pied de l'hyper centre et de la gare) facilitera le confortement de ces habitudes de déplacement.

Ainsi l'aménagement de la ZAC permettra de

- offrir plus de place au vélo et à la marche à pied avec un fort maillage dédié aux modes doux
- inciter à de nouvelles pratiques de mobilité, pour favoriser l'intermodalité :
 - étoffer le réseau de déplacements doux (cheminements piétonniers et itinéraires cyclables),
 - améliorer l'accessibilité aux stations de bus,
 - renforcer le stationnement des vélos,
- redistribuer et règlementer l'offre de stationnement selon les usages,
- favoriser l'autopartage et le covoiturage,
- sécuriser les déplacements.

Commentaire du commissaire enquêteur sur la mobilité

Le C-E prend acte de ces explications qui auront l'avantage de bien éclairer le public sur les transports publics, les arrêts de bus, les parkings, le stationnement et la circulation.

Je précise que ce projet est conçu pour améliorer le trafic et diminuer la saturation automobile au niveau des deux principales avenues.

Urbanisme et règlement

Quelques observations soulèvent l'absence d'interface ZAC/Port, tandis que d'autres portent sur l'aspect réglementaire et environnemental qui n'est pas respecté.

De nombreuses personnes ne comprennent pas l'inscription de ce nouveau quartier dans le plan d'action « cœur de ville »

Règlementation

RP7 : ... Les différentes enquêtes publiques ou l'instruction des modifications de documents divers ont été autant d'occasions manquées de préciser la doctrine à retenir sur ces dossiers afin d'asseoir leur sécurité juridique.

Aujourd'hui cette nouvelle enquête publique me paraît propice pour le faire notamment sur chacun des points évoqués.

... V) Doctrine de l'état en matière de remblaiement des zones submersible (PPRI)

Le PPRI couvre pour partie le cœur d'agglomération sur l'Entrée Est de Sète en zone d'aléa fort en matière de risque de submersion marine et les classes en zone rouge de danger RU1....

RD5, RD10, RD11 : *Contre ce projet immobilier*

RD7 : *... Cette ZAC a été créée en 2005, avant le SCOT et le PPRI. Si on décrypte le dossier d'enquête on s'aperçoit que des éléments incontestables comme des éléments du SCOT ont été sélectionnés et mis en évidence pour faire admettre que la ZAC était prévue par le SCOT. Certaines figures portent un rectangle jaune irrégulier positionnant la ZAC dans le "cœur de l'agglomération", d'autres (secteurs d'accueil du développement urbain, renforcer l'urbanisation à proximité des axes majeurs de transports publics, spatialisation des enjeux du SCOT du bassin de Thau etc.....) et les textes les accompagnant ne peuvent que faire croire que l'urbanisation "urbaine" (habitations plus que majoritaires) est de droit.*

Or l'espace en cause se trouve en bordure du Port. Elle est bien délimitée par celui-ci et le canal de la Peyrade. Il est l'interface du PORT dont il doit tenir compte. L'urbanisation prévue dans le dossier n'est pas compatible avec le SCOT.

RD16 : ...Ce qui est en cours de réalisation sur la ZAC Est montre que les intentions premières de mixité entre habitat et activités, de qualité architecturale, de prise en compte des effets induits par cette urbanisation, ne sont pas respectées.

Faut il regarder les résultats obtenus sur la ZAC Ouest d'entrée de ville, unanimement considérée comme calamiteuse, sans équipement autre qu'une surface commerciale qui n'était pas nécessaire et a contribué à la fermeture des petits commerces qui avaient tenté l'aventure ? Au vu de cette réalité de la ZAC Ouest, et vu que les acteurs de la ZAC Est sont les mêmes...

RD19 : ...Ce projet est établi alors que le SCOT est en cours de révision et donc pas en adéquation avec celui-ci. - Il est prévu sur LA ZONE 2 UB déclarée inondable. - Il se situe à proximité d'une servitude SEVESO 1 et 2 - Il doit faire l'objet pour 48% de sa surface de l'acquisition ou de l'expropriation de terrains

RD24 : ...L'association des professionnels du quai des moulins se veut partenaire pour élaborer ensemble un projet qui prenne en compte les intérêts réels de la population, un projet qui valorise une ville et permet aux habitants de vivre mieux. En l'état ce n'est pas le cas

RD40 : ... Nous pouvons remarquer qu'il a été fait abstraction du schéma de mise en valeur de la mer qui régissait la zone portuaire en 2005... Le SCoT signé un an plus tard comprend bien évidemment un volet maritime qui fait état de l'interface portuaire en zone 35 sur la carte des options. Mais ce qui était une affirmation est devenu une éventualité alors que l'étude d'impact a bien exigé des zones tampons alors que rien ne les prévoit dans la configuration du projet qui nous est présenté.

RD41 (et son doublon **RD42**) : ...Les superficies de planchers indiquées dans la dernière délibération du conseil municipal de septembre 2020 et celles indiquées dans l'étude de la MRAE ne sont pas les mêmes. Il y a donc une nullité de ce document d'étude ou bien de la délibération. Je demande donc une nullité de la procédure de la ZAC. De plus le permis de démolir de l'immeuble à l'angle de l'avenue du Maréchal Juin est entaché de nullité. Ce dernier a été délivré en février 2020 alors que son affichage fait mention d'une date de délivrance en novembre 2019, ce qui est la date de dépôt du permis de démolir.

RD45 : ...En page 34, il est noté que le Carrefour Market ainsi que le magasin Lidl seraient conservés. Dans ce cas le plan d'aménagement de l'avenue Maréchal Juin est faux, puisque des immeubles sont mentionnés sur la parcelle Carrefour Market".

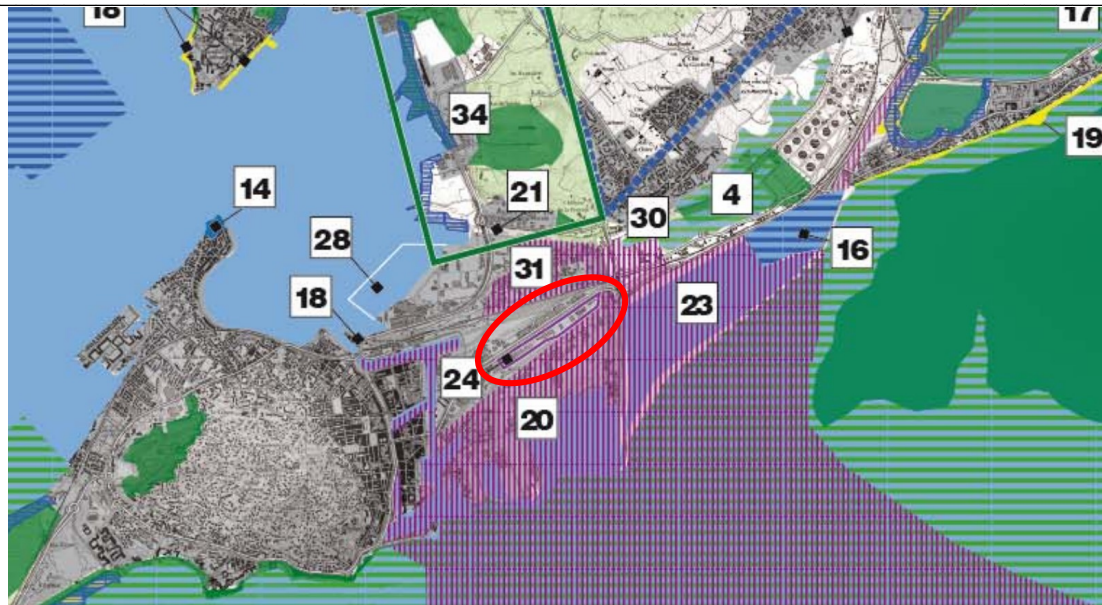
◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Sur l'interface Ville / Port

Le maître d'ouvrage transmet ci-dessous un extrait du volet littoral du SCOT valant Schéma de mise en valeur de la mer.

Ce document identifie effectivement une zone d'interface portuaire, identifiée sous le numéro 24, pour laquelle ces prescriptions ont été définies :

« La zone n° 24 constitue l'interface entre l'enceinte portuaire du port de commerce et les secteurs de renouvellement urbains de la ville de Sète. Cette zone ne bénéficie pas d'une vocation spécifiquement portuaire afin de considérer cette fonction d'interface. Elle reste un espace à vocation économique, dédié de façon privilégiée à l'accueil d'activités ayant intérêt à bénéficier de la proximité du port et des installations ferroviaires mais susceptibles de s'intégrer à un aménagement compatible avec le caractère d'entrée de ville de ce secteur. Cette zone doit faire l'objet de dispositions particulières permettant de concilier le développement urbain et la présence d'activités portuaires en lien avec les faisceaux ferroviaires. Le Document d'Orientations et d'Objectifs précise ces dispositions qui doivent être ensuite traduites à travers le règlement du document d'urbanisme local. »



Le maître d'ouvrage précise que cette zone numérotée 24 ne correspond pas au périmètre de la ZAC Est Rive Sud mais au périmètre d'une partie de la Zone d'aménagement différée située en amont de la ZAC.

Le maître d'ouvrage rappelle que l'embranchement ferroviaire au droit de la ZAC est maintenu uniquement pour l'activité de l'établissement Biron qui en outre ne permet pas le développement optimal de la zone de pré-embarquement du pôle passager.

Le SCOT préconise en revanche une bonne gestion de l'interface entre habitat et sites économiques par la création, si nécessaire, de zones tampons.

La SA Elit a engagé un dialogue approfondi avec la Région et ses services portuaires pour définir un projet urbain en adéquation avec le futur pôle Passager et s'accorder sur le traitement de cette zone tampon.

Le projet d'un nouveau pôle passagers, avec la création d'une nouvelle entrée du port, avant Lidl, permettra de désengorger l'avenue Martelli au droit de la ZAC, et de valoriser l'interface ville port au niveau de la place Mangeot. (2020-2021).

Afin de limiter l'impact du port au droit de la zone de pré-embarquement, sur le cadre de vie des habitants et usagers, il a été décidé :

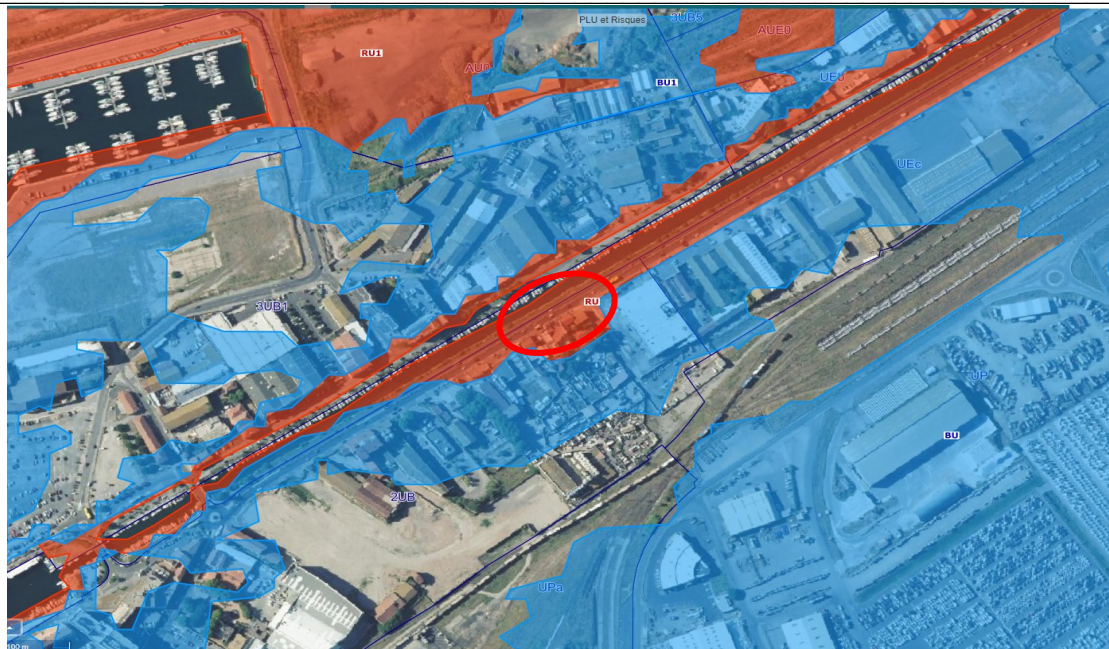
- de reculer les bâtiments vis-à-vis de la limite du domaine maritime portuaire,
- de prévoir un épandage adapté, qui ne dépasse pas le niveau R + 5 côté port, et de traiter les terrasses en escalier pour apporter un recul supplémentaire des futurs habitants vis-à-vis du port,
- de créer une promenade arborée à l'interface entre la ZAC et le domaine portuaire, afin de masquer les vues, sans pour autant les obstruer totalement et conserver une visibilité sur l'activité historique de la ville,
- de surélever la promenade arborée, afin d'offrir des vues sur la mer.

Sur l'interprétation du PPRI :

Il aura été interprété à tort que le périmètre de la ZAC Est Rive Sud se trouve impactée par la zone RUI du PPRI, zone rouge bénéficiant d'une dérogation pour la réalisation d'un remblai et qui concerne le secteur rive Nord du canal de la Peyrade.

Comme en atteste le plan ci-dessous, la ZAC Est Rive Sud n'est pas incluse dans le périmètre de la zone RUI, mais est impactée à la marge (un petit îlot bâti comprenant une villa et des locaux d'activité) par la zone RU.

Le projet de ZAC prévoit de résoudre cette exposition au risque d'inondation par l'aménagement d'un square en entrée du quartier en lieu et place de l'îlot bâti.



Le plan d'aménagement de la ZAC Est rive Sud respecte les préconisations du PPRI.

Sur les surfaces de plancher identifiées dans le dossier d'étude d'impact et celles identifiées dans le dossier de réalisation de la ZAC et le Tome 1 du dossier de DUP :

L'étude d'impact déposée en mai 2019 prévoyait une répartition prévisionnelle du programme restant à réaliser sur la ZAC réparti comme suit :

- Tertiaire : 24 000 m² de sdp (surface de plancher)
- Offre hôtelière : 5300 m² de sdp
- Commerce : 10 000 m² de sdp
- Logements : 116 000 m² de sdp

Suite au dépôt de l'étude d'impact, le programme révisé a pu être affiné et consolidé. Il a donc été intégré dans le dossier de présentation de la demande de DUP (Tome 1) et le dossier modificatif de réalisation de la ZAC consolidés en août 2020.

Il est réparti comme suit :

- Tertiaire : 26 500 m² de sdp,
- Offre hôtelière : 5500 m² de sdp
- Commerce ; 10 500 m² de sdp
- Logements : 112 000 m² de sdp

Le programme des constructions reste fondamentalement le même avec une adaptation mineure sur l'affectation des surfaces (moins 4000 m² de sdp à vocation résidentielle au bénéfice de 3000 m² de sdp à vocation d'activité).

Cette évolution n'impacte aucunement la validité de l'étude d'impact actualisée et de la délibération prise par la ville de Sète pour l'approbation du dossier de réalisation.

Elle va en outre dans le sens des diverses observations émises par le public dans le cadre de l'enquête.

Environnement

RD20 : ...Une ZAC devrait redonner une seconde vie à des zones délaissées et son projet donner une vue claire de ce à quoi va ressembler un futur quartier, mais ce n'est pas le cas dans les études présentées, aucune modélisation n'est proposée. Deux ou trois dessins sont tracés, aucun nom d'architecte, aucun projet en 3D visible

RD39 : ...Pourquoi ne pas réserver ces zones à risque à des aménagements plus agréables à vivre : parcs arborés, activités de loisirs, parcours santé... . Alors que de nombreuses villes prennent en compte le bien être de leurs habitants, la protection de leur santé, la lutte contre toutes les formes de pollution, les déplacements doux. Sète ne semble pas être concernée par ces préoccupations...

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Les logos des entreprises en charge de la conception du projet sont en première page des dossiers, ainsi que les coordonnées du mandataire du groupement de l'équipe de conception. L'équipe de conception était constituée des sociétés Artelia, Architecture signal, et CEAU. Une mission de définition du parti d'aménagement paysager a également été confiée à l'entreprise Champs Libres. Le tome 1, 2 et 3, contiennent de nombreuses vues en plan du projet, des coupes, des perspectives d'ambiance du projet, ainsi que des photographies illustrant le parti d'aménagement paysagers.

Le secteur de la ZAC Est rive Sud n'est impacté que pour partie (moins de 20% du site) par le PPRI. Les objectifs programmatiques de la ZAC ont été définis dans le cadre de l'élaboration du dossier de création. Ils ont été réaffirmés lors de l'élaboration du PLU et à travers ses modifications successives et ont été soumis à la concertation du public. L'orientation de réaliser une opération de renouvellement urbain, et non en extension urbaine, à proximité d'un centre historique et d'une gare de portée métropolitaine s'inscrit pleinement dans les objectifs de développement durable définis au niveau national (loi SRU, Grenelle de l'environnement).

Le renouvellement urbain de ce site actuellement en partie désaffecté, dégradé et accidentogène va permettre de résorber des pollutions urbaines, et d'améliorer la qualité de vie des usagers. En effet, l'édification du quartier sera réalisée autour d'espaces publics généreux, faisant une place centrale aux mobilités douces et aux parcours et parcs arborés.

Rénovation du centre ville et financement

RPI : ... Les logements insalubres en centre ville sont pas réhabilités et réparés.

RP6 : ... Utilisation du budget « cœur de ville » détourné de son usage premier

RP7 : ... Evaluation des capacités résiduelles du POS

Lors de la transformation du POS en PLU, il devait être évalué dans le cadre d'une reconstruction de la Ville sur la Ville les possibilités existantes de construire dans le tissu urbain de la Ville, de bâtir «intra-muros» ; notamment par le biais d'opérations d'amélioration des logements anciens, parfois mal entretenus, voire pour certains insalubres ;

Ce point avait alors fait débat et deux décomptes différents avaient été produits lors de l'enquête sans que cette incertitude soit levée et alors que l'enjeu, en termes de consommation de foncier soit loin d'être négligeable.

RD6 : ...Je regrette que les activités industrielles portuaires aient disparues au bénéfice de logements quand on sait que la ville dispose d'or et déjà d'une capacité de logement importante et qu'il serait judicieux de rénover l'habitat du centre ville plutôt que de réduire les potentialités économiques de l'espace industriel portuaire

RD13 : ...La création de logements à Sète est très importante et rapide depuis des années, mais semble s'accompagner d'une diminution de la population... Ce constat ne doit-il pas amener à s'interroger ? Comment se fait-il que tant de logements restent vides pendant que les plus insalubres sont occupés, souvent par des familles avec enfants ?

RD15 : ...Il est indiqué que le « développement de ce quartier s'inscrit en lien » avec le « Plan Action cœur de ville de Sète ». En quoi ce nouveau quartier peut-il s'inscrire dans ce plan qui devrait être utilisé pour la rénovation du cœur de ville de Sète, qui en a bien besoin

RD19 : ...Ce projet est bâti sur un financement espéré de l'opération "Cœur de Ville" qui ne correspond pas à ce type d'opération mais pour aménager, développer et dynamiser les cœurs de ville dont la Ville de Sète a grand besoin. D'ailleurs, le nom même de ZAC entrée Est, est lui-même en contradiction avec l'appellation Cœur de Ville

RD20 : ...Il est indiqué que le « développement de ce quartier s'inscrit en lien » avec le « Plan Action cœur de ville de Sète ». En quoi ce nouveau quartier peut-il s'inscrire dans ce plan d'action « cœur de ville » qui cible des actions pour mettre en valeur un centre de ville, qui aurait besoin d'être rénové et dont certains immeubles anciens sont à l'abandon, ou vétustes ? Cela participerait à la fois à l'accueil de familles en centre ville, et à l'attractivité et l'aménagement de notre ville

RD25 : ...Il est indiqué que le « développement de ce quartier s'inscrit en lien » avec le « Plan Action cœur de ville de Sète ». En quoi ce nouveau quartier peut-il s'inscrire dans ce plan ? Sauf à récupérer des subventions de l'Etat, proposées pour la rénovation du cœur de ville de Sète, qui en a bien besoin. Nous ne sommes pas en coeur de ville, est ce légal d'octroyer ce label à ce site? En coeur de ville nous avons dénombré plus de 1000 logements vacants ou insalubres, pourquoi n'avons nous pas priorisé la réhabilitation plutôt que l'occupation du foncier restant? La ville a perdu 1000 habitants en 10 ans, est il normal de construire et d'occuper du foncier

RD27 : ...Plutôt que "défigurer" la ville et construire pour les résidences secondaires, mieux vaudrait rénover et mettre aux normes les anciens bâtiments et s'inquiéter de bien loger (à prix accessible) les Sètois. Trop d'entre eux partent aux alentours pour être correctement logés

RD28 : ...Je pense que ce n'est pas un bon projet pour Sète. Pour ma part, ...La rénovation du centre ville me paraît plus importante...

RD33 : ...Je ne vois pas pourquoi et dans quel intérêt il faudrait rajouter encore et encore des logements sur Sète. Beaucoup de logements existants dans le centre-ville sont en décrépitude, d'autres logements sont inoccupés

RD34 : ...Alors qu'en cœur de ville subsiste un nombre important de logements insalubres et/ou inoccupés...

RD35 : ...Un coup d'accélérateur sur la réhabilitation des logements du centre ancien et des logements vacants aurait été une vraie opération d'utilité publique, certains sont très dégradés, n'offrent pas des conditions décentes de logement. Plus de 3 500 logements sont vacants, soit par insalubrité, abandon des propriétaires, mais surtout par les effets de la spéculation immobilière, que l'opération de l'entrée Est va accentuer...

RD43 : ... Il est indiqué que le « développement de ce quartier s'inscrit en lien » avec le « Plan Action cœur de ville de Sète ». En quoi ce nouveau quartier peut-il s'inscrire dans ce plan ?...

RD44 : ... Il y a énormément de logements existants qu'il faudrait réhabiliter avant que les immeubles ne s'effondrent...

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Sur l'intégration de la ZAC Est Rive Sud dans l'ORT : La ZAC Est Rive Sud a été incluse dans le périmètre de l'ORT car il contribue au changement d'échelle du centre-ville en donnant une nouvelle urbanité à l'avenue Martelli et l'avenue Maréchal Juin. Cette intégration se justifie par la proximité du quartier avec l'hyper-centre et la volonté d'ancrer son développement dans des pratiques urbaines de type centre-ville (marche à pied, cycle, espaces de convivialité, commerces de proximité).

Pour autant, aucun financement du Plan d'Action Cœur de ville n'est sollicité pour la mise en œuvre de ce projet, qui est entièrement financé par la vente des terrains à bâtir, la participation de la collectivité concédante établie depuis 2010.

Parallèlement, la ville de Sète et son concessionnaire la SA Elit, mettent en œuvre depuis 2008 une politique active de restauration immobilière. Ces investissements ont permis de réhabiliter 330 logements en centre-ville. Il reste encore 70 opérations de réhabilitation projetées, pour un total de 400 logements correspondant à 8 000 m² de surface habitable requalifiée.

Pour autant, ces actions ne sauraient suffire à répondre à la demande de logements croissante, induite par le desserrement des ménages et l'attractivité de la ville centre, premier pourvoyeur d'emplois, d'équipements et de services du territoire. Le PLH a identifié le potentiel de développement dans le tissu urbain de la ville de Sète et fixé des objectifs de production de logement de 2019 à 2024 qui intègre la ZAC Est Rive Sud, grande opération de renouvellement urbain qui contribue à densifier la ville sur elle-même. Le PLH planifie la production de 358 logements par an.

Le développement de l'offre de logement sur la ZAC sera échelonné sur 10 ans, et peut être plus

selon la disposition des grands propriétaires à faire muter leurs propriétés vers une occupation plus dense et mixte. Aussi, la contribution de la ZAC à l'effort de production de logement n'excèdera pas 50% des objectifs fixés par le PLH, le restant devant être couvert par les opérations sur les dents creuses de la ville.

Interface ZAC/Port

RD7 : ...l'espace en cause se trouve en bordure du Port. Il est bien délimité par celui-ci et le canal de la Peyrade. Il est l'interface du PORT dont il doit tenir compte.

RD9 : ...Ce n'est pas parce que certains terrains en bordure du port ne sont pas occupés qu'il faut leur retirer leur fonction et leur potentialité portuaires. Le dossier présenté ici n'a rien à voir avec les objectifs avoués dans l'acte de création

RD20 : ...Que deviennent les entreprises actives du secteur concerné, les commerces de proximité déjà existants, quel type d'entreprises prévoit-on d'inscrire et de favoriser dans cette zone située en entrée de ville est et en proximité du port maritime : entreprises liées à la zone portuaire ...

RD51 : ... Je ne vois pas d'interface portuaire comme cela était prévu au SCOT. Pour ce qui est du plan de composition...

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

La SA Elit a engagé un dialogue approfondi avec la Région et ses services portuaires pour définir un projet urbain en adéquation avec le futur pôle Passager et s'accorder sur le traitement de la zone tampon entre la ZAC est le Pôle Passager. A ce jour le port est séparé de la ZAC par un mur de clôture de 2,5m de hauteur minimum. Aucune porosité fonctionnelle n'est permise entre les deux secteurs (ZAC et port), pour garantir la sécurité des infrastructures et entreprises portuaires et le respect des frontières de l'espace Schengen.

Le projet d'un nouveau pôle passagers, avec la création d'une nouvelle entrée du port, à l'Est de la ZAC, (juste avant Lidl) permettra de désengorger l'avenue Martelli au droit de la ZAC, et de valoriser l'interface ville port au niveau de la place Mangeot. (voir vue projetée ci-dessous).



Afin de limiter l'impact du port au droit de la zone de pré-embarquement, sur le cadre de vie des habitants et usagers, il a été décidé :

- de reculer les bâtiments vis-à-vis de la limite du domaine maritime portuaire de 12 à 24 mètres,
- de prévoir un épannelage adapté, qui ne dépasse pas le niveau R + 5 côté port, et de traiter les terrasses en escalier pour apporter un recul supplémentaire des futurs habitants vis-à-vis du port,
- de créer une promenade arborée à l'interface entre la ZAC et le domaine portuaire, afin de masquer les vues, sans pour autant les obstruer totalement et conserver une visibilité sur l'activité historique de la ville,
- de surélever la promenade arborée, afin d'offrir des vues sur la mer.

L'implantation des activités qui souhaitent bénéficier des infrastructures portuaires sera privilégiée en amont de la ZAC, de la nouvelle entrée du pôle passager au giratoire de la RD600. 11 hectares seront ainsi affectés au développement portuaire. La Préfecture a instauré une Zone d'aménagement différée, à la demande de la ville de Sète afin de mettre en œuvre une politique de maîtrise foncière active sur ce site pour permettre la mise en œuvre du projet portuaire. Le projet est donc conforme au dossier de création qui précisait que le « *le schéma d'orientation portuaire validé en janvier 2005 propose un déplacement vers l'Est des activités les plus nuisantes vis à vis des populations résidentielles. C'est tout l'espace en liaison avec la ville qui aura pour vocation les ferries. Cette activité ne présente pas de nuisance pour l'habitat et permet le développement de services connexes. Une nouvelle entrée du port est également inscrite en cohérence avec le déplacement des activités portuaires.* ».

Le maître d'ouvrage précise que les bâtiments anciens aux abords de la place Mangeot présentent un potentiel de développement intéressant et identifié dans le dossier de réalisation de la ZAC pour l'accueil d'activités de services à destination du public du pôle passager.

En outre, la ZAC projette le développement de 27 000 m² de locaux à vocation tertiaire répartis en limite du port et sur l'avenue Martelli proche de la future entrée portuaire. Ces locaux pourront parfaitement accueillir des activités de services répondant aux besoins des entreprises portuaires.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'urbanisme et le règlement

Le C-E ne peut que se satisfaire de ces explications qui auront l'avantage de bien éclairer le public sur la réglementation, l'environnement, la rénovation du centre-ville et l'interface ZAC/Port.

J'estime que ce projet est conforme avec les dispositions des documents d'urbanisme qui lui sont opposés : SCOT, PLU, PDU, PLH.

Je prends note également qu'aucun financement du Plan d'Action Cœur de Ville n'est sollicité pour la mise en œuvre de ce projet.

Risques et santé

Nombreuses sont les personnes qui soulèvent l'impact des pollutions sur la santé des futurs habitats et le devenir de ces derniers en cas de submersion marine.

Le confinement sur site des pollutions pose question sur la santé des futurs habitants.

D'autres personnes sont inquiètes par la pollution pendant la phase travaux.

Pollution (eau, sol et air)

RP1 : ... Je conteste déjà dans un premier temps la création de 1 600 logements dans une zone déclarée polluée et des sols et eaux usées insalubres. Les futurs habitants risquent d'être malade...

RP2 : ... La délibération que vous nous proposez de prendre cite le deuxième paragraphe de la synthèse de la MRAe (DREAL) disant que l'étude d'impact est de bonne qualité. Mais elle ne cite pas le 3° paragraphe de cette synthèse qui dit lui : « Le projet présente un fort potentiel de conséquences dommageables sur l'environnement pour ce qui concerne les nuisances sonores et la pollution de l'air qui doivent être mieux définies et traitées plus rigoureusement. »

...La MRAe considère p 8 que le projet est favorable à l'environnement sur la qualité des sols, dans la mesure où ceux-ci vont être dépollués. Or il n'en est rien comme le montre le mémoire de la SA Elit...

... Ce confinement des pollutions des sols reste préoccupant, comme le montre le programme lui-même :

- La plantation d'arbres fruitiers ne sera pas acceptée...

... Besoin de surveillance de la qualité des eaux souterraines avant et après les travaux...

... En lien avec la pollution des sols la qualité de l'air inquiète la préfecture : P 18... P 19 « L'augmentation des modes de déplacement alternatifs à la voiture n'absorbera pas l'augmentation du trafic routier. La qualité de l'air déjà qualifiée de moyenne a dégradée devrait donc être soumise à une dégradation »

En réponse p 20 « le maître d'ouvrage a bien la prétention de démontrer que les moyens qu'il compte mettre à court, moyen et long terme, sur l'offre de transport ainsi que sur les itinéraires dédiés aux modes actifs auront un impact sur la qualité de l'air ».

RP5 : ...- Zone de pollution extrême à cause du port :

Déchargement (mot illisible), divers goudron (pb. olfactif), soufre (poussières)

des sols, l'entreprise de ferraille qui a pollué pendant 70 ans ce site (brulage de wagons SNCF, des milliers de voitures) !!

RD8 : ...Dépollution du site, qu'en est-il? Pourquoi les logements sont à partir du 2ème étages, y a t'il un lien avec la contamination des sols ?

RD19 : ...Les terrains concernés seront des terrains urbanisés et ne laisserons plus les eaux de pluie s'infiltrer pour rejoindre la nappe phréatique. - Plus grave, ces eaux seront collectées dans des Noues pour rejoindre le Canal de La Peyrade lui même se jetant dans la méditerranée et l'étang de Thau sans aucun traitement. - Ces Noues seront sources de nuisances (pollution par ruissellement, moustiques etc.) dans une zone fortement urbanisée...

... Il se situe à proximité d'une servitude SEVESO 1 et 2...

RD20 : ...La pollution des sols, et la submersion possible de cette zone, telles indiquées, ne me permettent pas de penser qu'elle est soucieuse de l'environnement et du confort des futurs habitants. ...en effet, la pollution des sols est telle, dans cette zone où vivront à terme 1800 foyers, que, malgré les précautions prises, il sera strictement interdit de planter des arbres fruitiers, de mettre en place des jardins privatifs. Planter des légumes, cueillir des fruits sur les arbres, les manger, seraient donc dangereux pour la santé. Il est donc prévu que 1800 foyers, à minima 3600 personnes, vivront sur une zone polluée, potentiellement dangereuse, malgré toutes les mesures prises pour la dépolluer ? Impensable. -

RD23 : ...destiner cet espace à du résidentiel est à haut risque tout de même pour la population qui y vivrait, risque de contamination des sols, risques de submersion, pollutions sonores et atmosphériques avec un gros axe de circulation automobile tout proche, l'avenue Gilbert Martelli...

RD25 : ...Pollution des sols Dans cette zone, où vivront à terme 1800 foyers, malgré les précautions prises, il sera interdit de planter des arbres fruitiers, tout jardin privatif est interdit. Est ce normal et légal? Voire amoral et irresponsable pour les générations futures

RD33 : ...Rajouter 1800 logements à l'heure actuelle et dans ces conditions défavorables (partage de familles dans un lieu néfaste à leur santé...) serait une décision allant à l'encontre d'une bonne et intelligente transition écologique.

RD34 : ...Pourquoi cette frénésie de construction sur une zone fortement polluée... ?

Est-ce que l'impact de la pollution des sols sur les éventuels futurs habitants a été évalué ? L'étude parle de dépollution des sols industriels; quelles sont les précisions et garanties (+ coût) d'une véritable opération de dépollution ?

RD35 : ... Il n'est pas d'utilité publique de proposer une si médiocre qualité de logement et de vie aux futurs habitants, principalement due aux contraintes initiales du site : - Zone dont le sol est pollué, qui ne permet pas d'avoir de jardins ou d'arbres fruitiers...

RD36 : ... La qualité environnementale s'avère très faible, avec des sols pollués, ...qui apportent de nombreuses contraintes pour les logements envisagés : ...pas de jardins ou d'arbres fruitiers...

RD43 : La pollution des sols est telle, dans cette zone, où vivront à terme 1800 foyers, que, malgré les précautions prises, il sera interdit de planter des arbres fruitiers, tout jardin privatif est interdit

RD48 : ... Plus étonnant : cette volonté de construire une forte densité de logements s'applique à une zone qui y est intrinsèquement inadaptée ! Les rapports ont montré la pollution des sols...

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Sur la pollution du sol et son incidence sur l'environnement ou la santé :

Le maître d'ouvrage a fait réaliser un diagnostic ainsi qu'un plan de gestion des pollutions de sols sur les terrains maîtrisés et en cours d'aménagement.

Tout d'abord, la plantation d'arbres fruitiers ne sera pas acceptée dans les espaces verts publics, mais elle sera tolérée dans les espaces privés si la nature des sols l'autorise ; en cas de besoin, il pourra être préalablement procédé à la mise en place de terres saines sur une profondeur suffisante (50 cm à 1 m selon les cas).

Ce plan de gestion a également permis de définir les mesures de dépollution à réaliser par le maître d'ouvrage et les constructeurs. L'ensemble des contaminations concentrées a fait l'objet d'une purge et a été évacué en biocentre. Les terres faiblement contaminées sont soit acheminées vers des installations de gestion des déchets non dangereux, soit confinées sur site, sur membrane géotextile étanche et recouvertes de 30 cm de terres saines. Le plan de gestion en annexe de l'étude d'impact précise également l'ensemble des dispositions à prendre en phase chantier pour éviter toute contamination du milieu. Le maître d'ouvrage précise qu'il a fait appel au concours d'un bureau de contrôle spécialisé dans la gestion de sites et sols pollués dans le cadre de la mise en œuvre des travaux en cours de réalisation.

Sur la qualité de l'air liée au trafic et au port :

Le projet est concerné par deux axes majeurs, l'avenue du Maréchal Juin et l'avenue Gilbert Martelli. La campagne de mesures et les modélisations ont montré une décroissance rapide des niveaux en polluants avec la distance à ces axes : des niveaux proches des valeurs de fond sont observés à une cinquantaine de mètres de la voirie.

Le projet, de par sa nature ne permet pas d'éviter toute exposition à la pollution atmosphérique due au trafic routier mais il est à noter que les sites sensibles, en l'occurrence la résidence séniors, sont situés en cœur d'îlot, à plus de 70 m des axes majeurs de l'aire d'étude.

Par ailleurs, dans le cas où l'évitement n'est pas possible, une diminution de l'exposition de la population à la pollution de l'air est envisageable par l'éloignement relatif des constructions à la route. Comme évoqué précédemment, le programme des équipements publics intègre la création d'un mail végétalisé structurant le long de l'avenue Gilbert Martelli et l'avenue Maréchal Juin, qui a pour conséquence d'éloigner le bâti de la voirie d'une distance de 15 à 18 mètres. La modélisation montre qu'à cette distance, les niveaux en polluants sont tout à fait acceptables et en dessous des objectifs réglementaires.

Une analyse portant sur les concentrations moyennes annuelles pour les trois polluants réglementés NO₂, PM₁₀ et benzène sur chaque récepteur du fait des axes modélisés de l'aire d'étude a été réalisées par le bureau d'étude Artelia. Elle démontre que les concentrations moyennes annuelles observées au droit des futurs bâtiments les plus proches des axes routiers, sont toutes largement en dessous des objectifs de qualité des polluants et des valeurs guides de l'OMS. (voir cartes et tableau de synthèse de l'étude sur la qualité de l'air repris dans le mémoire en réponse à la MRAE).

Les autres mesures de réduction concernent la réduction des émissions polluantes à la source.

Il peut s'agir d'une modification des conditions de circulation (limitation de vitesse à certaines périodes ou en continu, restrictions pour certains véhicules, réorganisation du schéma viaire à une échelle élargie pour assurer une plus grande fluidité du trafic) ou d'une valorisation des transports publics et des modes doux dans la conception du projet afin d'inciter les usagers à les utiliser et à délaisser l'automobile, ensemble de principes précisé dans les réponses précédentes relatives aux

mobilités.

Raison pour laquelle il n'y a pas de logements en RDC : L'implantation des logements à partir des premiers étages permet de contribuer au renouvellement urbain du secteur tout en maintenant en sécurité les biens et les personnes, et en assurant une qualité d'habitation. En effet les logements en RDC en milieu urbain sont de nature à être impropres à destination (exposition aux nuisances de la rue, faible luminosité, ils ne remplissent pas les critères de confidentialité et de sécurité). La surélévation des côtes plancher des commerces et locaux en RDC à 2,4 m NGF répond à la doctrine de l'Etat qui se fonde sur les dernières prévisions d'augmentation du niveau marin et de modélisation du réchauffement climatique. Rappelons que cette doctrine est plus contraignante que le PPRI qui impose une côte plancher à 2,3 m NGF.

Sur le risque de submersion marine, le maître d'ouvrage invite à se référer aux réponses du chapitre suivant relatif au risque d'inondation.

Inondation

RP1 : ... Les risques d'inondation sont plutôt à traiter pour l'avenir. L'argent est gaspillé pour des fins inutiles. Plutôt s'occuper à réaménager les berges qui dans 30 ans seront submergées.

RP5 : ... Zone submersible (BU Bleu), pourquoi on y construit ?

RP6 : ... Manque de réflexion sur la submersion de la zone, risque de catastrophe mettant les familles à la rue

RD8 : ...Pourquoi les logements sont à partir du 2ème étages

RD15 : ...Ce quartier sera construit sur une zone submersible BU bleu

RD20 : ...Ce quartier sera construit sur une zone submersible BU bleu. Il est indiqué dans les études de cette consultation, que ces zones BU bleu sont classées comme « zones de précaution » qu'il est « souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux », que ce sont « des zones où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger ».

RD23 : ...destiner cet espace à du résidentiel est à haut risque tout de même pour la population qui y vivrait,risque de submersion...

RD25 : ...Risque de submersion: Ce quartier sera construit sur une zone submersible BU bleu. Il est indiqué dans les études de cette consultation, que ces zones BU bleu sont classées comme « zones de précaution » qu'il est « souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux », que ce sont « des zones où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger ». Pendant les travaux, la « Zac étant soumise au risque de submersion marine », les chantiers doivent être sécurisés. Le risque est réel et notifié

RD33 : ... Rajouter 1800 logements à l'heure actuelle et dans ces conditions défavorables (zone à risque d'inondation,...

RD34 : ...Pourquoi cette frénésie de construction sur une zone fortement ..., inondable (zone submersible BU bleu) dont le risque ne peut que s'accroître avec le réchauffement climatique ?

RD35 : ...Il n'est pas d'utilité publique de proposer une si médiocre qualité de logement et de vie aux futurs habitants, principalement due aux contraintes initiales du site : - Zone submersible Bleue BU qui ne permet pas de logements en rez-de-chaussée...

... zone comportant des zones classées « aléa très fort » et une grande partie de zones classées « aléa modéré » (zones Bleues BU) en terme de risque de submersion marine. Etant en zone urbaine, les enjeux sont forts dans ces zones Bleues BU, qu'il est « souhaitable de préserver pour laisser libre pour l'écoulement des eaux », et « où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger » (p.145 Etude d'impact, tome 2)...

RD36 : ... La qualité environnementale s'avère très faible, ...des risques de submersion... qui apportent de nombreuses contraintes pour les logements envisagés : pas de logements en rez de chaussée, ...

... Le risque de submersion marine est trop important pour y installer des activités résidentielles, il est dit dans l'étude d'impact qu'il est préférable de laisser ces sols perméables pour faciliter

l'écoulement des eaux. Dans les années à venir, ce risque de submersion va s'aggraver du fait du changement climatique, il est d'inutilité publique voire d'irresponsabilité publique de proposer des logements sur ces zones...

RD43 : ... Ce quartier sera construit sur une zone submersible BU bleu. Il est indiqué dans les études de cette consultation, que ces zones BU bleu sont classées comme « zones de précaution » qu'il est « souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux », que ce sont « des zones où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger »....

RD48 : ... Plus étonnant : cette volonté de construire une forte densité de logements s'applique à une zone qui y est intrinsèquement inadaptée ! Les rapports ont montré ...les risques d'inondations / submersions, qui s'aggraveront avec le réchauffement climatique, et les nuisances dues aux bruit (port et avenues proches)

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Les modalités de prise en compte du risque inondation ont été précisées dans l'étude d'impact (voir chapitre afférent).

Il convient de préciser que la zone Bleue BU du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) correspond à une zone de précaution, et aucunement à une zone inondable inconstructible qui est en revanche classée en zone rouge RU.

Les particularités des implantations par secteur sont déclinées ci-dessous :

- Secteur Ouest :

- le secteur Ouest est en partie en zone BU (bleue) du PPRI (voirie et bâtiments actuels),
- les voiries (requalification de l'avenue Maréchal Juin) seront calées au niveau du terrain naturel, sans remblai en zone inondable,
- le projet consiste essentiellement en des démolitions/reconstructions de bâtiments, sans modification significative de l'organisation du quartier.

- Secteur Central :

- ce secteur est impacté à la marge (2 îlots et voie de raccordement à la zone centrale qui, elle, n'est pas concernée par le zonage PPRI),
- la voie publique créée vient se raccorder au niveau du giratoire et est susceptible de s'accompagner de surélévations ponctuelles dans la zone bleue, Notons cependant qu'il s'agit ici de desservir une zone non inondable dont l'unique accès est en zone inondable. Ainsi, la mise hors d'eau de la voie va dans le sens d'une mise en sécurité de l'ensemble du secteur,
- les volumes et les surfaces en jeu en zone inondable sont faibles et l'aménagement en limite extérieure de la zone BU ne conduit pas à augmenter la vulnérabilité, ni à entraver le ressuyage des eaux.

- Secteur Est :

- le secteur est impacté par la zone rouge RU (aléa fort) et par la zone bleue BU (aléa modéré),
- le projet de construction sera conforme au règlement du PPRI ; les voiries seront aménagées de façon à ne pas entraver le ressuyage des eaux.
- un parc sera aménagé en lieu et place de la zone d'aléa fort, annihilant ainsi l'exposition des populations à risque

Le maître d'ouvrage précise que le site est occupé et que les activités présentes empêchent le bon écoulement des eaux car le réseau pluvial et l'acheminement des eaux n'ont pas été conçus à une échelle globale et cohérente sur ce quartier. En outre, les activités en place situées en zone bleue ou zone rouge ne bénéficient pas des mesures de précautions définies dans le PPRI.

L'implantation des logements à partir des premiers étages permet de contribuer au renouvellement urbain du secteur tout en maintenant en sécurité les biens et les personnes, et en assurant une qualité d'habitation. En effet les logements en RDC en milieu urbain sont de nature à être impropres à destination (exposition aux nuisances de la rue, faible luminosité, ils ne remplissent pas les critères de confidentialité et de sécurité). La surélévation des côtes plancher des commerces et locaux en RDC à 2,4 m NGF répond à la doctrine de l'Etat qui se fonde sur les dernières prévisions d'augmentation du niveau marin et de modélisation du réchauffement

climatique. Rappelons que cette doctrine est plus contraignante que le PPRi qui impose une côte plancher à 2,3 m NGF.

Bruit

RP2 : ... La délibération que vous nous proposez de prendre cite le deuxième paragraphe de la synthèse de la MRAe (DREAL) disant que l'étude d'impact est de bonne qualité. Mais elle ne cite pas le 3^e paragraphe de cette synthèse qui dit lui : « Le projet présente un fort potentiel de conséquences dommageables sur l'environnement pour ce qui concerne les nuisances sonores et la pollution de l'air qui doivent être mieux définies et traitées plus rigoureusement. »

... Les façades donnant sur l'avenue Gilbert Martelli présentent des niveaux de bruit en façade supérieurs à 65dBA en période diurne et/ou supérieurs à 60 dBA en période nocturne. Niveaux perturbateurs de la concentration et générant irritabilité de jour et perturbant le sommeil de nuit.

La réponse, par des menuiseries équipées de double vitrage acoustique de type 4/16/10 ainsi que par des entrées d'air acoustiques adaptées, implique de vivre fenêtres fermées. Est-ce ainsi que les habitants veulent vivre ? Quel est l'intérêt des balcons dessinés ?...

RD20 : ...Des nuisances sonores sont aussi notifiées dans cette zone située entre un accès de ville central par le flux de voitures, déjà saturé et la zone portuaire

RD23 : ...destiner cet espace à du résidentiel est à haut risque tout de même pour la population qui y vivrait, pollutions sonores et atmosphériques avec un gros axe de circulation automobile tout proche, l'avenue Gilbert Martelli...

RD25 : ...Pollution sonore: Le bruit généré par les voies de circulation et le port maritime obligera à vivre les fenêtres fermées le jour, les murs seuls auront des surfaces isolantes. Pollution automobile: Il est indiqué que l'avenue Gilbert Martelli constitue l'entrée principale Est à Sète avec entre 20000 et 30000 véhicules par jour en heure de pointe. S'ajouteront à ces « 20000 à 30000 voitures par jour » les voitures des 1800 foyers supplémentaires. Il faudra pourtant attendre « 2030 dans le meilleur des cas », pour un point relais voitures en entrée de ville. Toutes les voitures de ce quartier vont donc se rajouter à ce flot de voitures en entrée de ville. D'autant plus que les travaux ne vont pas améliorer cette circulation, et ce pendant au moins une dizaine d'années. Aucune augmentation des transports collectifs n'est prévu? Dans une démarche environnementale, cet afflux de voitures est-il possible?

RD28 : ...De plus les appartements qui seront proches des activités du port de commerce subiront une nuisance sonore.

RD48 : ... Plus étonnant : cette volonté de construire une forte densité de logements s'applique à une zone qui y est intrinsèquement inadaptée ! Les rapports ont montré ... les nuisances dues au bruit (port et avenues proches)...

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Le Maître d'ouvrage confirme que le projet prévoit une optimisation du positionnement et du gabarit des bâtiments, afin de mieux protéger les riverains vis-à-vis des voies bruyantes sur la base d'une étude de modélisation du bruit (état actuel et état projeté) réalisé par le cabinet Venatec (voir synthèse et démonstration produits dans le mémoire en réponse à la MRAE) partiellement repris ici.

« Concernant les solutions de réduction à la source, le Maître d'ouvrage tient à préciser les points suivants :

- Il sera aussi mis en place des dispositifs de régulation de trafic, afin de limiter l'impact sonore du trafic : Le trafic sur les avenues Martelli et Juin est déjà régulé avec une limitation de vitesse à 50Km/h. Les voiries intérieures à la ZAC seront en zone 30Km/h.

- Le Maître d'ouvrage a souhaité éloigner au maximum les futurs bâtiments vis-à-vis des sources de bruit les plus importantes, notamment la voie classée de niveau 3 (correspondant aux avenues Gilbert Martelli et Maréchal Juin). Dans cette perspective, l'ensemble des nouveaux bâtiments édifiés sur ces avenues a été positionné en recul de 15 à 18 m de la voirie du fait de la création d'un mail piéton et cyclable et d'une noue paysagère continue. Les façades supérieures, en débord d'un mètre, seront donc de 14 à 17m de distance de la voirie et bénéficieront d'un écran végétal avec la plantation d'un alignement d'arbres de hautes tiges

tout le long du mail,

- Il convient de préciser qu'aucun logement de la ZAC ne sera construit en dessous d'une hauteur de 4m, les RDC étant affectés à la réalisation de parkings ou l'accueil de cellules commerciales et d'activités tertiaires. »

Les logements et activités situés en front des avenues Martelli et Juin bénéficient d'une double orientation. Seules les façades les plus étroites des bâtiments seront positionnées en front de ces avenues conformément aux recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France qui souhaite préserver une verticalité des gabarits sur ces avenues. Les terrasses et pièces à vivre des habitations seront donc positionnées sur les voies latérales de la ZAC le long des voies pénétrantes recevant un trafic bien plus faible et de l'allée piétonne de desserte du cœur du quartier. En outre, le débord d'un mètre des façades permettra l'aménagement de loggias en façade des avenues principales. Ainsi, les menuiseries des logements seront positionnées sur une profondeur de 2m par rapport à la limite de façade pour permettre la création de balcons aux dimensions standards, minimisant ainsi l'impact sonore des voies. Seules les pièces secondaires seront positionnées en façades des avenues Martelli et Juin. Ces pièces bénéficieront de menuiseries permettant une atténuation du bruit de 50 dB.

Les bureaux situés le long de l'avenue Martelli bénéficieront d'un traitement de façade en double peau qui aura tant une fonction esthétique qu'une fonction d'atténuateur de bruit.

La hauteur des bâtiments en limite du pôle passagers a été volontairement réduite à R+5 pour minimiser l'exposition des personnes aux nuisances potentielles induites par l'activité portuaire. Les bâtiments seront intégrés en recul de 16m par rapport à la limite portuaire, soit 4 mètres en recul supplémentaire par rapport à la servitude imposée par le port (12m).

Une promenade surélevée positionnée dans l'emprise des 12m de servitude permettra de faire écran entre les espaces verts des rez-de-chaussée d'immeubles et le port.

Phase travaux

RP2 : ... Crainte pour la contamination des eaux superficielles, des eaux de baignade et des activités conchylicoles en phase de travaux (p16). La réponse du maître d'ouvrage développe des mesures très strictes d'installation du chantier et de conduite des travaux et reconnaît une augmentation des risques par temps de pluie. Or l'instabilité et la précarité des emplois, fréquente dans le bâtiment de façon générale, risquent d'entraver le respect strict des mesures de précaution prévues. De plus, on doit prendre en compte l'augmentation des épisodes pluvieux avec le réchauffement climatique. Ces deux aspects font craindre que les risques du chantier, qualifiés de modérés, se révèlent très sérieux....

RD20 : ...Pendant les travaux, la « Zac étant soumise au risque de submersion marine », les chantiers doivent être sécurisés. Le risque est réel et notifié...

RD43 : ... Pendant les travaux, la « Zac étant soumise au risque de submersion marine », les chantiers doivent être sécurisés. Le risque est réel et notifié...

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

En effet, le maître d'ouvrage a fait définir des mesures très strictes de gestion des eaux superficielles et souterraines durant la phase chantier. Il précise que le bureau de contrôle spécialisé en site et sol pollué qu'il a missionné pour le suivi du chantier est également le bureau d'étude qui a rédigé le plan de gestion des pollutions, ce qui constitue une garantie supplémentaire dans la mise en œuvre des préconisations.

En ce qui concerne l'exposition du chantier au risque de submersion, le maître d'ouvrage précise

que dans le cadre de travaux de génie civil les installations de chantiers se résument à l'implantation de deux baraquements de chantier et d'un WC dédié au personnel, ainsi qu'au stationnement des engins. L'ensemble de ces installations est positionné à une côte supérieure à 2m NGF, soit en dehors de la zone inondable.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les risques et la santé

Le CE prend acte de la réponse du MO particulièrement précise et argumentée.

L'étude démontre qu'un nombre important de mesures a été pris, afin de préserver et mettre en valeur l'environnement naturel et humain.

Le projet intègre les thématiques relatives au cadre de vie, à la protection sonore, à la gestion des eaux, aux mobilités douces, aux transports en commun, à la gestion du trafic, aux risques naturels, aux économies d'énergies, à la qualité de l'air, à la biodiversité locale, au paysage, à la protection des sols...

Divers

Certaines personnes estiment que la concertation avec le public est à reprendre (période de confinement, manque de publicité...).

Concertation

RP2 : ... la SA Elit, dans le document intitulé Bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact actualisée, nous expose que l'ensemble des documents a été mis à disposition du public sur le site internet de la ville du 2 mai au 2 juin 2020 inclus. La concertation du public sur cette opération a été ouverte pendant la période de confinement, période où la population avait bien d'autres préoccupations. D'ailleurs, la SA Elit a réceptionné seulement 3 observations par voie de mail...

...Nous considérons que la mise à disposition du public de l'étude d'impact actualisée, sur le site internet de la ville du 2 mai au 2 juin 2020 inclus a été ouverte pendant la période de confinement. Qu'elle ne peut être considérée valable et doit être reconduite.

RP4 : ... Je demande également compte tenu de l'importance de ce projet qui engage l'avenir de la ville pour plusieurs décennies une concertation plus importante, ex. prolonger l'enquête préalable d'au moins deux ou trois mois !!

RP6 : ... Besoin de concertations plus abouties avec la population !

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a produit dans le dossier de DUP une note relative au bilan des concertations engagées sur ce projet. Le projet de ZAC Est Rive Sud fait l'objet d'une concertation depuis 2004. 5 enquêtes publiques ont été produites dans le cadre de l'élaboration de ce projet (voir pièce relative au bilan des concertations) ainsi qu'une consultation du public. L'actualisation de l'étude d'impact et du dossier de réalisation de la ZAC a été requise pour mettre en conformité le projet avec le PLU et ses dernières modifications. Aussi le dispositif de concertation a été largement à la hauteur des enjeux pour cette actualisation du projet qui fait l'objet d'un débat dans ses fondements, ses objectifs programmatiques, son périmètre, son organisation urbaine (PLU) depuis 2005.

Il est précisé que le dossier d'étude d'impact actualisée a fait l'objet d'une mise à disposition par voie dématérialisée telle que le prévoit le code de l'environnement. Le dossier était consultable sur le site internet de la Mairie. L'information relative à cette mise à disposition a fait l'objet d'une publication dans le Midi Libre, dispositif non obligatoire mais voulu par le maître d'ouvrage afin de renforcer la communication sur cette mise à disposition dans le contexte de confinement.

Le confinement, qui a été levé la semaine suivante de la publication, n'entravait en rien l'accès à

la documentation disponible en ligne. De plus la publication du dossier a été prolongée durant l'été 2019 jusqu'à fin juillet.

L'enquête publique relative à la DUP de la ZAC Est Rive Sud a constitué une nouvelle forme de concertation sur ce dossier. Cette enquête a fait l'objet d'une large campagne d'affichage (une dizaine d'affiches réparties sur le site et dans les accueils de la Mairie) et d'une double annonce par voie de presse. Les statistiques relatives à l'enquête démontrent en outre une forte participation ainsi que la supériorité en performance des consultations par voie dématérialisée (81% des observations ont été déposées via le site web dédié).

Commentaire du commissaire enquêteur sur la concertation

Le CE confirme en tous points la réponse du MO et renvoi au paragraphe 1.7 « concertations préalables » qui liste la dizaine de concertations qui a accompagnée ce projet démontrant ainsi la part importante donnée à l'information du public.

4.2.1.2 – Synthèse des observations favorables du public

Habitat/Mixité sociale

RD18 : ... profitons de cette opportunité pour construire un beau quartier...

RD21 : Enfin on va pouvoir avoir une entrée de ville correcte et un projet qui embellira ce quartier. Pratiquement toutes les entreprises sont parties de la zone et la réhabilitation de ce secteur est une très bonne chose ...

RD22 : Je viens de prendre connaissance du projet de ZAC à l'entrée Est de la ville de Sète et je suis très satisfaite qu'on aménage enfin cette entrée de ville. La circulation y sera, je l'espère un peu plus fluide...

RD31 : Je suis totalement pour voir ce projet aboutir.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je constate que quatre personnes ont donné un avis favorable au projet.

4.2.2 - Analyse des observations des propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre de la DUP

Observations RP3 Arnal Denise - parcelles AK40 et AK41

Thématiques : Urbanisme/Règlement

Observations sur le tome 1 ; La DUP

Page 4 ; figure 1 : bonne présentation de la zone qui démontre que la ZAC borde ce qui est maintenant le port. Tout l'est était, avant 2005, la zone portuaire. Ce qui est maintenant le Port était autrefois la mer et la plage de SETE.

Page 7 le contexte historique :

Il est fait abstraction de l'existence du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) qui régissait la zone portuaire en 2005 quand la ZAC a été créée (le 22/10 /2005) la délibération se trouve dans le dossier (partie annexes, page 124)

L'existence du SMVM (schéma de mise en valeur de la Mer) explique la mention des activités portuaires dans ladite délibération ainsi que dans la révision du POS, contemporaine de la création de la ZAC le 22/11/ 2005 (partie annexes page 133), révision plus explicite que la délibération sur la création d la ZAC, qui avait pour but unique d'intégrer la ZAC dans le POS. Ces deux décisions inversaient les priorité de la zone portuaire (les activités industrialo-portuaires étaient, dans le SMVM, prioritaires).

Cette révision créait une zone UB4, sous divisée en zone UB4a (dominante habitat) et zone UB4b (dominante activités, dont activités industrialo portuaires). Cette zone Ub4b bordait logiquement le port de commerce.

En 2010 le SMVM existait toujours quand le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le CM le 22/06/2010. Le dossier de réalisation mentionnait encore les activités industrialo portuaires. Mais, après 2010 ,Le dossier SCOT, lancée en 2008 pour remplacer le SMVM, avait avancé et la ville de SETE présidant le SMBT avait été fort active, dans les travaux d'élaboration du SCOT, pour faire valoir ses intentions de changement d'affectation .

En 2011 une modification du POS est intervenue et la zone UB4b a disparu, le commissaire enquêteur avait même préconisé « *d'en exclure les activités industrialo-portuaires et de pêches.* » !!! (cf. résumé sur l'historique des concertations de la ZAC annexé à la délibération du CM du 14 septembre 2020).La commune avait refusé cette proposition «*II est à noter que la collectivité propose de maintenir les activités industrialo portuaires et de pêche dans la zone UB4 au motif de leur compatibilité avec le schéma de Mise en Valeur de Sa Mer et afin d'éviter tous risques contentieux* »

En 2013 !a transformation du POS en PLU a permis à fa commune de faire disparaître les hangars de la zone UB4, en fait de l'interface du Port.

Ce qui est intéressant c'est :

-l'avis de la Région, gestionnaire du Port qui réclame le maintien des hangars et analyse bien la situation, l'avis du SMBT qui élabore le SCOT et la réponse du maître d'ouvrage qui admet l'interface du Port (territoire de la ZAC entrée est secteur sud) cf. infra.

- La réponse du MO « *suite aux remarques formulés dans l'avis de la Région Languedoc - Roussillon des modifications et compléments ont été apportés ; sur le renforcement d'interface entre le port et les activités limitrophes et la vocation économiques (logistique et petites industrie non polluante) des terrains situés au sud de l'avenue Morte///* »

- l'avis du Syndicat Mixte du Bassin de Thau (chargé de l'élaboration du SCOT} et la réponse du MO : « *suite aux remarques formulées par le Syndicat Mixte du Bassin de Thau en cours d'enquête publique des améliorations et compléments ont été apportés :*

- Sur la mise en valeur du secteur interface ville-port entre l'avenue Gilbert Martelli et le Port et ses orientations spécifiques.

(cf résumé sur l'historique des concertations de la ZAC annexé à la délibération du 14 septembre 2020),

Il convient de noter que l'avis de la région ne se trouve pas dans le dossier, seulement la réponse.

La demande de hangars n'a pas été prise en compte (cf règlement de la zone 2UB, zone de la ZAC est secteur sud) or ceux -ci sont indispensables pour des activités liées à un port.

Le dossier soumis à l'enquête publique du Scot comporte un volet maritime indépendant « valant SMVM » qui fait état de l'interface portuaire à qui il attribue le numéro 35 sur la carte des options.

Le dossier approuvé après l'enquête publique ne comporte pas un volet distinct alors que nulle objection n'avait été faite sur sa présentation lors de ladite enquête. La zone 35 est transformée, dans le dossier approuvé en zone 24 et le texte sur l'interface, s'il est noyé dans la page 47 du DOO a le mérite de constituer une prescription (obligation, en rouge). La page 205 du Diagnostic et enjeux situe cette interface à l'emplacement prévu pour la ZAC entrée est secteur sud.

La page 9 du tome 1 et l'étude d'impact en font une éventualité. «une bonne gestion de l'interface entre habitat et sites économiques par la création, si nécessaire, de zones tampons entre habitat et sites économiques »

Alors que c'est une prescription (une obligation)

Le nouveau dossier présenté à l'enquête publique (les plans comme les textes) ne prévoit pas cette interface portuaire. Ce n'est pas la promenade arborée prévue le long du Port qui peut être qualifiée d'interface.

Notons que le PLU page 19 du PADD du PLU, mentionne « *l'interface entre le Port et les espaces urbains mixtes* »

Le nouvel aménagement est contraire au SCOT

Page 12, la figure 4, secteur du développement urbain, indique les fameux pixels rouges du renouvellement urbain mais ils s'étendent sur tout l'ouest de l'entrée est (a ZAC entrée est secteur sud et la ZAC entrée est secteur nord) secteur qui s'étend jusqu'à la RD2 au bord de l'étang

Page 13 la figure 5, synthèse des orientations retenues (PADD du SCOT) indique des rayures de renouvellement urbain entre l'étang de Thau et le nord du canal de La Peyrade, ce qui est hors ZAC.

Page 14 figure 6 (centralité urbaine). La « centralité de l'entrée est » occupe en grande totalité la ZAC est entrée Nord et jusqu'à la RD2 (bord de l'étang) en englobant l'OAP et le projet de du PEM

Page 15, figure 8, « *renforcement de l'urbanisation à proximités des axes majeurs de transports publics* » l'axe majeur épargne la ZAC.

Page 16, il est annoncé 4000 logements mais ces 4000 logements sont à répartir sur la ville et non uniquement sur l'entrée est.

Page 17, la conclusion sur le SCOT du maître d'ouvrage est habilement présentée mais elle occulte complètement le secteur 24 du volet littoral, ex zone 35 du document présenté à l'enquête publique.

Le PLU avait fait disparaître la zone UB4b et son règlement avait proscrit les entrepôts. L'entrée Est est devenu la zone 2UB.

Le programme de la ZAC exposé page 17 a changé

Il est indiqué :

- 25% de la surface de plancher doit être dédié à l'économie tertiaire
- 75% de plancher à vocation résidentielle, équipements publics et services.

Le dossier de création de la ZAC indiquait :

- 110 000 m² de SHON de logements (61%)
- 70 000 m² de SHON d'activités, services et équipements (39%).

Page 22 « carte de synthèse des enjeux du PLU de la commune de SETE » la figure 11 indique le secteur nord de l'entrée est « les friches portuaires » au nord du canal de la Peyrade (OAP 225 ha selon le PLU)

Page 23 : figure extraite du PLU de SETE

Page 25 : figure extraite du PLU

Page 24 « la ZAC est secteur sud n'a pas été incluse dans l'OAP car elle était déjà créée au moment de l'élaboration du PLU .La zone était donc régie par un cadre fixant les orientations d'aménagement et de programmation d'ensemble de la ZAC entrée est secteur sud »

Cette indication a le mérite de mettre en évidence l'ampleur des opérations prévues secteur nord qui sont figurés dans la page 22 et la page 23 (cf supra). On se trouve devant 2500 logements prévus au nord.

Page 28 in fine :

« En ce qui concerne le secteur d'étude, le PDU identifie parmi les grands projets locaux, l'entrée est de SETE avec un projet de renouvellement urbain en interface du Port actuellement en état défriche, ce secteur de 75 ha dans le dernier quartier aménageable de la ville est desservi par la RD2 et la RD 600 pour devenir un futur quartier de vie....»

L'interface du port se trouve au sud du canal de la Peyrade (secteur 24 du SCOT, secteur de la ZAC est entrée sud). Il est desservi par la RD 600 .**Ce qui est intéressant c'est le terme d'interface.**

Page 35, il est mentionné le carrefour Market et le magasin LIDL. Carrefour Market serait-il conservé ? Mais alors, le plan d'aménagement du maréchal Juin est faux puisqu'il est prévu plusieurs bâtiments sur l'emplacement de Carrefour.

Page 36 et 37 on voit bien l'interface portuaire

Page 42 La ZAC a pour but « d'accompagner la réorganisation du Port de SETE sur le grand est » et « favoriser le redéploiement des activités annexes implantées dans la zone » c'est

- L'annonce de la disparition des activités industrialo portuaires et autres de la zone et leur déportation mais où ?

- La négation de la zone 24 du volet littoral du SCOT ainsi que la carte des secteurs dudit volet.

C'est illégal et irrationnel puisque la page 53 (ci- après citée) souligne la place stratégique de la zone pour le Port.

Page 53 « La ZAC est également localisée dans un secteur stratégique pour le développement portuaire de la ville se SETE !!!!! » Affirmation confortée par la page 43 du chapitre Diagnostique du SCOT.

Tout le dossier a été monté pour éliminer les « activités » prévues dans l'acte de création de la ZAC et les remplacer par des services et équipement publics, ce qui n'est pas la destination d'une interface portuaire.

Le dossier de réalisation nouveau ne correspond pas au SCOT puisqu'il ne tient pas compte de l'interface portuaire..

Le dossier de réalisation actuellement présenté ne correspond pas également au dossier de création de 2005 de par les changements de répartition des surfaces prévues à l'origine et la disparition des activités prévues (en particulier les activités industrialo portuaires).

Le dossier de réalisation nouveau ne correspond pas au PLU qui admet un interface portuaire , page 19 du PADD du PLU

Les projets cités dans le dossier du PLU (page 15 du PADD) démontrent que le butoir des 4000 logements, autorisés pour SETE par le SCOT est largement dépassé, dépassé même sans tenir compte des prévisions pour la ZAC entrée est secteur sud. (cf. données du PLU de SETE)

Rappelons que le SCOT (justification des choix retenus, pages 50 et 56) retient pour l'ensemble du SCOT 66 ha de renouvellement urbain.

Les projets du PLU ne correspondent pas au SCOT puisqu'ils dépassent largement les possibilités de construction permises par celui-ci ;

Les logements programmés par le dossier ne sont donc pas nécessaires et l'utilité publique contestable.

Par contre il serait regrettable qu'un espace stratégique pour le Port, aux parcelles « embranchable » (cf avis de la Région) sur les voies portuaires et communiquant avec celui-ci soient définitivement stérilisés par les immeubles prévus dans le dossier qui mureront définitivement (s'ils sont construits) le port en ne lui laissant pour accès que le rond-point de la Peyrade et la place Mangeot (en ville).

En conséquence je donne un avis défavorable.

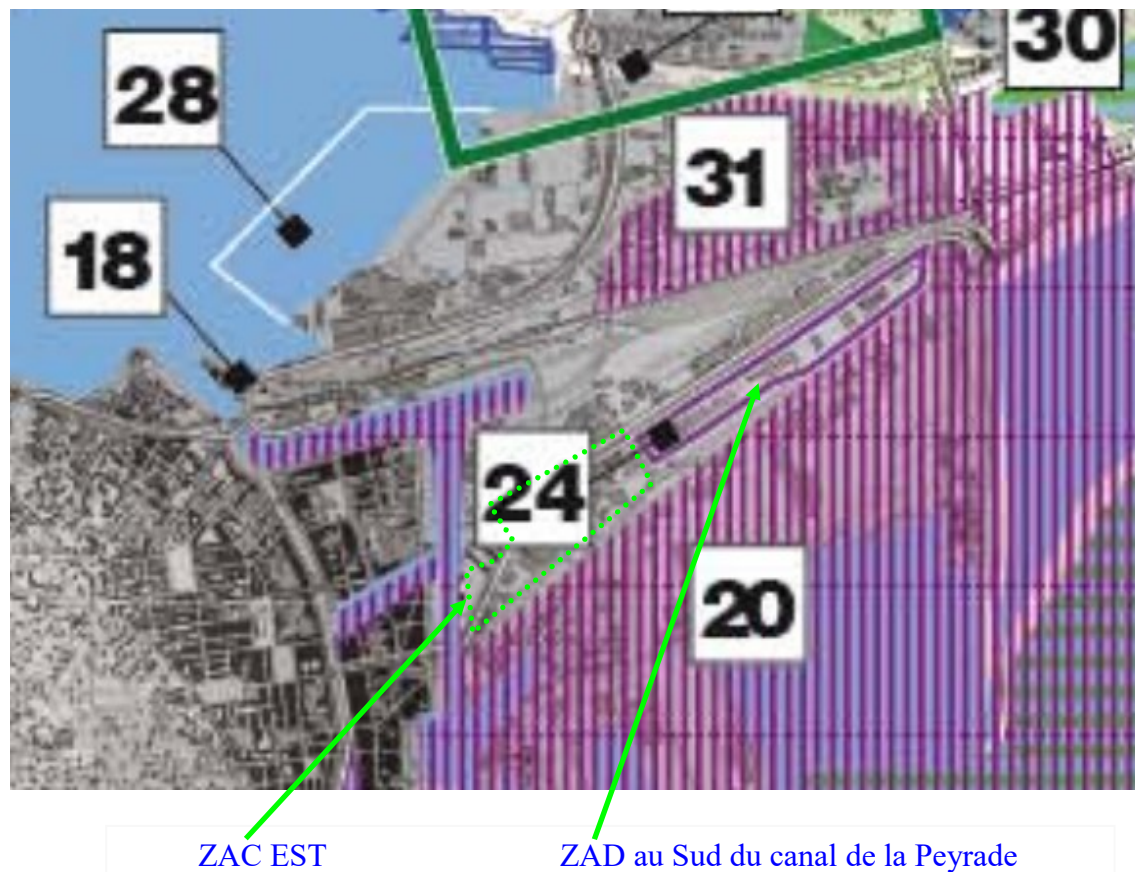
☐ Pièces jointes : - annexe 7_PVS-PJ Obs RP 3 Arnal

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Le pétitionnaire fait preuve d'une connaissance approfondie de l'évolution des documents de planification sur la commune de Sète. L'ensemble de ces observations permet d'apprécier le fait que les choix stratégiques sur la répartition entre les surfaces affectées au maintien et au développement de l'activité portuaire et celles dédiées à la reconquête urbaine des zones en friches à l'entrée Est de Sète ont fait l'objet de nombreux débats entre collectivités ainsi qu'avec le public. L'ensemble de ces débats a notamment permis d'aboutir à la définition de plans stratégiques, tels que le SCOT, sa déclinaison le PLH, le schéma de développement portuaire, ou la mise en œuvre d'outils opérationnels (ZAD Entrée Est et ZAC Est Rive Sud).

Les observations du pétitionnaire présentent néanmoins quelques erreurs d'interprétation de ces documents cadres.

Sur les prescriptions du SCOT et de son volet littoral valant schéma de mise en valeur de la mer :
Le pétitionnaire aura mal interprété le volet littoral du SCOT valant schéma de mise en valeur de la mer. Le renvoi à la zone 24 du volet littoral n'était pas inclus dans le dossier d'enquête car il ne concerne pas le périmètre de la ZAC. En atteste la carte ci-dessous extraite du volet littoral. La zone 24 (carré noir) est comprise dans le périmètre de la ZAD située à l'Est de la ZAC.



De plus, le maître d'ouvrage confirme que cette organisation est en cohérence avec le dossier de création de la ZAC. « Le schéma d'orientation portuaire validé en janvier 2005 propose un

déplacement vers l'Est des activités les plus nuisantes vis à vis des populations résidentielles. C'est tout l'espace en liaison avec la ville qui aura pour vocation les ferries. Cette activité ne présente pas de nuisance pour l'habitat et permet le développement de services connexes. Une nouvelle entrée du port est également inscrite en cohérence avec le déplacement des activités portuaires ».

Le pétitionnaire aura mal interprété la page 19 du PADD du SCOT qui précise :

« L'interface entre le Port et les espaces urbains mixtes de la ville sera assurée en mettant en œuvre des conditions réglementaires spécifiques (maintien d'une zone tampon entre le Port et les nouveaux quartiers mixte de la ville) et en identifiant une zone économique dédiée à l'accueil d'activités (artisanales, tertiaires, logistiques, petites industries non polluantes) ayant un intérêt à bénéficier de la proximité du Port et de son embranchement sur le réseau ferroviaire (secteur économique entre le Port et le Canal du Rhône à Sète). Ce secteur doit jouer le rôle tampon sur lequel peuvent venir s'implanter les activités liées au port mais dont la vocation économique les relie nécessairement aux infrastructures de transport terrestre et maritimes. »

C'est précisément le secteur couvert par la ZAD au Sud du canal de la Peyrade, et correspondant à la zone 24 du volet littoral du SCOT qui doit répondre à cette demande.

Le maître d'ouvrage rappelle qu'au droit de la ZAC, la Région a projeté le développement et l'extension du pôle passager et mis en place des clôtures et murs de 2,5 m de haut minimum pour assurer la protection de la zone de pré-embarquement et le respect des frontières de l'espace Schengen. Aucune porosité fonctionnelle n'est permise entre la ZAC et le port, hormis au niveau de la place Mangeot qui constitue le point d'accès privilégié des piétons au terminal passager.

En conséquence la Région souhaite développer l'accueil d'entreprises bénéficiant de l'embranchement ferroviaire et des infrastructures portuaires à l'Est de la ZAC, entre la future entrée du port et le rond-point de la RD600, et non au sein de la ZAC.

En ce qui concerne le traitement de l'interface de la ZAC avec le port, le SCOT et le PLU invoquent tous deux la nécessité d'aménager des zones tampons.

Afin de limiter l'impact du port au droit de la zone de pré-embarquement, sur le cadre de vie des habitants et usagers, il a été décidé en accord avec les services portuaires de la Région :

- de reculer les bâtiments vis-à-vis de la limite du domaine maritime portuaire,
- de prévoir un épandage adapté, qui ne dépasse pas le niveau R + 5 côté port, et de traiter les terrasses en escalier pour apporter un recul supplémentaire des futurs habitants vis-à-vis du port,
- de créer une promenade arborée à l'interface entre la ZAC et le domaine portuaire, afin de masquer les vues, sans pour autant les obstruer totalement et conserver une visibilité sur l'activité historique de la ville,
- de surélever la promenade arborée, afin d'offrir des vues sur la mer.

En ce qui concerne le maintien d'une grande surface commerciale Carrefour Market au sein de la ZAC, le pétitionnaire aura mal interprété le plan d'aménagement de la ZAC. En effet deux bâtiments sont identifiés sur l'emprise parcellaire du site de Carrefour, mais ces derniers sont positionnés sur un socle en RDC (emprise identifiée en vert clair sur le plan général des travaux page 72 du Tome 1 du dossier) d'une superficie équivalente à la surface de vente actuellement exploitée par l'enseigne. Le plan d'aménagement de la ZAC envisage donc une reconstitution possible de la surface commerciale en lieu et place dans un îlot urbain, adapté à l'avenue Maréchal Juin.

Commentaire du commissaire enquêteur sur le dossier Arnal

Je prends bonne note des réponses apportées par le Maître d'ouvrage aux observations de Mme Arnal.

J'estime que les réponses apportées lèvent le doute sur les points évoqués et notamment sur le secteur 24 du volet littoral du SCOT.

Observations RD26 : Caunes Nelly - parcelle AK61

Thématiques : Urbanisme/Règlement

Observation RD26 - Auteur : Nelly CAUNES

Je suis propriétaire de la parcelle AK61.

Au regard des plans qui m'ont été présentés, lors de ma visite le 13 octobre dernier auprès de Monsieur l'enquêteur public, je ne comprends pas en quoi le sort réservé à ma parcelle pourrait représenter une quelconque utilité publique.

Je n'entends bien évidemment pas me laisser déposséder de mon bien familial, que j'occupe au titre de ma résidence principale, pour voir "naître" en lieu et place un "jardin" qui n'a en rien une quelconque vocation d'utilité publique.

Mon environnement de vie est exceptionnel et unique dans le périmètre de cette ZAC, ce patrimoine ne peut être détruit et je suis déterminée à me défendre comme il se devra afin de protéger mes intérêts et ceux de ma famille.

Je prends d'ores et déjà toutes dispositions afin que les intervenants concernés par le projet de mon expropriation sachent que cette action sera rendue compliquée et laborieuse.

◇ Réponse du Maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage précise que si la propriété de Mme Caunes est incluse dans le périmètre de la DUP, elle n'est pas concernée par l'enquête parcellaire.

La création d'espaces verts et de convivialité tels que les squares répond à une demande sociale forte du public comme en atteste les nombreuses observations émises dans le cadre de l'enquête publique. L'aménagement de cet équipement peut donc être qualifié d'utilité publique.

Plus globalement la réalisation d'une opération de renouvellement urbain visant la production d'une offre de logements en mixité sociale et fonctionnelle avec des activités constituent également un motif d'intérêt général.

De plus, la maison de Mme Caunes est incluse dans un îlot de bâtiments impactés par la zone rouge (RU) du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Le réaménagement de cet îlot s'impose pour réduire l'exposition des populations au risque d'inondation, mais également pour permettre le renouvellement urbain de l'îlot qui couvre une superficie plus large que sa propriété.

L'emprise du square couvrira la totalité de la zone impactée par la zone rouge du PPRI.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du MO particulièrement précise et argumentée.

Je confirme que la parcelle AK61 de Mme Caunes ne fait pas partie de l'enquête parcellaire, cependant elle est incluse dans le périmètre de la DUP

Je précise que les zones Rouges Urbaines (RU) sont des secteurs inondables soumis à un aléa fort et où les enjeux sont forts (zone urbaine). Ces secteurs sont donc classés comme « zones de danger ».

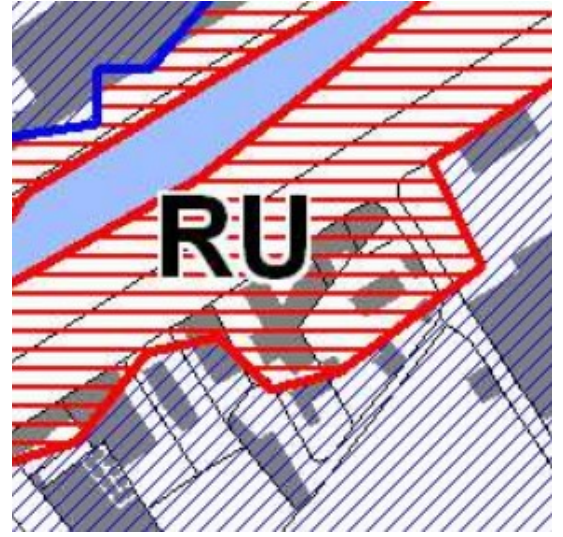
La parcelle AK 61 est impactée par la zone rouge du PPRI, comme le confirme les deux vues suivantes extraites du cadastre et du PPRI :

Vue aérienne cadastrée



Parcelle AK 61, référencée 0061 sur la vue

Extrait du PPRI



Parcelle AK 61 impactée par la zone rouge RU

Lien pour PPRI : <http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Les-Plans-de-Prevention-des-Risques-approuves/Dossiers-des-PPR-approuves-au-format-PDF/SETE>

4.2.3 - Analyse des observations des propriétaires de parcelles incluses dans l'enquête parcellaire

Observations RD32 : Biron S.A. – parcelle AK 119

Thématiques : Economie

Observation RD32 - Auteur : Biron Jean-Baptiste - Organisation : BIRON S.A

Je pense que l'évolution et la rénovation des quartiers est une bonne chose. Néanmoins, cette évolution ne peut se faire au détriment des activités existantes. Un préalable minimal devrait être la relocalisation (à coût nul et au même niveau technique) des installations et des entreprises existantes. Cette obligation devrait être inscrite dans les obligations de l'aménageur dans le règlement de la ZAC. Ce d'autant plus lorsque ces activités (comme le transit de vins) sont historiques sur le port de Sète.

Force est de constater que ce n'est pas le cas aujourd'hui.

Cette façon d'aménager induit donc un coût économique et social très important par la destruction d'emplois. Seulement pour notre activité, ce sont 15 emplois directs et une dizaine d'indirects.

Je suis donc défavorable à la déclaration d'utilité publique en l'état. Elle doit être refondue pour mieux prendre en considération l'aspect social et économique induit par cette ZAC et à minima prévoir dans son règlement la relocalisation des activités économiques non tertiaires qui sont de fait exclues de la ZAC.

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

La déclaration d'utilité publique porte sur l'opération de ZAC Est Rive Sud et reprend son périmètre opérationnel.

Elle n'implique pas pour autant la maîtrise foncière de l'ensemble des propriétés incluses dans son périmètre. Le processus de maîtrise foncière est, lui, assuré à la suite d'enquêtes parcellaires.

L'enquête parcellaire adjointe à l'enquête de déclaration d'utilité publique porte sur la propriété de M. Biron AK 119, à l'arrière d'un garage automobile et d'une aire de lavage, avenue Martelli. Ce terrain ne supporte aucune activité depuis plusieurs années.

En ce qui concerne le site de la société Biron, accueillant les cuves sur l'avenue Maréchal Juin à proximité de la place Mangeot, le maître d'ouvrage confirme donc qu'il n'est pas concerné par l'enquête parcellaire.

Le transfert de cette activité, plus en amont sur l'avenue Martelli, dans un environnement plus propice à la pérennité de cette entreprise sera étudié avec le concours de la Région. Il a été précisé plus que haut que la libération des emprises ferroviaires actuellement exploitées par la Société Biron pour 1 à 2 convois toutes les 3 semaines, permettrait d'optimiser l'aménagement de la zone de pré-embarquement du Pôle Passager ce qui témoigne que le maintien de l'activité en lieu et place n'est donc pas en cohérence avec la stratégie de développement régional.

Le propriétaire doit tenir compte du fait, dans ses calculs économiques, que la superficie de ce site lui permet de réaliser directement une opération de construction, sans concours direct de l'aménageur, dans le respect des dispositions prévues par la ville de Sète pour le financement des équipements publics (fixation de barèmes de participation des constructeurs par délibération du conseil municipal du 14 septembre 2020).

Commentaire du commissaire enquêteur

Je considère ces explications comme fondées et tout à fait satisfaisantes. J'invite également le lecteur à relire la réponse du maître d'ouvrage sur le thème de l'économie et notamment de la fermeture des entreprises, supra.

Observations RD37 et RD52 : SCI la forge des cyclopes – parcelle AK 33***Thématiques : Urbanisme/Règlement*****Observation RD37**

Marseille le 21 octobre 2020

Objet : Observations enquête publique de la ZAC Est Rive Sud du 21 septembre au 23 octobre 2020.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens en qualité de conseil de la SCI LA FORGE DES CYCLOPES représentée par M. Nicolas LACOUR et Mme Janine TOUAT, propriétaires indivis de la parcelle AK 33.

Je souhaite porter à votre connaissance l'historique des relations entre les propriétaires de la parcelle AK33 et l'aménageur et les engagements pris par la SA ELIT à leur égard (I), me conduisant à émettre l'avis suivant (II).

.../...

II/ SUR L'AVIS

La SCI LA FORGE DES CYCLOPES et Mme Janine TOUAT sont défavorables à cette procédure d'expropriation lancée brutalement et de manière unilatérale.

Ils sont injustement évincés et victime de la rupture de pourparlers.

Ils souhaitent une solution qui consisterait à conserver la maîtrise foncière de leur terrain et mener une opération de construction ; en effet, la maîtrise foncière de la ZAC pourrait être partielle. Rappelons que selon les derniers échanges, les demandeurs devaient être en mesure de réaliser une opération comprenant près de 13.000 m2 de surface de plancher.

Dans la mesure où l'assiette foncière de leur propriété serait mal située et de nature à contrarier l'opération (sous les réserves d'usage, la dernière mouture du projet situerait une route de desserte du projet sur leur parcelle), la SA ELIT devrait proposer un échange de terrain permettant la réalisation d'un projet avec une surface de plancher identique aux prévisions initiales.

Le souhait est que M. le Commissaire Enquêteur émette un avis défavorable en l'état du projet et recommande une solution afin que la SA ELIT se rapproche des présents demandeurs.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et vous remerciant d'annexer la présente au rapport d'enquête.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à ma haute considération.

Signé : Vidya BURQUIER, Avocat au barreau de Marseille

☐ Pièces jointes : - annexe 8_PVS-PJ Obs RD 37 Dossier Touat 1

Thématiques : Urbanisme/Règlement**Observation RD52**

Marseille le 23 octobre 2020

Objet : Observations enquête publique de la ZAC Est Rive Sud du 21 septembre au 23 octobre 2020.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens en qualité de conseil de la SCI LA FORGE DES CYCLOPES représentée par M. Nicolas LACOUR et Mme Janine TOUAT, propriétaires indivis de la parcelle AK 33.

Je souhaite porter à votre connaissance les récentes atteintes à la propriété (AK33) (I), me conduisant à émettre l'avis suivant (II).

.../...

II/ SUR L'AVIS

La SCI LA FORGE DES CYCLOPES et Mme Janine TOUAT sont défavorables à cette procédure d'expropriation lancée brutalement et de manière unilatérale.

Ils complètent leur avis précédent en indiquant qu'au surplus, la SA ELIT se comporte déjà comme propriétaire avant l'issue de la procédure. Il s'agit d'une voie de fait et d'une nouvelle atteinte à la propriété privée avec mépris à l'égard des propriétaires.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et vous remerciant d'annexer la présente au rapport d'enquête.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à ma haute considération.

Signé : Vidya BURQUIER, Avocat au barreau de Marseille

Pièces jointes : - annexe 9_PVS-PJ Obs RD 52 Dossier Touat 2

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

La demande de la famille Touat est fondée sur la projection prévisionnelle d'un îlot de 13 000 m² de SDP sur leur propriété. Or cette projection a été établie sur la base d'études provisoires réalisées en 2016 qui n'ont pas été approuvées par la ville de Sète.

Dans le cadre de l'actualisation du dossier de réalisation pour sa mise en conformité avec le PLU, et approuvé par le conseil municipal du 14 septembre 2020, la SA Elit a identifié un potentiel de développement inférieur à cette prévision, notamment pour permettre l'aménagement d'espaces publics plus amples (voies piétonnes, square et parc arboré et élargissement du mail piéton cycle sur l'avenue Martelli).

La SA Elit prend note de la demande de la famille de réaliser par ses propres moyens une opération de construction sur son emprise parcellaire, qui toutefois ne sera possible que dans le respect du plan de masse et de la programmation du dossier de réalisation et de la ZAC.

La SA Elit a maintenu l'accès à la parcelle par l'aménagement de bordures bateau au droit du portail du bâtiment, au détriment de la qualité de la continuité du cheminement piéton sur l'avenue Martelli. Le maître d'ouvrage précise que le site n'accueille plus aucune activité depuis 2015 et qu'il est fortement dégradé (notamment suite à l'incendie qui est intervenu en 2019 sur cette propriété, témoignage du manque inhérent de sécurisation du site).

La SA Elit a également créé un nouvel accès à la parcelle via la création d'une voie carrossable passant à l'arrière de la parcelle qui bénéficie donc d'un double accès.

Dans le cadre du chantier de démolition de l'immeuble attenant la propriété de la famille Touat, un constat d'huissier démontre que le bâtiment voisin appartenant à la famille était déjà fortement dégradé (trou en toiture). La SA Elit a fait procéder au rebouchage des trous en limite de propriété et certains murs mitoyens ont été réparés, et maintenus à une hauteur de 2m.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se satisfait pleinement de cette réponse et souhaite maintenant que SA Elit prenne contact avec La SCI LA FORGE DES CYCLOPES pour formaliser un protocole d'accord.

4.2.4 – Questions du commissaire enquêteur

Question 1

Dans la délibération du Conseil municipal de Sète en date du 20 octobre 2005, il est précisé que « les activités en place compatibles avec la vocation du quartier seront maintenues dans le cadre du projet ou leur re-localisation sera étudiée en concertation avec les chefs d'entreprises ».

A défaut d'être maintenu sur place, les chefs d'entreprises, dont les établissements sont situés dans le périmètre de la ZAC, ont-ils fait l'objet d'une proposition de re-localisation (SCI Biron, par exemple)?

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

La SCI Biron est concernée par l'enquête parcellaire pour la parcelle AK 119 et non sur le site accueillant l'activité Biron. La parcelle AK119 ne supporte aucune activité depuis de nombreuses années, aussi aucune solution de relocalisation n'avait à être formalisé.

L'enquête parcellaire porte ensuite sur un site vacant depuis 2015 (forge des cyclopes) et un site accueillant partiellement des occupations sauvages pour le stock de pièces détachées et certaines liées à des baux précaires d'activités de stockage. La Sa Elit a engagé des discussions avec les propriétaires pour mettre un terme à ces occupations. Elle restera à l'écoute des entreprises pour leur proposer des solutions de relocalisation dans les zones d'activités, espaces mieux appropriés à ce type d'activité.

Le périmètre de la DUP porte sur la totalité de l'emprise de la ZAC. Pour autant la SA Elit ne peut engager une maîtrise foncière complète des propriétés incluses dans ce périmètre. Elle se concentre actuellement sur la maîtrise des terrains vacants et ou occupés par des activités de stockage sur le secteur Est.

A l'échelle de la ZAC, il y a en effet un certain nombre d'entreprises présentes dénombrées d'après le fichier SIREN : 110 entreprises. Au niveau des zones restant à renouveler ont été recensées 18 activités impactées par le renouvellement urbain de la ZAC :

- une grande surface commerciale (Carrefour Market),
- deux restaurants «Comme à la maison», « Mac Donalds »
- une brocante
- une discothèque
- des bureaux (le plus notable étant le centre des finances publiques)
- des garages automobiles,
- des zones de parking, ou zone de stockage de pièces détachées de véhicules
- une station de lavage automobile,
- une activité marchande vinicole (en plus de l'établissement Biron) non embranchée fer,
- des studios de télévision.

Sur ces 18 activités :

- 8 transferts seront aisés ou en tout cas possibles au sein de la ZAC,
- 10 transferts au sein de la ZAC ne seront pas possibles.

De ce fait, la part de délocalisation des entreprises hors quartier ne représente qu'environ 9 % d'entre elles.

La SA Elit précise qu'elle ne projette pas nécessairement d'acquérir l'ensemble des propriétés foncières accueillant ces activités. En effet, uniquement les unités foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble devront faire l'objet d'une acquisition (soit que l'emprise parcellaire est concernée par la réalisation d'un équipement public, soit qu'elle s'insère dans un îlot plus grand permettant de réaliser une opération de renouvellement).

Lorsque la Sa Elit sera amenée à se porter propriétaire d'unités foncières accueillant des entreprises, des solutions de relocalisation au sein de la ZAC seront étudiées au cas par cas (ex :

restaurant, bureaux...). Elle privilégiera avec les grands propriétaires fonciers (ex. Studios de télévision, Carrefour Market) des partenariats via la mise en place de convention de participation aux financements des équipements publics, laissant ainsi la temporalité de la mutation des sites aux mains des propriétaires et de leurs exploitants.

Question 2

Aujourd'hui, existe-t-il encore un projet d'interface portuaire comme mentionné au chapitre individualisé valant SMVM (nommé communément Volet Littoral et Maritime du ScoT du Bassin de Thau - page 41)?

« *Zone d'interface ville-port* : La zone n° 24 constitue l'interface entre l'enceinte portuaire du port de commerce et les secteurs de renouvellement urbains de la ville de Sète.

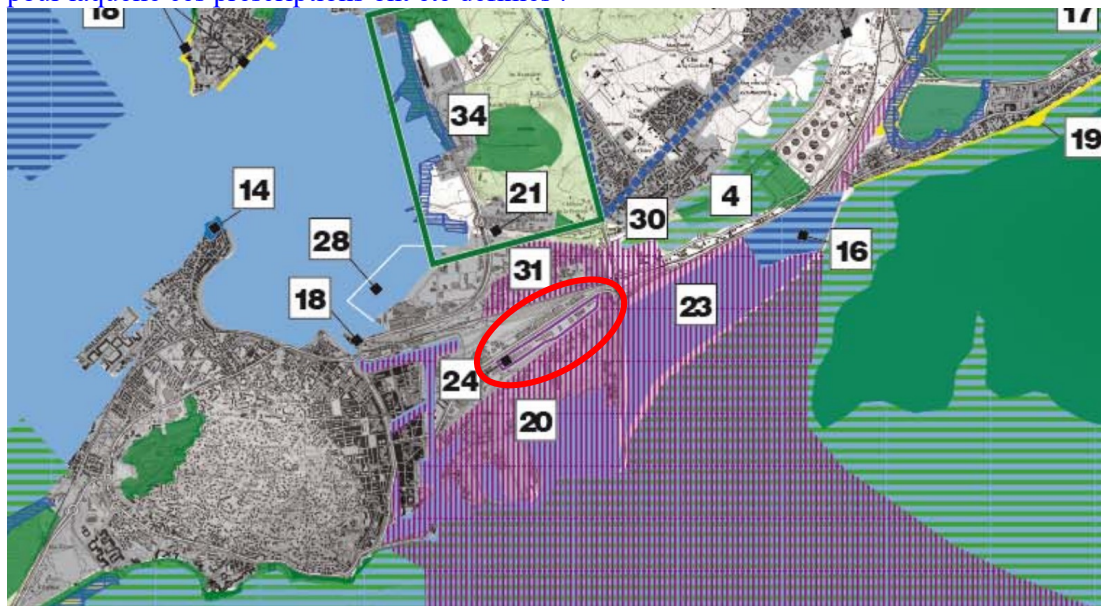
Cette zone ne bénéficie pas d'une vocation spécifiquement portuaire afin de considérer cette fonction d'interface. Elle reste un espace à vocation économique, dédié de façon privilégiée à l'accueil d'activités ayant intérêt à bénéficier de la proximité du port et des installations ferroviaires mais susceptibles de s'intégrer à un aménagement compatible avec le caractère d'entrée de ville de ce secteur.

Cette zone doit faire l'objet de dispositions particulières permettant de concilier le développement urbain et la présence d'activités portuaires en lien avec les faisceaux ferroviaires. Le Document d'Orientations et d'Objectifs précise ces dispositions qui doivent être ensuite traduites à travers le règlement du document d'urbanisme local. » ;

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage transmet ci-dessous un extrait du volet littoral du SCOT valant schéma de mise en valeur de la mer.

Ce document identifie effectivement une zone d'interface portuaire, identifiée sous le numéro 24, pour laquelle ces prescriptions ont été définies :



Le maître d'ouvrage précise que cette zone, numérotée 24 ne correspond pas au périmètre de la ZAC Est Rive Sud mais au périmètre d'une partie de la Zone d'aménagement différée Entrée Est de Sète, situé à l'Est de la ZAC.

Le maître d'ouvrage rappelle que l'embranchement ferroviaire au droit de la ZAC est maintenu uniquement pour l'activité de l'établissement Biron, la zone portuaire en limite de ZAC devant accueillir l'extension du pôle passager. Une solution de relocalisation en amont (dans le périmètre de la ZAD) est donc étudiée par la Région pour cette entreprise.

Le SCOT préconise en revanche une bonne gestion de l'interface entre habitat et sites économiques par la création, si nécessaire, de zones tampons.

La SA Elit a engagé un dialogue approfondi avec la Région et ses services portuaires pour définir un projet urbain en adéquation avec le futur pôle Passager et s'accorder sur le traitement des zones tampon entre le port et la ZAC.

Question 3

Quel est le pourcentage de logement pour les personnes handicapées ?

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Les programmes de construction devront appliquer les règles d'accessibilité prévues par la loi ELAN et le décret N° 2019-305 du 11 avril 2019 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des bâtiments d'habitation et au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan.

Le maître d'ouvrage rappelle que ces dispositions sont obligatoires sans dérogation possible.

Question 4

Les chiffres de l'INSEE indiquent une baisse de la démographie Sètoise d'environ 1 329 habitants (2017 = 43 229 habitants, 2012 = 44 558) population estimée en 2020 = 43359 hab.

A-t-on toujours besoins de créer autant de logements, sachant que le taux d'évolution moyen annuel est de 0,1% (2011 – 2017 source INSEE).

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

En ce qui concerne l'évolution du taux de croissance démographique, le maître d'ouvrage précise que les projections démographiques utilisées dans le cadre des études prospectives destinées à l'élaboration des documents stratégiques tel que le SCOT ou les PLU se fondent sur les taux correspondant aux tendances lourdes (à 10 ans). Ils sont en effet beaucoup plus fiables en terme statistique que les bilans trisannuels fondés sur des échantillonnages.

Ainsi sur la période 2009 à 2016 c'est un taux de croissance démographique de 0,37% qui a été constaté sur la ville de Sète.

Le Syndicat Mixte du Bassin de Thau (SMBT) a engagé la révision du SCOT le 7 juillet 2017. Cette révision doit permettre de tenir compte des évolutions sociétales et des nouveaux modes de vie dans la politique de logement.

Extrait de la délibération engageant la révision du SCOT « *L'évaluation du SCOT dans le domaine de l'évolution des populations et de l'habitat montre que dans certaines communes une diminution de la population est constatée alors que le nombre de logements augmente. L'explication tient en un phénomène sociologique : le desserrement des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La conséquence directe de la taille des ménages qui se réduit, il faut de plus en plus de résidences principales pour loger la même population.*

Un vieillissement de la population qui progresse

L'indice de jeunesse (soit le rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus) est un parfait indicateur du niveau de vieillissement de la population. Sur le territoire de Thau, il a fortement diminué pour passer de 0,95 en 1999 à 0,76 en 2012. L'évolution de cet indice, durant ces dernières années, confirme le vieillissement de la population. Le territoire est globalement moins jeune et familial que sur l'ensemble du département (0,90), de la région (0,85) ou de la France métropolitaine (1).

Par ailleurs, la population des plus de 75 ans croît de plus 2,8% par an entre 2007 et 2012, contre 1,9% par an à l'échelle régionale et 1,8% par an à l'échelle nationale. La part des plus de 60 ans représente 30% de la population en 2012 contre 27% en 2007.

Ce vieillissement de la population a une incidence directe sur la taille des ménages et par conséquent sur les besoins en logement.

Une diminution de la taille moyenne des ménages

La diminution de la taille moyenne des ménages s'explique par de multiples facteurs : le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie.

Les personnes âgées vivent plus longtemps et plus souvent seules à leur domicile. Par ailleurs, même si la vie en couple demeure le mode de vie le plus fréquent, les séparations plus nombreuses contribuent aussi à l'augmentation du nombre de ménages de petite taille. La mise en couple plus tardive des jeunes, la remise en couple moins fréquente après une rupture sont d'autres facteurs amplifiant ce phénomène. La taille des ménages est progressivement passée sur Thau de 2,34 en 1999 à 2,13 en 2012.

Tous ces phénomènes tendent au desserrement et à accroître le nombre de ménages. Le nombre des ménages a augmenté entre 2007 et 2012 de 8% (+ 2 800 ménages) et donc corrélativement la demande en logements. »

Le SMBT a engagé des études visant à définir le « point mort » démographique qui permet d'évaluer le nombre de logements à produire uniquement pour les besoins endogènes à la commune (sans tenir compte de son attractivité et du solde positif). A Sète le phénomène de desserrement est plus particulièrement marqué du fait la sociologie de sa population et de son offre de logements (forte part de logements en immeuble collectif). Au stade actuel des études du SMBT, les prévisions sont de l'ordre d'un besoin de 197 logements par an de 2020 à 2040, uniquement pour répondre au point mort démographique.

Le SCOT approuvé en 2014 avait défini un objectif de 4 000 logements à produire sur la ville de Sète à l'horizon 2030 (avec pour point de départ l'année 2009). Néanmoins cette projection tenait compte uniquement des besoins liés à l'accroissement démographique de la population et non des besoins endogènes. Une étude réalisée par le cabinet Gui Taieb identifiait les besoins pour répondre à ce besoin endogène à 1 650 logements sur la période 2009 – 2030 qui viendrait donc s'ajouter aux prévisions établies.

La révision du SCOT confirmera les besoins en logements correspondant aux besoins endogènes et d'accroissement démographique à l'horizon 2040.

En outre, le maître d'ouvrage rappelle que les politiques publiques en matière de logement définies dans le cadre du SCOT et du PLH doivent permettre de définir une stratégie d'accueil de la population s'inscrivant dans une logique de développement durable (accueil des populations à proximité des zones d'emplois, de services et des axes de transports structurant dans une perspective d'insertion sociale, de maîtrise de l'artificialisation des sols et de diminution des déplacements automobiles). Ainsi en est-il de la stratégie volontariste d'accueillir la population sur la ville centre, à proximité de l'hyper centre et du pôle d'échange multimodal.

Question 5

Quels sont les possibilités de modifier le projet (moins de logements, espaces verts plus vastes) sans remettre en cause l'équilibre financier ?

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

L'opération est actuellement financée par la vente des terrains à bâtir et une participation publique du concédant de 8,6 Millions d'euros.

Les projections de commercialisation des terrains ont été établies sur la base des valeurs du marché, tant pour les logements libres, que les logements en accession maîtrisée, les logements sociaux, et les locaux d'activités.

La réalisation de moins de logements (non conforme à la loi SRU et au dossier de création de la ZAC) au profit de l'aménagement de plus d'équipements publics impliquerait donc une baisse des recettes et une augmentation des investissements.

La seule option pour optimiser les recettes serait de revoir le programme des constructions en ciblant les vocations les plus rentables (logements libres ciblés investisseurs). Cette option ne permettrait pas de répondre aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle du projet fixés par la ville.

Enfin, dans le contexte de crise actuelle, il n'est pas envisageable de solliciter un concours supplémentaire de la collectivité concédante pour le financement de cette opération.

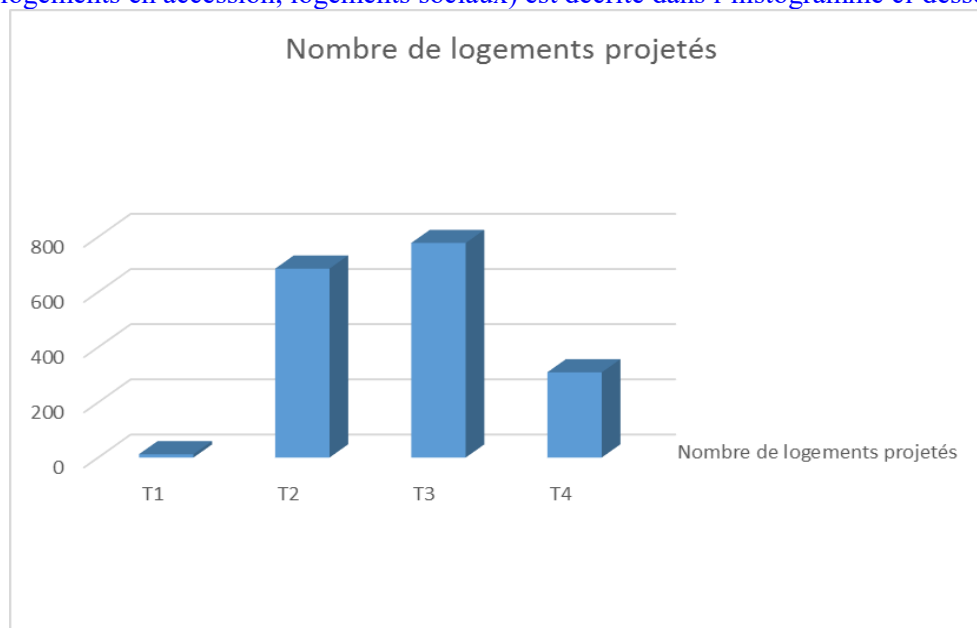
Enfin, rappelons que les objectifs programmatiques restent à long terme (10 ans) et doivent permettre de répondre à une demande réelle en logements et locaux d'activité, sur un marché immobilier déjà particulièrement tendu, comme en atteste les observations qui déplorent l'augmentation des prix de l'immobilier.

Question 6

Sur les 1 800 logements de prévus dans le projet, quel est le pourcentage de logements T1/T2 et T3/T4 ?

◆ Réponse du Maître d'ouvrage

Le ratio pris en compte pour le calcul global du nombre de logements produits au sein de la ZAC est de 65m² de surface de plancher par logements correspondant à la taille moyenne des T3 commercialisés à ce jour. La répartition prévisionnelle des typologies de logements (logements libres, logements en accession, logements sociaux) est décrite dans l'histogramme ci-dessous :



61% du programme est affecté à la création de grands logements (T3, T4).

Ici s'arrête la 1^{ère} partie du rapport,

les conclusions du commissaire enquêteur, au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises, figurent dans les deux documents suivants intitulés :

- ◆ 2^{ème} Partie – « Déclaration d'Utilité Publique - Conclusions et avis motivé »
- ◆ 3^{ème} Partie – « Enquête parcellaire (cessibilité des parcelles) - Conclusions et avis motivé »

Fait à SAINT FELIX DE LODEZ, le 20 novembre 2020

Daniel Planche, commissaire enquêteur

Original signé : Daniel Planche

Département de l'Hérault

COMMUNE DE SETE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC entrée Est rive Sud » sur la ville de Sète au profit de son concessionnaire Sa Elit.

2^{ème} PARTIE

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Enquête conduite du 21 septembre au 23 octobre 2020

Références :

- Décision n° E20000045 / 34 de Madame la Présidente du tribunal administratif de Montpellier en date du 3 août 2020 désignant Monsieur Daniel PLANCHE, Officier de gendarmerie retraité, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au sud du canal de Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée, d'une superficie de 18,2 hectares ;
- Arrêté n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC entrée Est rive Sud » sur la ville de Sète au profit de son concessionnaire Sa Elit.

PREAMBULE

Cette seconde partie présente les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au sud du canal de Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée, d'une superficie de 18,2 ha

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permet à l'Administration de prononcer le caractère d'intérêt général d'un projet. Elle est indispensable pour mettre en œuvre les procédures d'expropriation si les propriétaires concernés refusent de signer une convention amiable ou de vendre leur terrain.

Sur la demande de M. le Préfet de l'Hérault, autorité organisatrice, auprès du tribunal administratif de Montpellier, j'ai été désigné par ordonnance du 3 août 2020, décision n° E20000045 / 34 pour mener cette enquête publique préalable à la DUP.

I – Le contexte

Les premières réflexions relatives à la création de la ZAC ont eu lieu au début des années 2000. Des études techniques ont alors été engagées, puis il a été réalisé une concertation préalable du public en 2005.

Par la suite, la ville de Sète a engagé la procédure de réalisation de cette ZAC, sur le secteur de l'entrée Est de Sète afin de développer un projet mixte (résidentiel et économique) et de requalifier cette entrée de ville. Le Conseil Municipal de Sète a ensuite approuvé le dossier de réalisation le 22 juin 2010.

La réalisation de cette opération d'aménagement a été concédée par la ville de Sète, à la SA Elit, (Société d'Economie Mixte d'Equipeement du Littoral de Thau), dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée le 20 avril 2006 et modifiée par voie d'avenants approuvés par délibérations du conseil municipal, le 13 décembre 2010, le 13 décembre 2011, le 5 juin 2012 et le 13 novembre 2012.

Par la suite, une nouvelle délibération a été votée par le conseil municipal de la ville de Sète, le 29 janvier 2013, pour l'approbation d'un dossier de demande de déclaration d'utilité publique (DUP). Toutefois, la procédure n'a pas été menée jusqu'à son terme.

En 2018, le projet d'aménagement a été relancé. Suite à l'élaboration du compte-rendu annuel à la collectivité de 2017, et à son approbation par le conseil municipal du 19 novembre 2018, la SA Elit a engagé des études complémentaires qui lui permettent d'actualiser le dossier d'étude d'impact et le dossier de réalisation de la ZAC.

C'est dans ce contexte qu'un nouveau dossier de DUP est aujourd'hui constitué afin de tenir compte de nouvelles circonstances opérationnelles, de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la ville et de l'actualisation des études réalisées sur la ZAC Entrée Est Rive Sud.

Le 8 avril 2019, le Conseil Municipal de la ville de Sète :

- approuve la demande d'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique de la ZAC entrée Est, rive Sud ;
- autorise Monsieur le Maire à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC entrée Est, rive Sud ;

Par arrêté n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020, Monsieur le Préfet de l'Hérault prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC entrée Est rive Sud » sur la ville de Sète au profit de son concessionnaire Sa Elit, objet du présent rapport (parties 1 et 2).

II - Objet de l'enquête publique préalable à la DUP

L'article 545 du Code civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans son article L.1 prévoit que :
« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

De sorte que pour pouvoir procéder à une expropriation deux enquêtes sont nécessaires :

- **La première (objet de cette seconde partie) concerne l'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique** qui a pour but de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers.
- La seconde (objet de la troisième partie) concerne l'enquête parcellaire qui a pour but d'identifier les propriétaires et déterminer les parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers.

III – Analyse bilancielle du projet

L'enquête de déclaration d'utilité publique obéit à des règles juridiques très précises découlant de la jurisprudence du Conseil d'État n° 78825 « Ville nouvelle Est » du 28 mai 1971.

Dans ce célèbre arrêt le Conseil d'État a précisé quels devaient être les critères qu'il convenait d'examiner pour pouvoir déclarer qu'une opération était d'intérêt public.

Il a notamment précisé que l'utilité publique ne s'appréciait pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée, mais aussi, compte tenu du passif de cette opération, c'est-à-dire de ses divers inconvénients, c'est ce qu'on a appelé la « **théorie du bilan** ».

Il s'agit donc pour le commissaire enquêteur de vérifier s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

3.1 – Un projet à caractère d'intérêt général

La ZAC Est rive Sud sera réalisé dans un secteur actuellement dégradé voir dangereux (bâtiment à l'abandon et squattés, pollution des sols, ...) qui va faire l'objet d'un renouvellement urbain complet.

Outre le fait de résorber cette friche industrielle de 18,2 hectares, la concrétisation de ce projet, à proximité du centre-ville et de la gare, qui répond aux besoins des habitants du territoire en matière de logements, de commerces et de cadre de vie, va entraîner des retombées économiques sur l'ensemble du secteur en permettant :

- de répondre aux besoins locaux en logements en offrant aux habitants des logements de qualité, avec une typologie diversifiée, tant en termes d'accession que de taille de logements,

- de mettre en place un nouveau maillage viaire, piéton et cyclable améliorant l'accessibilité de la ZAC, pour l'ensemble des modes de déplacements,
- de réaménager les voiries existantes locales (Avenue Gilbert Martelli et Avenue Maréchal Juin), avec notamment la réalisation d'un mail doux multimodal le long de ces avenues,
- de faciliter les conditions d'accès et de desserte de la ZAC,
- de redonner une qualité urbaine à l'entrée de la ville, avec notamment la mise en valeur de la façade urbaine en vis-à-vis du canal de la Peyrade,
- de créer des espaces publics de qualité, et arborés,
- de favoriser les cheminements doux sécurisés,
- de préserver les vues vers le Mont Saint-Clair,
- de développer les commerces de proximité,
- de redynamiser l'économie locale, en répondant aux besoins des entreprises et en créant des emplois,
- de recréer une certaine biodiversité favorable à la faune et la flore locales.

3.1.1 – L'intérêt public du projet

D'une part, et pour rappel, les arguments présentés par le Maître d'ouvrage pour justifier de l'utilité publique du projet :

Localisation du site

Le site dispose d'une situation idéale d'un point de vue du maillage viaire, notamment avec un accès facile à partir de l'A9. Le réseau de transports en commun, les futurs projets d'infrastructures de transport, les cheminements doux viennent compléter ce réseau.

Renouvellement de la ville sur elle-même

Le site de la ZAC est localisé à proximité du centre-ville de Sète. Il sera inclus dans le périmètre de l'ORT (Opération de Revalorisation de Territoire) et contribue au programme Action Coeur de Ville dont la SA ELIT est cosignataire.

L'aménagement de la ZAC entrée Est rive Sud ambitionne de contribuer au changement d'échelle du centre-ville.

La commune de Sète se doit de répondre aux besoins en termes de production de logements

Sur le plan quantitatif, le parc de logements sur la commune de Sète est insuffisant avec une sous-représentation de logements de taille modeste. L'offre de logements est limitée, alors que la demande continue de s'accroître : aujourd'hui, de nombreuses demandes sont actuellement insatisfaites, notamment en locatif social. Par ailleurs, des demandes concernant les logements dits «de standing» sont également recensées sur Sète.

La commune de Sète doit donc poursuivre son développement en participant de manière significative aux besoins de production de logements sur le territoire communal.

Ce projet est donc important pour diversifier le parc de logements privés et satisfaire les demandes en logements des habitants actuels et futurs.

La commune de Sète se doit de poursuivre ses efforts en matière de logements sociaux

La commune compte 20,10% (au 31/12/18) de son parc de résidences principales en logements locatifs sociaux, alors que la loi ALUR fixe un objectif de 25 % des logements.

Ainsi, la réalisation de ce projet permettrait d'intégrer les principes de la loi d'orientation dite « Loi-ville ».

Par ailleurs, la demande locative sur Sète concerne généralement des personnes à revenus modestes (jeunes ménages, personnes âgées) qui sollicitent souvent des petits logements de type T1 ou T2 adaptés.

Ces différents éléments montrent la nécessité pour la commune de Sète de poursuivre une politique de l'habitat axée sur :

- la création de logements neufs et diversifiés,
- la mixité sociale.

Le site de la ZAC constitue une opportunité importante sur le plan foncier et urbain

La ville de Sète ne dispose plus aujourd'hui de possibilités d'extensions urbaines suffisantes pour satisfaire les demandes de logements et les besoins des activités. La solution consiste donc à procéder au renouvellement d'anciennes zones industrialo-portuaires.

Le projet sera réalisé dans un secteur actuellement dégradé, qui va faire l'objet d'un renouvellement urbain complet. Le projet va ainsi permettre de reconquérir une zone partiellement en friche.

Identifié depuis de nombreuses années, le site de la ZAC Entrée Est Secteur Sud ou « Rive Sud » a fait l'objet de réflexions approfondies depuis 2005 par la ville de Sète, aussi bien sur les usages et les enjeux auxquels il doit répondre que sur son implantation stratégique en entrée de ville. Il s'est appuyé sur les documents de planification existants (SCOT, PLU, PDU, PLH) et sur des études techniques. Il a également fait l'objet d'une approche Environnementale de l'Urbanisme, intégrée dans le cadre du PLU de la ville de Sète ainsi que d'une étude paysagère d'entrée de ville.

De ce fait, sur le plan urbain, ce site présente en effet plusieurs enjeux, tant sur le plan de l'habitat, que sur le plan économique.

Sur le plan foncier, il convient de noter que la totalité des parcelles du site appartenait initialement à des propriétaires privés. Depuis, la ville de Sète et la SA ELIT ont acquis plusieurs parcelles, avec l'aide d'EPF Occitanie (Etablissement Public Foncier).

Le projet de la ZAC Entrée Est - Rive Sud est important sur le plan économique

Il convient tout d'abord de rappeler que la ZAC Entrée Est - Rive Sud constitue un secteur historique et stratégique pour la ville de Sète depuis plusieurs dizaines d'années.

La ZAC est également localisée dans un secteur stratégique pour le développement portuaire de la ville de Sète. Elle sera proche du centre-ville, qui constitue un pôle d'attractivité en raison de ses commerces et de ses services.

La proximité de la gare l'inscrit en outre dans le grand bassin d'emploi métropolitain.

La qualité du site du projet, son excellente accessibilité, l'offre en équipements et en services proposée par la ville de Sète, la disponibilité de la main d'oeuvre constituent des atouts fortement attractifs pour des entreprises extérieures qui recherchent des sites d'implantation.

Enfin, la création d'activités économiques à Sète (commerces, services, bureaux, hôtel) permettra de dynamiser le développement économique de la commune, en créant de nouveaux emplois contribuant ainsi à limiter le nombre de chômeurs, dans un territoire déjà largement impacté (le taux de chômage est de 15,1 %). Au regard de la surface de plancher prévisionnelle dédiée aux activités, le nombre d'emplois créé pourrait à terme avoisiner les 1000 emplois (ratio de 1 emploi pour 30m² de surface de plancher tertiaire et 1 emploi pour 50m² de surface de plancher commerciale).

Compte-tenu des signes préoccupants sur le plan de l'emploi, des potentialités du territoire en matière d'économie, des réels besoins des entreprises, des ambitions économiques de la collectivité, il apparaît primordial de développer des activités économiques au niveau de la ZAC entrée Est Rive Sud.

Le projet aura un impact positif sur l'environnement naturel et humain (habitat, patrimoine, sécurité, cadre de vie)

Le projet va avoir un impact positif significatif sur l'environnement (naturel et humain), notamment :

- sur la qualité des eaux, dans la mesure où le projet permettra de limiter les impacts des rejets d'eaux pluviales sur la lagune de Thau :

o en favorisant la reconquête des anciennes zones industrialo-portuaire,

o en optimisant le traitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu récepteur

- sur la biodiversité, dans la mesure où le projet prévoit la création d'espaces verts avec la plantation de près de 575 arbres et arbustes, la création de toitures enherbées, de noues paysagées, qui vont permettre de favoriser la flore et la faune locales,

- sur l'habitat, en proposant de nouveaux logements dans un site conçu de manière cohérente, avec une mixité sociale et fonctionnelle, permettant de satisfaire une demande croissante,

- sur la qualité de l'air, dans la mesure où le projet vise à limiter les émissions de polluants dans l'atmosphère, grâce aux actions entreprises en faveur des reports modaux : développement de l'offre des transports en commun, développement des modes actifs (cheminement piétons + itinéraires cyclables), ..., équipements relatifs à l'autopartage, et au co-voiturage, et plus globalement en rapprochant les actifs des zones d'emploi,

- sur la sécurité et la santé humaine, en limitant les risques de tous types, grâce à la création d'espaces publics sécurisés,

- sur le plan énergétique, en limitant les déperditions de chaleur, grâce à la réalisation de logements répondant aux critères d'isolation,

- sur le plan patrimonial, en concevant le projet dans le respect de l'architecture locale, avec des perspectives vers des sites d'intérêt (Le Mont Saint-Clair et le Canal de la Peyrade),

- sur la qualité des sols, dans la mesure où ceux-ci vont être dépollués,

- sur le cadre de vie du quartier, avec notamment une réelle qualité résidentielle, la requalification des espaces publics, la création de cheminements doux sécurisés, la création d'aménagements paysagers, l'installation de commerces de proximité et d'espaces de sociabilité.

D'autre part, je considère que :

Les objectifs prioritaires de cette opération sont la création de logements et la diversification de l'offre de logements. La pression démographique sur le bassin de Thau est sans contexte un motif majeur au titre de l'intérêt général.

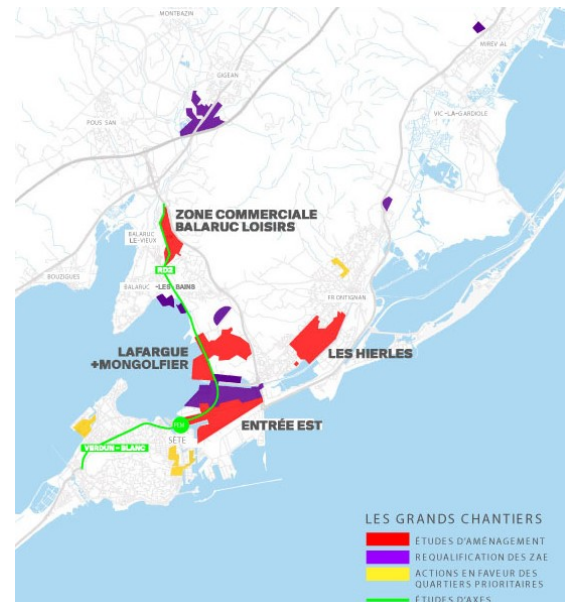
L'opération répond à un besoin de logements reconnu au niveau du bassin de Thau.

Selon le SCOT, la ville de Sète fait partie du triangle urbain Sète / Frontignan / Balaruc qui doit accueillir 9 200 nouveaux habitants à l'horizon 2030.

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) fixe pour la ville de Sète un objectif de production annuel de 358 logements par an.

Le centre de l'agglomération de Thau fait aujourd'hui l'objet d'un grand projet de renouvellement urbain autour de 4 secteurs distincts et complémentaires :

- l'ancien site de l'usine LAFARGE ;
- **l'entrée EST de Sète ;**
- la zone commerciale de BALARUC ;
- la zone commerciale de LES HIERLES à Frontignan.



Le SCOT du Bassin de Thau dessine l'aménagement du territoire tout en protégeant le patrimoine naturel. Décliné en 3 axes (protéger le territoire, organiser le développement et maîtriser les déplacements) il privilégie le développement (logement, économie) sur des pôles déjà urbanisés pour limiter l'impact sur l'environnement (répondre aux besoins en matière de logements, d'accueil d'entreprises, de développement économique et concentrer l'économie et l'habitat sur des zones bien définies pour limiter l'impact environnemental).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) fixe pour la ville de Sète un objectif de production annuel de 358 logements par an.

Inscrite dans le PLH de Sète agglomération méditerranéenne cette opération va permettre de rattraper le retard de la commune en terme de mixité de logements, en offrant près de 1 800 logements neufs de typologies diverses avec 25% de logements locatifs sociaux (LLS) et des logements en accession maîtrisée et en accession libre.

Dans la continuité des implantations déjà effectuées depuis 2010 (*la Villa d'Este intégrant la cité administrative, la résidence « bulle marine », l'hôtel Ibis, le magasin Lidl et l'extension de la clinique Ste Thérèse*), la réalisation de ce quartier permettra également de créer en plus des équipements publics de proximité nécessaires au fonctionnement du quartier (*commerces et bureaux dont ceux de la police municipale*), une résidence senior, des locaux dédiés aux associations de quartier, des espaces verts (dont deux squares équipés d'aire de jeux ou d'agrès), des cheminements doux, un mail végétalisé, des places de stationnement publiques et privées, ...

Ce site fait déjà partie intégrante de la ville et bénéficie de la présence d'équipements structurants : polyclinique, cité administrative, et de l'offre diversifiée du centre situé à deux pas (crèches, écoles, collèges, théâtre, médiathèque, gymnase, piscine etc.).

De plus, à proximité de ce nouveau quartier, plusieurs projets d'équipements sont prévus :

- le pôle culturel du chai des Moulins (conservatoire de musique à rayonnement intercommunal qui vient d'ouvrir en septembre 2020), localisé sur le périmètre de la ZAC Est - Secteur Nord),
- la création d'un pôle d'échange multimodal (en 2022) au niveau de la gare ferroviaire de Sète,
- la création d'un groupe scolaire sur la ZAC Est - Secteur Nord.

De ce fait, préalablement à la création de la ZAC Entrée Est – Rive Sud, une réflexion importante a été menée localement, afin d'anticiper sur les besoins en équipements futurs.

Sur la carte ci-après figurent les principaux équipements du quartier, qui seront à disposition des futurs habitants, à court, moyen et long terme.

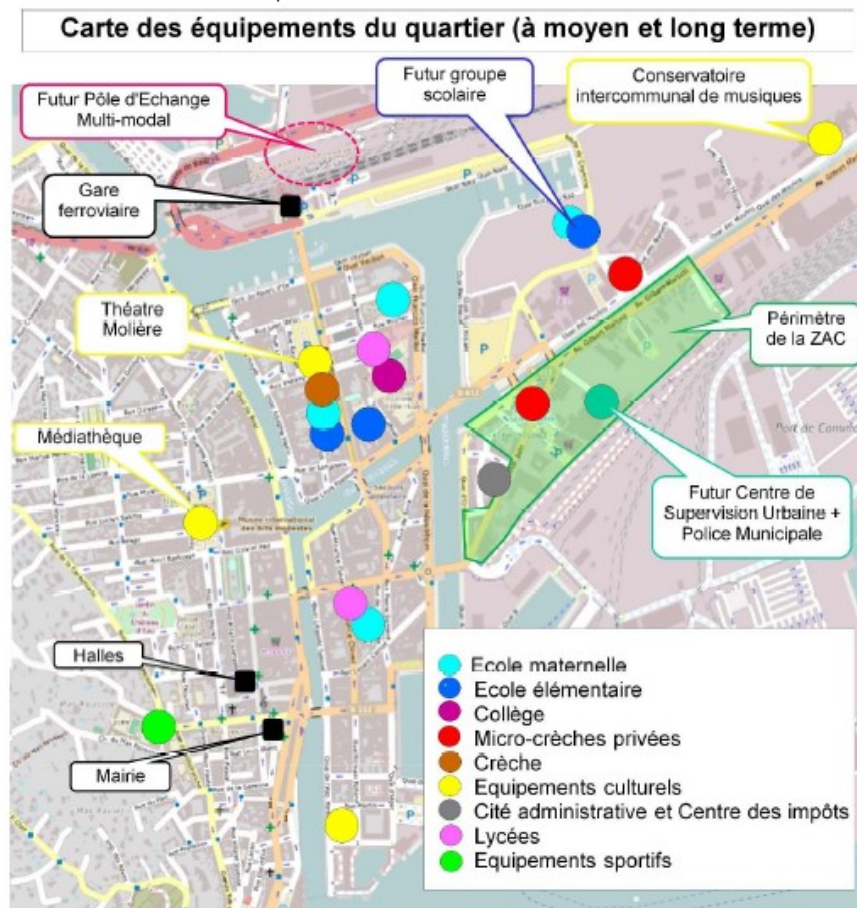


Figure 38 : carte des équipements du quartier (à moyen et long terme)

J'estime que ce projet aura un impact positif sur l'environnement naturel et humain car :

- les investigations ont démontré le faible intérêt écologique de la zone d'étude, qui ne présente pas de milieu naturel favorable aux espèces faunistiques ou floristiques, en raison du caractère artificialisé du site.
- Le projet a porté une réflexion importante sur la gestion et le traitement des eaux pluviales, afin de préserver la qualité des milieux aquatiques liés au canal de la Peyrade et à l'étang de Thau, en conformité avec les objectifs du SAGE.
- *Le projet permet de résorber une friche industrielle en désuétude et devenue dangereuse,*
- *Le projet permet d'assainir la qualité des sols (dépollution) et de créer des aménagements paysagers*
- De plus, la création d'espaces verts et de convivialité, tels que les squares avec aires de jeux, répond à une demande sociale forte du public comme en atteste les nombreuses observations émises dans le cadre de l'enquête publique. L'aménagement de cet équipement peut donc être qualifié d'utilité publique ;
- *Enfin, le projet s'inscrit pleinement dans le cadre de la politique des énergies renouvelables puisqu'il est entièrement traité en thalassothermie⁸.*

⁸ la thalassothermie, aussi appelée énergie thermique des mers, signifie que l'on récupère l'énergie calorifique de la mer pour alimenter des bâtiments en chaleur et en froid. En d'autres termes, on exploite l'énergie marine pour chauffer et climatiser des bâtiments.

Je constate que ce projet aura un impact économique important en répondant aux dispositions du SCOT, du PLU, du PDU, du PLH aussi bien sur les thématiques de l'habitat, des déplacements urbains, que celle de l'activité économique.

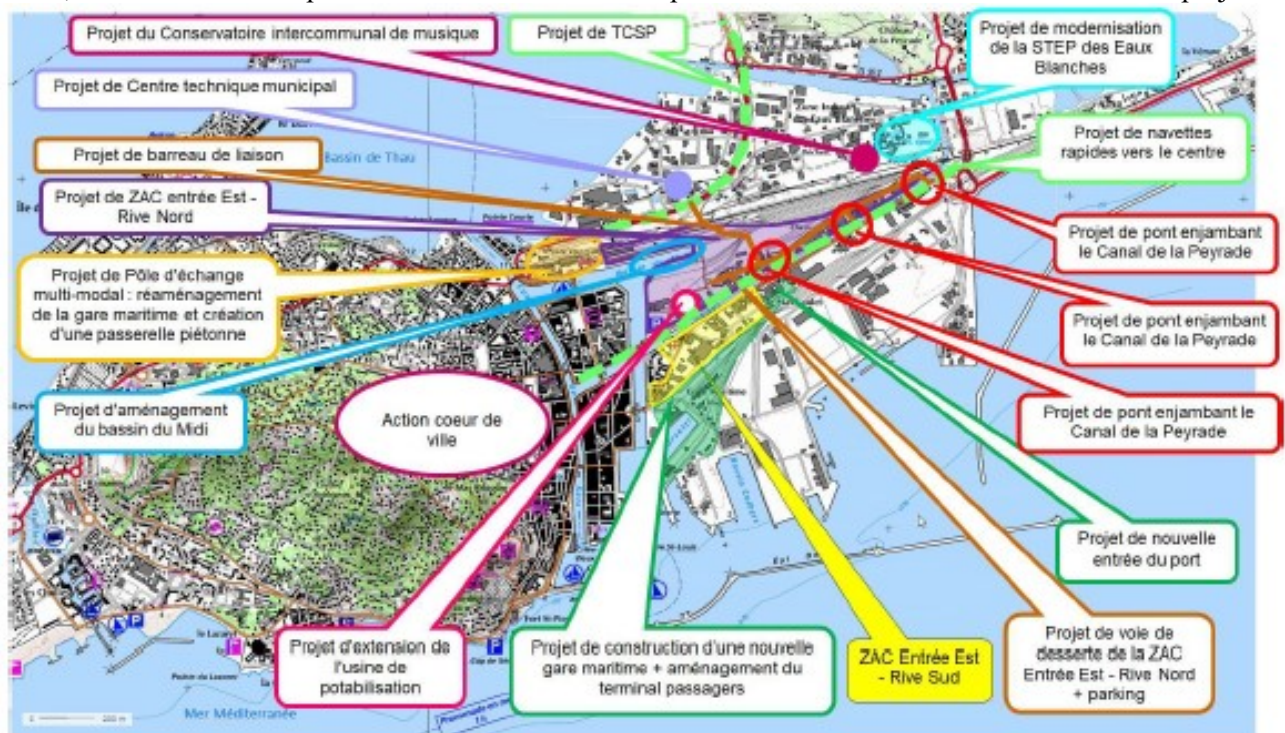
Ainsi, ce projet :

- permettra de créer une nouvelle offre de logements en mixité sociale grâce à la production de 25% de logements locatifs sociaux, de logements en accession maîtrisée ainsi que de logements de standing sur marché attractif et tendu (Le bassin de Thau, situé aux portes de la métropole montpelliéraine, bénéficie d'une attractivité et d'une dynamique démographique soutenue +1,2% de croissance par an).

- renforcera l'offre de services et de commerces, afin d'augmenter l'attractivité du centre-ville en développant 42 500 m² de locaux d'activités, tout en préservant les commerces et services existants.

- permettra de mettre en valeur le patrimoine, dans le respect de l'architecture locale, en renouvelant l'image de l'entrée de ville.

Enfin, cette ZAC s'insère parfaitement dans une zone en pleine mutation ou fleurit une multitude de projets :



A l'exception de ce quartier, la ville de Sète ne dispose plus aujourd'hui de possibilité d'extension urbaine.

Je considère que ce projet permet l'émergence d'un quartier actif, convivial et intégré au centre-ville et au pôle métropolitain.

Il permet de répondre à la forte dynamique démographique locale en densifiant l'urbanisation, par une opération de renouvellement urbain, dans le premier pôle urbain du territoire pour préserver le bassin versant la lagune de Thau, écrin écologique et paysager de la région.

Plus globalement, il me semble que la réalisation d'une opération de renouvellement urbain visant la production d'une offre de logements en mixité sociale et fonctionnelle

avec des activités constituent un motif d'intérêt général.

La réalisation de la ZAC revêt un caractère d'utilité publique, compte tenu de tous les éléments évoqués supra et notamment :

- de la pression démographique forte que connaît la Ville de Sète
- du manque de logements sociaux
- de la réhabilitation de ce quartier en désuétude
- de la création d'offre de services et de commerces
- de la continuité du projet en cours de réalisation⁹ depuis 2010.

32 – Des expropriations nécessaires et justifiées

Le périmètre envisagé pour la DUP est celui du périmètre de la ZAC d'une superficie globale de 18,2 hectares.

Les parcelles visées par la demande de déclaration d'utilité publique (délibération du conseil municipal de Sète en date du 8 avril 2019) de chacune des tranches opérationnelles sont les suivantes :

ZAC entrée Est - Rive Sud		
Parcelles restant à acquérir		
Ilot Ouest	Ilot Centre	Ilot Est
AK1	AK33	AK18
AK2	AK81	AK19
AK3	AK83	AK21
AK4	AK85	AK22
AK12		AK23
AK14		AK26
AK15		AK28
AK16		AK29
AK17		AK60
AK39		AK61
AK40		AK75
AK41		AK77
AK43		AK79
AK44		AK89
AK45		AK91
AK48		AK92
AK49		AK117
AK50		AK118
AK51		AK119
AK52		AK124
AK53		
AK54		
AK55		
AK56		
AK57		
AK59		
AK72		
AK73		
AK98		
Total	29	4
	54	

Nota : la parcelle n° AK75 a fait l'objet d'une régularisation au niveau du cadastre en lui attribuant le n° AK147 fin 2019.

⁹ La ZAC en cours de réalisation depuis 2010 a permis l'édification de nouveaux bâtiments, principalement à vocation d'activité représentant 21 817 m² de surfaces de plancher. Les projets d'implantation réalisés sont respectivement la Villa d'Este intégrant la cité administrative (7 776 m² de surface de plancher), La résidence « Bulle marine » (4 400 m² de surface de plancher), l'Hôtel Ibis (1767 m² de surface de plancher), le Lidl (3000 m² de surface de plancher), l'extension de la clinique (4900 m²).

Jusqu'à l'approbation du SCoT en 2014, le cœur d'agglomération était « gelé » par son usage industriel portuaire. Les possibilités de construction sur Sète, ville centre du territoire qui accueille 50% de la population, étaient fortement grevées par une rareté foncière. Cet état de fait a provoqué le report de la pression résidentielle sur l'arrière pays sétois, sur les villages du bassin versant Nord de l'étang de Thau notamment. Ce développement (accélééré par l'attractivité de Montpellier) s'est principalement exprimé à travers un étalement urbain de type pavillonnaire, qui a fragilisé l'écosystème local.

Le SCoT approuvé en avril 2014 a permis de dresser le bilan de cette démarche urbaine et de définir d'une part des règles de gestion environnementale ambitieuses ainsi **qu'une nécessité de densifier l'habitat sur les anciens sites industriels du cœur d'agglomération**, l'objectif étant de limiter l'impact écologique de ce développement. **L'entrée Est de la ville de Sète constitue le principal levier de cette politique d'aménagement du territoire.**

Sur le plan foncier, actuellement plusieurs organismes publics (SA ELIT, la commune de Sète, le Conseil Départemental et l'Etat) sont d'ores et déjà propriétaires de plusieurs parcelles. Toutefois, certaines emprises foncières concernées, au sein de la ZAC restent à acquérir.

Afin d'acquérir le foncier et permettre la réalisation du projet, la SA Elit, concessionnaire de l'opération d'aménagement, a procédé à des préemptions, et à des négociations auprès des propriétaires privés. Des négociations amiables sont en cours.

Il reste néanmoins des acquisitions à réaliser pour mener l'opération jusqu'à son terme. Elles représentent environ 88 164 m² soit 48 % de la surface de la ZAC.

Les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête.

Le périmètre de la DUP porte sur la totalité de l'emprise de la ZAC. Pour autant la SA Elit ne peut engager une maîtrise foncière complète des propriétés incluses dans ce périmètre. Elle se concentre actuellement sur la maîtrise des terrains vacants et ou occupés par des activités de stockage sur le secteur Est.

A l'échelle de la ZAC, il y a en effet un certain nombre d'entreprises présentes dénombrées d'après le fichier SIREN : 110 entreprises. Au niveau des zones restant à renouveler ont été recensées 18 activités impactées par le renouvellement urbain de la ZAC :

- une grande surface commerciale (Carrefour Market),
- deux restaurants «Comme à la maison», « Mac Donalds »
- une brocante
- une discothèque
- des bureaux (le plus notable étant le centre des finances publiques)
- des garages automobiles,
- des zones de parking, ou zone de stockage de pièces détachées de véhicules
- une station de lavage automobile,
- une activité marchande vinicole (en plus de l'établissement Biron) non embranchée fer,
- des studios de télévision.

Sur ces 18 activités :

- 8 transferts seront aisés ou en tout cas possibles au sein de la ZAC,
- 10 transferts au sein de la ZAC ne seront pas possibles.

De ce fait, la part de délocalisation des entreprises hors quartier ne représente qu'environ 9 % d'entre elles, soit 10/110.

La SA Elit précise qu'elle ne projette pas nécessairement d'acquérir l'ensemble des propriétés foncières accueillant ces activités. En effet, uniquement les unités foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble devront faire l'objet d'une acquisition (soit que l'emprise parcellaire est concernée par la réalisation d'un équipement public, soit qu'elle s'insère dans un îlot plus grand permettant de réaliser une opération de renouvellement).

Lorsque la Sa Elit sera amenée à se porter propriétaire d'unités foncières accueillant des entreprises, des solutions de relocalisation au sein de la ZAC seront étudiées au cas par cas (ex : restaurant, bureaux...). Elle

privilégiera avec les grands propriétaires fonciers (ex. Studios de télévision, Carrefour Market) des partenariats via la mise en place de convention de participation aux financements des équipements publics, laissant ainsi la temporalité de la mutation des sites aux mains des propriétaires et de leurs exploitants.

L'enquête parcellaire conjointe à la présente enquête publique de déclaration d'utilité publique porte sur la parcelle AK119 qui ne supporte aucune activité depuis de nombreuses années, sur un site vacant depuis 2015 « la forges des cyclopes » (parcelle AK 33) et sur un site accueillant partiellement des occupations sauvages pour le stock de pièces détachées et certaines liées à des baux précaires d'activités de stockage (parcelles AK 26, AK 77, AK 79 et AK147).

La SA Elit a engagé des discussions avec les propriétaires pour mettre un terme à ces occupations. Elle restera à l'écoute des entreprises pour leur proposer des solutions de relocalisation dans les zones d'activités, espaces mieux appropriés à ce type d'activité.

Bien que ce projet de réalisation de ZAC génère une atteinte à la propriété privée, j'estime que cette atteinte n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi et je considère que l'intérêt public général qu'il revêt au regard des objectifs visés supra, justifie la mise en œuvre des procédures de cessibilité (expropriation) aux fins de maîtrise foncière

33 – Un bilan coûts-avantages en faveur de la réalisation du projet

3.3.1 – Des atteintes à la propriété privée justifiées

Identifié depuis de nombreuses années, le site de la ZAC Entrée Est Secteur Sud ou « Rive Sud » a fait l'objet de réflexions approfondies depuis 2005 par la ville de Sète, aussi bien sur les usages et les enjeux auxquels il doit répondre que sur son implantation stratégique en entrée de ville. Il s'est appuyé sur les documents de planification existants (SCOT, PLU, PDU, PLH) et sur des études techniques. Il a également fait l'objet d'une approche Environnementale de l'Urbanisme, intégrée dans le cadre du PLU de la ville de Sète ainsi que d'une étude paysagère d'entrée de ville.

De ce fait, sur le plan urbain, ce site présente en effet plusieurs enjeux, tant sur le plan de l'habitat, que sur le plan économique.

Sur le plan foncier, il convient de noter que la totalité des parcelles du site appartenait initialement à des propriétaires privés. Depuis, la ville de Sète et la SA ELIT ont acquis plusieurs parcelles, avec l'aide d'EPF Occitanie (Etablissement Public Foncier).

Il convient de rappeler que la concrétisation de ce projet permettrait :

- d'inscrire le projet dans un secteur en forte mutation,
- de requalifier l'entrée de la ville,
- de répondre à la demande de revitalisation de ce secteur urbain, dont certains espaces sont actuellement dégradés,
- de réaliser une opération urbaine comprenant de nombreux logements, ainsi que des activités économiques (activités commerciales, services, hôtel, bureaux...),
- de répondre aux exigences de la Loi ALUR en termes de densification de l'habitat en milieu urbain.
- de concevoir le projet en cohérence avec les projets localisés à proximité (projets d'aménagement urbain, projets d'aménagement portuaire, projets de transports en commun, projets d'ouvrages d'art),
- de participer à la redynamisation du quartier grâce à l'accueil de nouveaux habitants, de commerces, de services, de bureaux, et des locaux dédiés aux associations de quartier,
- de permettre l'accueil du nouveau CSU (Centre de Supervision Urbaine),
- de contribuer au rayonnement de la Smartcity.

La collectivité a la possibilité de maîtriser la réhabilitation de ce site, c'est-à-dire d'assurer la production de logements, la création de commerces et de bureaux, tout en requalifiant cette entrée de ville.

J'estime que ce site constitue une opportunité importante sur le plan foncier et urbain et qu'au regard des avantages de l'opération pour la collectivité, je considère que ce projet ne porte pas une atteinte excessive à la propriété.

3.3.2 – Un coût financier justifié, maîtrisé et supportable

3.3.2.1 Montant prévisionnel des acquisitions

Le montant prévisionnel des acquisitions futures (indemnités de réemploi et d'éviction incluses), s'élève à 32 456 525 €, selon l'évaluation sommaire et globale communiquée par France Domaine et en date du 26 Mars 2019. France Domaine a défini pour chacune des tranches opérationnelles un montant global d'acquisition (indemnités de réemploi et indemnités d'éviction incluses) :

Ilot Ouest	Ilot Centre	Ilot Est
20 655 120 euros	3 515 050 euros	8 286 355 euros
32 456 525 euros		

3.3.2.2 Estimation sommaire des dépenses

Quand la conjoncture le permet, la mutation des îlots par l'initiative privée sera autorisée et fera l'objet de la signature d'une convention de participation entre le constructeur et la SA ELIT, concessionnaire de l'opération. La SA ELIT privilégiera quand cela est possible un partenariat public, privé conformément au cadre précité. L'estimation des acquisitions foncières présentée dans le tableau ci-dessous cible donc les propriétés devant impérativement être acquises par la SA Elit pour mener à bien l'opération d'ensemble.

L'estimation globale et sommaire des dépenses (EGS) dans le cadre de ce projet comprend :

- le coût des acquisitions foncières futures nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée (indemnités de réemploi et d'éviction incluses),
- le coût des acquisitions foncières auxquelles il a été procédé avant l'ouverture de l'enquête publique en vue de la réalisation de cette opération,
- le coût des travaux et des aménagements projetés (dont le coût des démolitions des bâtiments avec évacuation des matériaux amiantés).

L'estimation globale et sommaire des dépenses (EGS) dans le cadre de ce projet a été estimée à un montant total de 53 744 576 EHT et est présentée par grands postes, dans le tableau ci-après :

Zac Entrée Est - Rive Sud - Commune de Sète Estimation sommaire des dépenses		
Désignation	Montant total	Déjà réalisé au 31/12/19
Etudes	505 747 €	269 129 €
Acquisition (coût principal et indemnités)	24 289 802 €	9 968 187 €
Autres coûts fonciers (frais d'actes, frais annexes, impôts ...)	1 710 040 €	666 894 €
Travaux de démolitions	2 589 019 €	229 761 €
Travaux d'aménagement : VRD (voiries, espaces publics et réseaux divers) + dépollution	15 696 943 €	556 841 €
MOE honoraires	1 443 336 €	338 946 €
Frais de gestion	1 226 997 €	329 800 €
Frais financiers	450 519 €	100 519 €
Honoraires concessionnaires	5 332 848 €	1 095 882 €
Equipement de quartier	499 325 €	/
Coût total des dépenses*	53 744 576 €	13 555 958 €

* Dont coût des mesures de réduction des nuisances : 2 365 000 EHT

➤ Coût des mesures en faveur de l'environnement

Le coût des mesures (HT) prises en faveur de l'environnement (ERC), intégré dans le coût total des dépenses, a été estimé à 2 365 000 € HT de la façon suivante :

Projet de réalisation de la ZAC Entrée Est - Rive Sud à Sète			
Estimation globale du coût des mesures			
Thèmes	Désignation	Sous-total	Total
Mesures sur la thématique des sols pollués	Coût du traitement des sols pollués	850000 €	2365000 €
Mesures sur la thématique paysagère	Allées arborées - Espaces verts - Aménagements paysagers - Plantations	1080000 €	
Mesures sur la thématique hydraulique	Noues paysagées + bassins filtrants + équipements de régulation	420000 €	
Mesures sur la thématique acoustique	Protections de façades (pris en charge dans le coût global)	0 €	
Mesures sur la thématique faune/flore	Limitation de la prolifération des espèces végétales invasives pendant les travaux Création de micro-habitats pour la petite faune + aménagements en faveur de la biodiversité (hors toitures végétalisées)	15000 €	

Le montant des travaux relatifs aux espaces publics (voiries, espaces verts, stationnements extérieurs, et hors bâtiments) a été estimé à environ 15,9 M€ HT. De ce fait, les mesures environnementales représentent environ 15 % du montant de ces travaux.

➤ Suivi des mesures en faveur de l'environnement

Afin de vérifier que les mesures proposées (supra) en faveur de l'environnement soient bien appliquées, le MO prévoit le plan de suivi suivant :

Le coût prévisionnel des modalités de suivi des mesures et effets est estimé à 25 000€ HT de la façon suivante :

Projet de réalisation de la ZAC Entrée Est - Rive Sud à Sète			
Estimation globale du coût du suivi des mesures			
Thèmes	Désignation	Sous-total	Total
Mesures sur la thématique des sols pollués	Analyses ponctuelles des sols sur des zones sensibles (parc, noues) (2 campagnes d'analyses en 4 ans)	8000 €	25000 €
Suivi des mesures paysagères	Suivi de la reprise des plantes et de l'entretien des aménagements paysagers (4 visites par an, pendant 4 ans)	3000 €	
Suivi des mesures hydrauliques	Suivi du fonctionnement des noues paysagées et des équipements annexes (2 visites par an, pendant 4 ans)	6000 €	
Suivi des mesures sur la thématique acoustique	Mesures des niveaux de bruit, 2 ans après les constructions	5000 €	
Suivi des mesures faune/flore	Suivi de la reprise des plantations réalisées (taux de survie). Suivi de l'absence d'espèces végétales invasives (présence/absence). Suivi des gîtes, nichoirs, micro-habitats potentiellement installés Suivi de la colonisation des milieux par la petite faune (diversité spécifique, effectifs)	3000 €	

3.3.2.3 Modalités prévisionnelles de financement

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération permettent de définir les hypothèses de dépenses et de recettes liées à la réalisation de la ZAC entrée Est – rive Sud sur la base du programme approuvé par la collectivité publique ayant pris l'initiative de l'opération et de faire apparaître les charges éventuelles en résultant pour la collectivité.

Ce bilan inclut tant les dépenses antérieures de l'opération que les futures.

Postes	Montants en € HT
DEPENSES	
Etudes	505 747€
Foncier	25 999 842€
Travaux	18 285 962€
MOE honoraires	1 443 336€
Frais de gestion	1 226 997€
Frais financiers	450 519€
Honoraires concessionnaires	5 332 848€
Equipement de quartier	499 325€
TOTAL DES DEPENSES	53 744 576€
RECETTES	
Cessions particuliers	237 820€
Cessions promoteurs	36 686 086€
Participation de la collectivité	8 648 000€
Participation promoteurs	7 383 835€
Produits divers taxables	33 100€
Produits divers non taxables	743 539€
Produits financiers	12 196€
TOTAL DES RECETTES	53 744 576€

➤ **Participation des constructeurs au financement des équipements publics**

Lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone (SA ELIT), une convention conclue entre la commune initiatrice de la ZAC et le constructeur, signée par l'aménageur, précise les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone :

Constructions et annexes de logements libres	220 € HT/m ² de SP ¹⁰
Constructions et annexes de logements sociaux	80 € HT/m ² de SP
Toutes autres constructions soumises à permis de construire à destination d'activités économiques	90 € HT/m ² de SP

Nota : le 14 septembre 2020, le conseil municipal de la ville de Sète a approuvé à la majorité par 30 voix Pour et 11 voix Contre la liste des cessions et acquisitions, le bilan financier, le plan de trésorerie et le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) concernant l'exercice 2019 de l'opération d'aménagement ZAC rive Sud présentés par SA Elit :

Les acquisitions et cessions :

4 640 700 €HT d'acquisitions ont été réalisées auprès de 3 bénéficiaires : la ville de Sète, la société Spinelli et le société Uccoar Vinadeis.

Le bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération s'établit comme suit :

Le montant global des dépenses est porté 53 744 000€.

13 556 000€ de dépenses ont été réalisées au 31 décembre 2019 (soit 25,2 % du nouveau programme).

Le montant des recettes est également porté à 53 744 000€, sans augmentation de la participation de la ville de Sète par rapport aux précédents bilans.

4 813 000€ de recettes ont été réalisées au 31 décembre 2019 (soit 9 % du nouveau programme).

Les financements de l'opération s'établissent comme suit :

La SA ELIT bénéficie d'une avance financière de 4 000 000 € sur les exercices 2017 à 2020. Cette avance a été remboursée à hauteur de 800 000€ en 2019, le solde sera remboursé au 31 décembre 2020 et porte intérêts au profit de la Ville en application du plan de trésorerie du présent CRAC.

Un emprunt a été contracté en 2019 pour la poursuite de l'opération et notamment la réalisation de la 1ère tranche opérationnelle sur le secteur centre.

Le montant du prêt s'élève à 16 000 000 €. Il est établi sur une durée de 6 ans à un taux annuel fixe de 0,22 %.

Je constate que le montant prévisionnel des dépenses s'élève à 53 744 K€, dont près de 26 000 K€ relatifs aux acquisitions foncières devant être impérativement acquises par la SA Elit pour permettre la réalisation du projet et 18 285 K€ dédiés aux travaux.

Cependant, certaines propriétés comprises dans le périmètre de la DUP et donc dans l'estimation globale et sommaire des dépenses, ne seront pas acquises car il sera privilégié une mutation d'initiative privée pour ne pas porter une trop grande atteinte à l'économie générale du projet.

Le cas échéant, le constructeur devra participer au financement des équipements de la ZAC via une convention de participation selon un barème fixé par le conseil municipal.

Aussi et compte tenu des financements de l'opération, tels que précisés dans le compte rendu du Conseil municipal de Sète en date du 14/09/2020, le coût du projet, estimé à 53,8 millions d'euros environ dont 26 au titre des acquisitions foncières n'apparaît pas excessif eu égard à la nature et à l'intérêt de l'opération.

¹⁰ SP = Superficie de plancher

3.3.3 – Des inconvénients d’ordre social ou économique limités et compensés

Les inconvénients d’ordre social et économique générés par la réalisation de la ZAC entrée Est rive Sud sont compensés par un développement important d’activités économiques ;

➤ *Les inconvénients d’ordre social ou économique limités*

Il convient de rappeler que les grandes entreprises industrielles ont, pour la plupart, cessées leurs activités. L’analyse économique du quartier a démontré que la part de délocalisation des entreprises ne représente qu’environ 9 % d’entre elles (10/110) et à chaque fois que cela sera possible, il leur sera proposé d’être réinstallées sur le site de la future ZAC, dans des zones dédiées aux activités.

A noter que, la SA Elit précise qu’elle ne projette pas nécessairement d’acquérir l’ensemble des propriétés foncières mais uniquement celles nécessaires à la réalisation du projet d’aménagement d’ensemble (soit l’emprise parcellaire est concernée par la réalisation d’un équipement public, soit elle s’insère dans un îlot plus grand permettant de réaliser une opération de renouvellement).

Lorsque la Sa Elit sera amenée à se porter propriétaire d’unités foncières accueillant des entreprises, des solutions de relocalisation au sein de la ZAC seront étudiées au cas par cas (ex : restaurant, bureaux...). Elle privilégiera avec les grands propriétaires fonciers (ex. Studios de télévision, Carrefour Market) des partenariats via la mise en place de convention de participation aux financements des équipements publics, laissant ainsi la temporalité de la mutation des sites aux mains des propriétaires et de leurs exploitants.

La Région met en œuvre une politique de maîtrise foncière des terrains compris dans le périmètre de la ZAD (secteur à l’Est de la ZAC entrée Est, rive Sud) en vue d’y accueillir des entreprises portuaires et requérant un embranchement au réseau ferré

➤ *Le développement d’activités économiques*

La ZAC sera proche du centre-ville, qui constitue un pôle d’attractivité en raison de ses commerces et de ses services.

La proximité de la gare l’inscrit en outre dans le grand bassin d’emploi métropolitain.

La qualité du site du projet, son excellente accessibilité, l’offre en équipements et en services proposée par la ville de Sète, la disponibilité de la main d’oeuvre constituent des atouts fortement attractifs pour des entreprises extérieures qui recherchent des sites d’implantation.

Enfin, la création d’activités économiques à Sète (commerces, services, bureaux, hôtel) permettra de dynamiser le développement économique de la commune, en créant de nouveaux emplois contribuant ainsi à limiter le nombre de chômeurs, dans un territoire déjà largement impacté (le taux de chômage est de 15,1 %).

Le Maître d’ouvrage rappelle que l’amorce de la réalisation de la ZAC a déjà permis l’implantation du pôle Thau santé, de la cité administrative et de l’hôtel Ibis, soit près de 15 500 m² d’activités, correspondant à plusieurs centaines d’emplois. Pour la suite, le programme de la ZAC prévoit la réalisation de 42 500 m² de surfaces de plancher à vocation d’activité dont 27 000 m² à vocation tertiaire, qui selon un ratio moyen de 1 emploi/30m² correspondrait à 900 emplois.

Ce ratio emprise/emploi est beaucoup plus élevé dans le domaine des activités tertiaires que dans le domaine industriel. Le projet contribuera ainsi plus activement à la diminution de taux de chômage. Comme précisé dans le point précédent, le développement de 42 500 m² de surfaces de plancher à vocation d’activité permettrait de pérenniser plus de 1 000 emplois à minima sur site.

Au regard de ce que dit le Maître d'ouvrage, j'estime que le développement des activités économiques au niveau de la ZAC entrée Est rive Sud est primordial, compte tenu des signes préoccupants sur le plan de l'emploi, des potentialités du territoire en matière d'économie, des réels besoins des entreprises, des ambitions économiques de la collectivité.

3.3.4 – Pas d'atteinte à d'autres intérêts publics

Le projet concilie les intérêts environnementaux et le respect de la charte de l'Environnement (art. 6 notamment) « *Les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable. A cet effet, elles concilient la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social* ».

Le projet aura un impact positif sur l'environnement naturel et humain (habitat, patrimoine, sécurité et cadre de vie), à savoir :

- sur la qualité des sols, dans la mesure où ceux-ci vont être dépollués,
- sur la qualité de l'air, dans la mesure où le projet vise à limiter les émissions de polluants dans l'atmosphère, grâce aux actions entreprises en faveur des reports modaux : développement de l'offre des transports en commun, développement des modes actifs (cheminement piétons + itinéraires cyclables), ...), équipements relatifs à l'autopartage, et au co-voiturage, et plus globalement en rapprochant les actifs des zones d'emploi,
- sur la qualité des eaux, dans la mesure où le projet permettra de limiter les impacts des rejets d'eaux pluviales sur la lagune de Thau :
 - en favorisant la reconquête des anciennes zones industrialo-portuaire,
 - en optimisant le traitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu récepteur
- sur la biodiversité, dans la mesure où le projet prévoit la création d'espaces verts avec la plantation de près de 575 arbres et arbustes, la création de toitures enherbées, de noues paysagées, qui vont permettre de favoriser la flore et la faune locales,
- sur le cadre de vie du quartier, avec notamment une réelle qualité résidentielle, la requalification des espaces publics, la création de cheminements doux sécurisés, la création d'aménagements paysagers, l'installation de commerces de proximité et d'espaces de sociabilité.

Enfin, ce projet s'inscrit pleinement dans le cadre de la politique des énergie renouvelables puisqu'il est entièrement traité en thalassothermie.

3.3.5 – D'autres critères avantageux

3.3.5.1 - Le choix des terrains

Vu les contraintes structurelles et fonctionnelles de la ville, Sète ne dispose plus aujourd'hui de possibilité d'extension urbaine pour satisfaire les demandes de logements et les besoins des activités. La collectivité recherche donc un site d'accueil structurant, facile d'accès et desservi par les infrastructures.

La solution consiste à procéder au renouvellement urbain d'anciennes zones industrialo-portuaires partiellement en friche.

Le projet de la ZAC Entrée Est – rive Sud localisée sur l'entrée Est de la ville dans le prolongement urbain naturel du centre-ville et dans la continuité du quartier de l'île Sud répond à tous les critères.

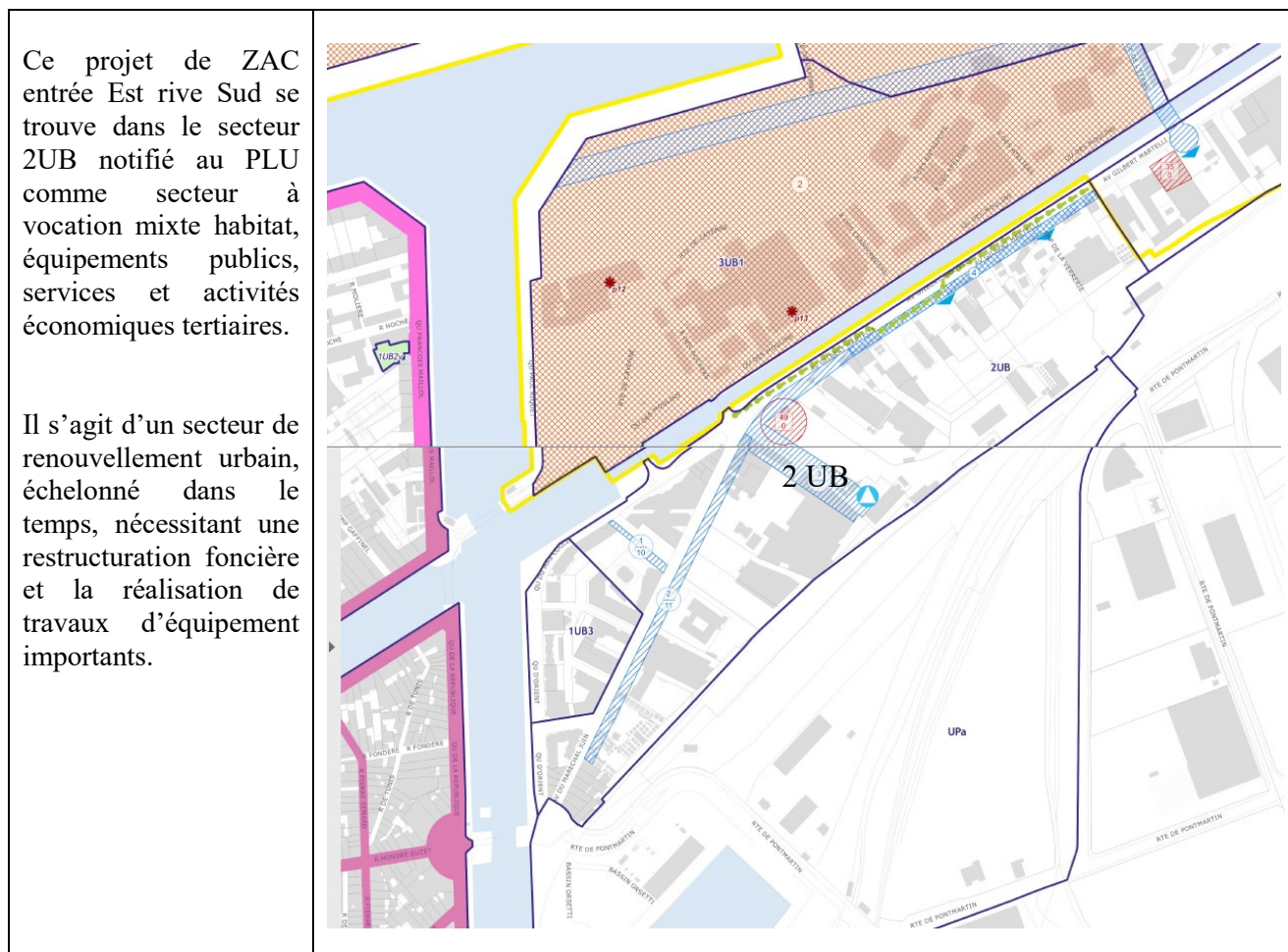
Compte tenu de l'état très dégradé de certaines parties du site, il apparaît que seule une intervention publique peut permettre de réaliser une requalification de qualité.

Il convient de rappeler que les grandes entreprises industrielles ont, pour la plupart, cessées leurs activités. L'analyse économique du quartier a démontré que la part de délocalisation des entreprises ne représente qu'environ 9 % d'entre elles. A chaque fois que cela sera possible, il leur sera proposé d'être réinstallées sur le site de la future ZAC, dans des zones dédiées aux activités.

Le site actuel, d'environ 18,2 hectares est occupé de façon hétérogène par des friches industrielles, des activités commerciales, du bâti plus ou moins occupé et des activités artisanales diverses.

Il présente de nombreux atouts favorables à l'aménagement d'un nouveau quartier urbain :

- localisation optimale ;
- facilement accessible ;
- desservi par les réseaux secs et humides existants.



Le secteur concerné par le projet de ZAC respecte le règlement de la zone.

Cependant, ce secteur est concerné partiellement par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) et par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui valent servitudes d'utilité publique.

En effet la zone est soumise au risque inondation (voir partie 1, § 1.5.3.1 du présent rapport), le règlement de la zone s'applique donc sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRI en vigueur.

3.3.5.2 - La compatibilité avec les documents d'urbanisme existants

Ce projet est programmé dans le SCOT, le PLU ainsi que dans le PLH et le PDU.

- le schéma de cohérence territoriale (SCOT) en cours de révision

Le réinvestissement urbain du cœur d'agglomération de Sète anciennement affecté à des activités industrialo-portuaires, constitue la clé de voûte de la stratégie de développement territorial validée dans le SCOT.

Le SCOT identifie le cœur d'agglomération comme un secteur de développement urbain prioritaire compte tenu de sa position centrale, de sa proximité du centre-ville de Sète et de la présence du Pôle d'Echange Multimodal (PEM). Il fixe notamment des règles qui priorisent la reconquête des friches urbaines.

Le SCoT précise qu'une nouvelle forme d'urbanité doit être mise en œuvre pour mieux maîtriser l'étalement sur les communes rurales périurbaines. Il est indiqué que le projet de ZAC s'insère pleinement dans cette stratégie et est donc en phase avec les orientations du SCOT ;

Il convient de rappeler que **selon le SCOT, la ville de Sète fait partie du triangle urbain Sète / Frontignan / Balaruc qui doit accueillir 9 200 nouveaux habitants à l'horizon 2030.**

- le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 10 février 2014

La totalité du périmètre de la ZAC entrée Est rive Sud est localisé en zone 2UB à vocation mixte d'habitat, équipements publics, services et activités économiques tertiaires. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain, échelonné dans le temps, nécessitant une restructuration foncière et la réalisation de travaux d'équipements.

Il est précisé que l'aménagement de la ZAC entrée Est - secteur Sud s'inscrit dans la mutation plus globale du grand secteur Est de la ville de Sète qui a été définie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), définie au PLU de la ville de Sète en 2014, et qui est localisé juste au Nord du secteur d'étude.

La ZAC n'a pas été incluse dans cette OAP, car elle était déjà créée au moment de l'élaboration du PLU et régie par un cadre opérationnel fixant les orientations d'aménagement et de programmation d'ensemble au titre de la ZAC. Il est cependant indiqué que le développement urbain de la ZAC entrée Est secteur Nord a été conçu en cohérence avec la ZAC entrée Est secteur Sud. Cette OAP qui définit l'organisation et la structuration du futur ensemble urbain projette notamment la constitution d'un réseau étoffé dédié à la marche et au vélo et l'implantation de parcs relais pour favoriser le report modal vers les transports en commun.

- le plan de déplacements urbains (PDU),

Le PDU intègre le futur changement d'échelle du centre-ville de Sète, et cela concerne directement la ZAC Est (Secteur Nord et Rive Sud), qui vont s'inscrire à moyen terme dans ce cœur d'agglomération. Selon le PDU, il est donc indispensable de privilégier de nouveaux schémas de déplacement pour ces quartiers, notamment :

- en développant les modes actifs, notamment les itinéraires piétons en ville,
- en développant la desserte en transport en commun dans ce secteur localisé à proximité du futur P.E.M. (Plan d'échange multimodal) qui intègre la gare ferroviaire de Sète.
- en créant des parkings-relais sur ce secteur Est, en amont de la ville de Sète :
 - à proximité du giratoire de la Peyrade,
 - en entrée de l'hyper centre (parking Place Stalingrad,
 - au niveau de la ZAC Est Secteur Nord (parking Silo du Mas Coulet).

- le Plan Local de l'habitat (PLH),

Le nouveau PLH (2019-2023) est en cours d'élaboration par Sète agglomération méditerranée. Il fixe pour la ville de Sète un objectif de production annuel de 358 logements.

Pour atteindre ces objectifs, la commune a choisi d'opter pour un scénario de croissance maîtrisée. Ainsi, le besoin en logements est satisfait grâce :

- aux projets en cours ou récemment réalisés : entrée Est, ZAC des Salins (Ouest de la commune), projets de densification urbaine,
- aux projets de réhabilitation du bâti ancien, via le PRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés),
- à la mutation des résidences secondaires en résidences principales.

Dans chacun de ces programmes, la commune se doit de répondre aux besoins de l'ensemble de sa population en proposant une offre diversifiée :

- logement aidé,
- logement accessible aux revenus intermédiaires,
- habitat de standing.

Ce projet est compatible avec tous les autres documents d'urbanisme existants, tel qu'en atteste l'étude d'impact :

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET),
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI),
- la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI),
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), *la ressource en eau potable pour alimenter la future population de la ZAC et la capacité de traitement de la station d'épuration de Sète Agglopôle Méditerrané sont suffisantes.*
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Étang de THAU,
- le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP) de SETE,
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE),
- le Plan Climat Énergie Territorial (PCET)
- l'affectation des sols

Le projet aura un impact positif sur l'environnement naturel et humain

A l'exception de ce quartier, la ville de Sète ne dispose plus aujourd'hui de possibilité d'extension urbaine

Je considère qu'il n'y a pas d'atteinte à d'autres intérêts publics et je constate que ce projet aura un impact positif sur l'environnement naturel et humain.

A l'exception de ce quartier, la ville de Sète ne dispose plus aujourd'hui de possibilité d'extension urbaine et le choix de ces terrains présente de nombreux atouts favorables à l'aménagement d'un nouveau quartier urbain, dans une zone à réhabiliter.

Ce projet est conforme à l'ensemble des documents d'urbanisme.

Je confirme que l'atteinte à la propriété des personnes expropriées n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi et je considère que l'intérêt public général qu'il revêt au regard des objectifs visés supra, justifie la mise en œuvre des procédures de cessibilité (expropriation) aux fins de maîtrise foncière.

IV – Conclusion

➤ La réglementation

Le projet est compatible avec l'ensemble des textes réglementaires et documents d'urbanisme existants vu au § 3.3.5.2 supra.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est conforme au Code de l'environnement (art. R.123-8) et au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (art.R.112-4) et comprend les pièces suivantes :

- 1. Une notice explicative et de présentation du projet
- 2. Le plan de situation
- 3. Le plan général des travaux
- 4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- 5. L'appréciation sommaire des dépenses
- 6. La mention des textes qui régissent l'enquête en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré, ainsi que les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation,
- 7. Le bilan des procédures associant le public,
- 8. L'étude d'impact et son résumé non technique.

Ainsi, le projet est soumis au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

Article L 110-1 : *L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.*

Le dossier a été élaboré suivant les articles R 112-4 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique.

La DUP, certes justifie l'opération mais protège également les intérêts de l'exproprié comme ceux de l'expropriant en exigeant l'évaluation des biens à leur plus juste valeur.

➤ L'information du public

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Ainsi, les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête permettent au maître d'ouvrage et à l'Autorité Compétente (AC) de prendre une décision éclairée sur l'Utilité Publique du projet.

L'enquête s'est déroulée du lundi 21 septembre à 9h00 au 23 octobre 2020 à 12h00, soit pendant 33 jours consécutifs.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché sur 10 emplacements, quinze jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée, conformément l'article 6 de l'arrêté n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture de l'enquête publique

L'avis d'enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de la presse régionale et locale (Midi Libre et Gazette), quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les huit premiers jours qui ont suivi.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été mis en ligne sur le site Internet (www.herault.gouv.fr) des Services de l'Etat le 3 septembre 2020, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée.

Pendant toute l'enquête, le dossier d'enquête publique est resté à la disposition du public qui pouvait le consulter et déposer ses observations :

- sur le registre papier à l'Hôtel de ville de Sète aux heures et jours ouvrables ;
- sur le registre dématérialisé du site « démocratie active », 24h/24.

Le commissaire enquêteur considère que l'information du public a été satisfaisante compte tenu d'une part, d'une large campagne d'affichage (une dizaine d'affiches réparties sur le site et dans les accueils de la Mairie) et d'une double annonce par voie de presse et d'autre part, à la vue de la bonne participation du public aux permanences (22 personnes) et au dépôts des observations sur les registres papier (7 contributions) et dématérialisé (52 contributions).

➤ L'analyse des observations du public

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, le Maître d'ouvrage a apporté des réponses fondées et pertinentes aux critiques formulées.

Le commissaire enquêteur confirme ici son avis donné thème par thème chapitre 4.1 du rapport et rappelle que :

- 95% des personnes publiques qui se sont exprimées sur les registres (56/59) en donnant un avis défavorable, se sont perdues en arguties, prétextant un manque d'équipement public, de parking, d'espace vert, de réglementation..., alors qu'une lecture sérieuse du dossier aurait permis d'affirmer le contraire ;

Les 5% restant correspondent aux propriétaires de parcelles incluses dans la ZAC et pour lesquels des négociations sont en cours ou seront entamées le moment venu.

➤ Bilan

Au regard des arguments évoqués supra et de la synthèse (ci-dessous) des éléments contenus dans le dossier DUP (tome 1) ce projet de réalisation de ZAC, même s'il génère une atteinte à la propriété privée, apparaît absolument nécessaire et **présente incontestablement un intérêt public général**.

Ce projet de ZAC Entrée Est - Secteur Sud ou « Rive Sud » présente des enjeux importants sur les thèmes suivants :

- sur le plan de l'habitat et de la mixité sociale,
- sur le plan des équipements publics structurants,
- sur le plan économique,
- sur le plan de l'emploi,
- sur le cadre de vie,
- sur le plan du patrimoine,
- au niveau de la sécurité des habitants.

Ce projet consiste à développer, sur un secteur de 18,2 ha, un nouveau quartier urbain à vocation mixte (résidentielle et économique), permettant ainsi d'une part de répondre aux besoins des habitants et des entreprises, et d'autre part, de requalifier cette entrée Est de la ville.

Dans le cadre de ce projet, la conception s'est basée à la fois sur :

- la réflexion de différents acteurs (experts techniques, services de l'Etat, collectivité),
- le retour d'expérience de la collectivité,
- des textes réglementaires (Loi SRU, Code de la Construction, Loi ALUR, Loi Ville),

-
- des documents d'orientation (SCOT, PLU, PDU, PLH),
 - une forte volonté politique locale en matière d'habitat et d'économie,
 - le contexte économique local (notamment les besoins des entreprises, ainsi que les chiffres inquiétants du chômage),

Le site présente une localisation optimale, à proximité du centre-ville et de la gare, facilement raccordable aux infrastructures existantes.

Vu les arguments présentés précédemment, il apparaît que le bilan coût/avantages de cette opération est clairement positif, notamment sur les thématiques suivantes :

- sur le plan de l'habitat et de la mixité sociale, avec la création de nouveaux logements (dont des logements sociaux),
- sur le plan économique, avec l'implantation de nouvelles activités et la création d'emplois,
- au niveau de la redynamisation du quartier, grâce à l'accueil de nouveaux habitants, de commerces et de bureaux,
- au niveau du cadre de vie du quartier, en le rendant plus agréable, avec notamment une réelle qualité résidentielle,
- au niveau de la création de voiries, de cheminements doux et de places de stationnement,
- au niveau de la création d'espaces verts et d'aménagements paysagers,
- en termes de contribution au développement des transports en commun,
- au niveau de la sécurité des habitants, avec la suppression des risques existants,
- sur le plan du patrimoine, en intégrant notamment les perspectives vers les sites d'intérêt,
- sur le plan de la biodiversité, en favorisant le développement de la flore et de la faune locales,
- au niveau de la qualité des eaux, dans la mesure où le projet prévoit un traitement des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel.

Rappelons qu'il est prévu des mesures afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement (voir étude d'impact). Par ailleurs, il apparaît clairement que le projet induit des incidences positives sur l'environnement (naturel et humain).

Parmi les inconvénients, il convient de citer les points suivants :

- le projet nécessite l'expropriation de logements d'habitation et d'activités,
- la période de chantier est susceptible de générer (de façon temporaire) des nuisances sonores, et des désagréments vis-à-vis de la qualité de l'air (envol de poussières).
- certaines activités seront fortement impactées le temps des travaux ou devront être relocalisées.

Compte tenu de l'état très dégradé de certaines parties du site, seule une intervention publique peut permettre de réaliser une requalification de qualité.

De ce fait, j'estime que les avantages représentés par le projet de réalisation de la ZAC, en matière de logements, de dynamique économique, d'emploi, de cadre de vie, de sécurité, de patrimoine, de biodiversité, sont de nature à lui conférer un caractère d'utilité publique.

V. Avis motivé

Rappel :

Article 545 du Code civil

« Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. »

La jurisprudence donne généralement cette définition :

« une opération peut être légalement déclarée d'utilité publique si elle correspond à une finalité d'intérêt général et si l'atteinte à la propriété privée, le coût financier et , éventuellement, l'atteinte à d'autres intérêts publics et les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente. »

Définition à laquelle on peut ajouter l'exigence que *« l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine. »*

Au terme de cette enquête publique parcellaire,

le commissaire enquêteur après avoir :

- eu un entretien avec SA Elit, Maître d'ouvrage ;
- visité le terrain d'assiette de la ZAC ;
- étudié le dossier et constaté que celui-ci était régulier, complet et compréhensible par le public;
- vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation et aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020 de Monsieur le Préfet de l'Hérault ;
- examiné et analysé les observations formulées par le public qui a pu s'exprimer sur les registres d'enquête papier et dématérialisé ;
- constaté que les avis émis par la MRAe et les services de l'Etat ont fait l'objet d'une prise en compte satisfaisante par le Maître d'ouvrage ;
- remarqué que le projet est compatible avec les plans et programmes qui s'imposent aux terrains concernés ;
- noté que le conseil municipal de la ville de Sète, dans sa séance du 28 juillet 2020, a émis un avis favorable à la majorité par 40 voix pour et 2 voix contre à la demande d'ouverture de l'enquête publique relative à la phase de cessibilité de la déclaration d'utilité publique de la ZAC entrée Est, rive Sud.

le commissaire enquêteur estime :

- Que ce projet s'avère cohérent dans son ensemble et qu'il est en adéquation avec les moyens et les objectifs de la commune tout en répondant aux exigences dues à la protection de l'environnement ;
- Que l'opération à réaliser est conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec les règles d'urbanisme de la commune ;
- Qu'il n'y a pas d'erreur dans la procédure ;

- Qu'il n'y a pas de carence administrative ou technique signalée dans le dossier pour s'opposer sur un plan juridique ;
- Que la publicité donnée au projet a été réalisée sous les formes réglementaires et respectées (affichage et publications) ;
- Que les documents contenus dans le dossier soumis à l'enquête ont permis au public de disposer d'une information complète et détaillée sur le projet ;
- Que chacun a pu s'exprimer librement sur les registres d'enquête papier ou dématérialisé et lors des permanences ;
- Qu'une cinquantaine de personnes s'opposent à la réalisation de ce projet aux motifs divers et variés rappelés dans la 1^{ère} partie du rapport ;
- Que les observations et interrogations soulevées par le public ont obtenues des réponses fondées et pertinentes de la part du Maître d'ouvrage ;
- Qu'aucune requête de nature à remettre en cause valablement l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique n'a été présentée ;
- Que les problèmes évoqués par les propriétaires des parcelles incluses dans l'enquête publique parcellaire sont en cours de résolution où feront l'objet d'une discussion le moment venu ;
- Que la poursuite du projet de réalisation de la ZAC comporte plus d'avantages que d'inconvénients ;
- Que les emprises foncières qui feront l'objet d'acquisition amiable ou par voie d'expropriation sont strictement limitées aux besoins précis du projet ;
- Que le bilan financier est équilibré et qu'il n'apparaît pas excessif eu égard à la nature et à l'intérêt de l'opération ;
- Que le projet est conforme aux dispositions du SCOT et du PLU ;
- Que le projet répond aux exigences quantitatives et qualitatives du PLH ;
- Qu'il a été démontré que l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers ;
- Que le conseil municipal a émis un avis favorable à l'unanimité dans sa séance du 8 avril 2019.

le commissaire enquêteur regrette

- Que 95% des personnes publiques qui se sont exprimées sur les registres (56/59) en donnant un avis défavorable, se soient perdues en arguties, prétextant un manque d'équipement public, de parking, d'espace vert, de réglementation..., alors qu'une lecture sérieuse du dossier aurait permis d'affirmer le contraire ;

Les 5% restant correspondent aux propriétaires de parcelles incluses dans la ZAC et pour lesquels des négociations sont en cours ou seront entamées le moment venu ;

- Que plusieurs personnes se déclarent contre le projet sans apporter un seul argument à leur observation ;
- Que trop d'observations fassent l'objet d'un copier-coller.

le commissaire enquêteur recommande

à SA ELIT de reprendre les négociations avec la SCI La Forge des Cyclopes afin de régler le litige qui les oppose.

Aussi, après avoir procédé à une analyse objective des éléments contenus dans le dossier et des remarques formulées par le public concernant le projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au Sud du canal de Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée et conformément au rapport détaillé qui précède cet avis,

je considère

- d'une part, que ce projet peut être déclaré d'utilité publique car il correspond à une finalité d'intérêt général, et conformément à l'analyse bilancielle réalisée supra, l'atteinte à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'il comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'il présente et,

- d'autre part, que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine.

En conséquence, j'émet un

« AVIS FAVORABLE »

à la déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au Sud du canal de Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée, d'une superficie de 18,2 ha.

Fait à SAINT FELIX DE LODEZ, le 20 novembre 2020

Original signé : Daniel Planche

Daniel Planche, commissaire enquêteur

Département de l'Hérault

COMMUNE DE SETE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC entrée Est rive Sud » sur la ville de Sète au profit de son concessionnaire Sa Elit.

3^{ème} PARTIE

ENQUETE PARCELLAIRE (cessibilité des parcelles)

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Enquête conduite du 21 septembre au 23 octobre 2020

Références :

- Décision n° E20000045 / 34 de Madame la Présidente du tribunal administratif de Montpellier en date du 3 août 2020 désignant Monsieur Daniel PLANCHE, Officier de gendarmerie retraité, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au sud du canal de Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée, d'une superficie de 18,2 hectares ;

- Arrêté n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC entrée Est rive Sud » sur la ville de Sète au profit de son concessionnaire Sa Elit.

PREAMBULE

L'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 stipule « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ».

L'article 545 du Code civil prévoit que : « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* ».

Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans son article L.1 prévoit que :
« *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité* ».

De sorte que pour pouvoir procéder à une expropriation deux enquêtes sont nécessaires :

- La première enquête (partie 1 et 2 du rapport) concerne l'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique qui a pour but de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers.
- La seconde enquête (partie 1 et 3 du rapport) concerne l'enquête parcellaire qui a pour but de déterminer les parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers.

L'enquête parcellaire fait suite à la déclaration d'utilité publique (DUP). Elle détermine le périmètre du projet et les besoins en matière de terrains à acquérir (expropriation de terrains ou d'immeubles, servitudes, travaux, ...) pour réaliser le projet.

Après avoir effectué le recensement des parcelles de terrains nécessaires à la réalisation du projet, le maître d'ouvrage consulte le service des domaines, organisme dépendant de la Direction Générale de Finances Publiques (DGFIP), pour établir une grille de valeur des terrains à acquérir.

Ensuite, le service foncier, en charge des négociations informe les propriétaires du montant de l'indemnisation qu'ils percevront.

En d'autres termes et comme indiqué précédemment, l'enquête parcellaire est destinée à identifier les biens à exproprier, leurs propriétaires et les autres détenteurs de droits réels.

Sur la demande de M. le Préfet de l'Hérault, autorité organisatrice, auprès du tribunal administratif de Montpellier, j'ai été désigné par ordonnance du 3 août 2020, décision n° E20000045 / 34 pour mener cette enquête publique parcellaire.

Cette troisième partie présente les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sur la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au sud du canal de Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée, d'une superficie de 18,2 ha.

I – Le contexte

La Ville de SÈTE initie, depuis 2005, un projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de Sète, sur le secteur Sud ou « Rive Sud » du canal de la Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), d'une superficie de 18,2 ha, pour permettre l'émergence d'un nouveau quartier urbain à vocation mixte (résidentielle et économique), permettant ainsi d'une part de répondre aux besoins des habitants et des entreprises, et d'autre part, de requalifier cette entrée Est de la ville.

La réalisation de cette opération d'aménagement a été concédée par la ville de Sète, à la SA ELIT, (Société d'Economie Mixte d'Équipement du Littoral de Thau), dans le cadre d'une concession d'aménagement approuvée le 20 avril 2006 et modifiée par voie d'avenants approuvés par délibérations du conseil municipal, le 13 décembre 2010, le 13 décembre 2011, le 5 juin 2012 et le 13 novembre 2012.

Dans ce cadre, la SA ELIT, concessionnaire de l'opération d'aménagement, doit se porter acquéreur des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC y compris le cas échéant par la voie de la procédure d'expropriation et ce conformément aux dispositions de la concession d'aménagement attribuée le 20 avril 2006.

Ainsi, la SA ELIT s'est portée acquéreur par voie amiable d'une partie des terrains d'assiette de l'opération. Néanmoins, une partie des terrains nécessaires à la réalisation des phases d'aménagement en cours ou à court terme de la ZAC et pour lesquels aucun accord amiable n'a pu intervenir, reste à acquérir.

Il s'agit des parcelles AK22, AK26, AK33, AK77, AK79, AK119 et AK147

C'est dans ce contexte que la phase administrative de la procédure d'expropriation a été engagée par délibération du conseil municipal de la ville de Sète en date du 8 avril 2019 et par dépôt auprès des services de la Préfecture de l'Hérault, le 29 mai 2019, d'un dossier de demande de déclaration d'utilité publique (DUP).

Le 28 juillet 2020, le Conseil Municipal de la ville de Sète :

- approuve la demande d'ouverture de l'enquête publique relative à la phase de cessibilité de la déclaration d'utilité publique de la ZAC entrée Est, rive Sud ;
- sollicite Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault, en vue d'obtenir l'arrêté nécessaire à l'ouverture de l'enquête parcellaire ;
- décide de requérir à l'issue de cette enquête le prononcé de l'arrêté de cessibilité au profit de son aménageur la SA ELIT.

Par arrêté n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020, Monsieur le Préfet de l'Hérault prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC entrée Est rive Sud » sur la ville de Sète au profit de son concessionnaire Sa Elit, objet du présent rapport (parties 1 et 3).

II - Objet de l'enquête publique parcellaire

La présente enquête publique parcellaire préalable à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaire à la réalisation du projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au sud du canal de Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée vise à :

- la détermination des « parcelles à exproprier », autrement dit de l'emprise foncière du projet : tout ou partie d'immeubles, avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels que usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes). L'expropriation peut être limitée à l'un de ces droits ;
- la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité (locataires, fermiers), les propriétaires n'étant tenus de les « dénoncer »

Nota : L'enquête publique unique menée, l'une préalable à la déclaration d'utilité publique et l'autre parcellaire, permettent de prononcer par ordonnance judiciaire l'expropriation des parcelles restant à acquérir pour le projet après la prise d'arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique et de déclaration de cessibilité.

III – Conclusion

31 – Le projet

Le projet prévoit une ré-urbanisation et une recomposition cohérente de cette zone sous la forme d'un nouveau quartier valorisant l'entrée Est de la ville de Sète et assurant une mixité urbaine : les logements majoritaires seront associés à des équipements publics, des commerces de proximité, ainsi qu'à des activités économiques et de services.

Plus précisément, il s'agit de :

- Résorber les friches portuaires,
- Conforter la mixité fonctionnelle (habitat et activité) du quartier, traditionnellement établie dans les tissus de la ville,
- Favoriser la mixité sociale par la création de logements sociaux,
- Accompagner la réorganisation du port de Sète sur le grand secteur Est, en favorisant le redéploiement des activités connexes implantées dans la zone, et en développant un programme d'activités au sein de la ZAC qui s'inscrira en cohérence avec la mixité fonctionnelle du quartier.
- Combler le déficit en équipement de proximité, l'opération ayant déjà permis l'implantation du CCAS de la ville de Sète, et étant vouée à recevoir le futur Centre de Supervision Urbaine.

En sus, cette opération d'aménagement a pour ambition de permettre la création d'un nouveau maillage viaire et cyclable améliorant l'accessibilité du site pour l'ensemble des modes de déplacements et il mettra en valeur la façade urbaine du canal de la Peyrade pour donner à ce site une vraie dimension d'entrée de ville.

32 – L'utilité du projet

311 – L'utilité du projet

L'utilité publique de ce projet a été démontrée dans la seconde partie au § 3.1

Pour rappel :

A l'exception de ce quartier, la ville de Sète ne dispose plus aujourd'hui de possibilité d'extension urbaine. Ce projet permet donc l'émergence d'un quartier actif, convivial et intégré au centre-ville et au pôle métropolitain.

Il permet de répondre à la forte dynamique démographique locale en densifiant l'urbanisation, par une opération de renouvellement urbain, dans le premier pôle urbain du territoire pour préserver le bassin versant la lagune de Thau, écrin écologique et paysager de la région.

Plus globalement, il me semble que la réalisation d'une opération de renouvellement urbain visant la production d'une offre de logements en mixité sociale et fonctionnelle avec des activités constituent un motif d'intérêt général.

La réalisation de la ZAC revêt un caractère d'utilité publique, compte tenu de tous les éléments évoqués supra et notamment :

- de la pression démographique forte que connaît la Ville de Sète
- du manque de logements sociaux
- de la réhabilitation de ce quartier en désuétude
- de la continuité du projet en cours de réalisation depuis 2010.

33 – Le dossier d'enquête parcellaire

L'organisation et le déroulement de la présente enquête ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020 de Monsieur le Préfet de l'Hérault affiché sur les panneaux prévus à cet effet à l'Hôtel de Ville de Sète.

L'enquête s'est déroulée du lundi 21 septembre 2020 à 09h00 au vendredi 23 octobre 2020 à 12h00, soit durant 33 jours consécutifs.

331 – Le dossier d'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire est établi conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il comprend :

- la délibération du conseil municipal de Sète du 28 juillet 2020 ;
- une notice explicative ;
- un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- un état parcellaire (liste des propriétaires).

Le dossier de DUP joint au dossier de l'enquête publique parcellaire permettait aux propriétaires concernés de bien cerner le projet envisagé et son impact sur leur propriété.

332 – La conformité des plans

La compatibilité du plan parcellaire avec le plan général des travaux présenté dans le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est avérée.

333 – L'information du public

Par voie d'affiche

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché, quinze jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée, conformément l'article 6 de l'arrêté n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture de l'enquête publique.

Le 7 septembre 2020, un procès-verbal de constat par huissier de justice (PJ) atteste de la réalité de l'affichage aux dix emplacements suivants :

- sur les panneaux réservés :

- 1/ Mairie de Sète –Hôtel de ville, 20 bis rue Paul Varery 34200 SETE
- 2/ Mairie annexe de la Corniche, 24 Corniche de Neuburg 34200 SETE
- 3/ Mairie annexe Ile de Thau, 639 Boulevard Mendès France 34200 SETE

- sur périmètre de la ZAC entrée Est – rive Sud- de la ville de SETE :

- 4/ Au début du quai d'orient et de l'avenue du Maréchal Juin (côté pont de la Victoire)
- 5/ Avenue du Maréchal Juin, au niveau du parking du magasin « Carrefour »
- 6/ Au débouché du pont des Dockers, niveau quai du mas Coulet
- 7/ Au débouché du pont du Mas Coulet, au niveau du giratoire
- 8/ Avenue Gilbert Martelli, devant les clôtures et panneaux du chantier
- 9 Avenue Gilbert Martelli, au niveau du Mac Donald
- 10/ Avenue Gilbert Martelli, au niveau de l'impasse de la verrerie

J'ai constaté le 21 septembre 2020 à 8h00, avant l'ouverture de la première permanence, l'affichage de l'avis sur plusieurs emplacements du périmètre de la ZAC (10, 9, 8, 7, 5 et 4) et sur le panneau d'affichage officiel de l'Hôtel de Ville de Sète (voir § 2.4.1).

Par voie numérique

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été mis en ligne sur le site Internet (www.herault.gouv.fr) des Services de l'Etat le 3 septembre 2020, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée (PJ).

Lien : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2/ZAC-entree-Est-Rive-Sud-a-Sete>

Par voie de presse

L'avis d'enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de la presse régionale et locale :

- au moins quinze jours avant le début de l'enquête :
 - le Midi libre : édition du 3 septembre 2020 (PJ) soit 18 jours avant le début de l'enquête ;
 - la Gazette : édition du 3 septembre 2020 (PJ) soit 18 jours avant le début de l'enquête.
- et dans les huit premiers jours de l'enquête :
 - le Midi libre : édition du 24 septembre 2020 (PJ) soit 3 jours après le début de l'enquête ;
 - la Gazette : édition du 24 septembre 2020 (PJ) soit 3 jours après le début de l'enquête.

334 – La réglementation et la notification individuelle

Le projet est soumis au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Rappel du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

Article L 1 : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité »

La procédure d'expropriation :

Liste des parcelles identifiées dans le cadre de l'enquête parcellaire :

AK22, AK26, AK33, AK77, AK79, AK119 et AK147

Les propriétaires qui, dans le cadre de la DUP nécessaire à la réalisation du projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au sud du canal de Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée, verront leurs biens expropriés suivant les règles négociées avec le service foncier et notamment le montant de l'indemnisation évaluée par le service des domaines de l'état, sont listés dans le tableau ci-dessous :

Le 14 août 2020, une lettre recommandée avec avis de réception a été adressée, par SA Elit, aménageur à chaque propriétaire.

NOM / prénoms	Parcelles	Communes	Lettre recommandée avec avis de réception	
			Date d'envoi	Date avis de réception
Société BIRON SA	AK 119	Sète 34200	14/08/2020	17/08/2020
BIRON JB – SCI JACQUES			14/08/2020	17/08/2020
BIRON JB – SA BIRON			14/08/2020	17/08/2020
SCI JACQUES			14/08/2020	17/08/2020
Etat par direction immobilière de l'Etat	AK 22	Montpellier 34000	14/08/2020	17/08/2020
SCI La Forges des Cyclopes	AK 33	Sète 34200	14/08/2020	20/08/2020
M. LACOUR Nicolas			14/08/2020	20/08/2020
Mme VIDAL Janine, veuve TOUAT			14/08/2020	20/08/2020
M. TOUAT Jacques			14/08/2020	17/08/2020
Ste Lucien DOMERC et Compagnie	AK 26	Jacou 34820	14/08/2020	17/08/2020
Mme ITIE Françoise	AK 77		14/08/2020	17/08/2020
	AK 79			
	AK 147			

335 – Analyse des observations des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête parcellaire et le registres d'enquête papier sont restés à la disposition du public aux heures et jours ouvrables de l'Hôtel de ville de Sète tandis que le dossier d'enquête parcellaire et le registre d'enquête dématérialisés sont restés à la disposition du public 24h/24 sur le site internet dédié.

Quatre propriétaires de parcelles concernées par le périmètre de la DUP ont rencontré le commissaire enquêteur lors des permanences ou sur rendez-vous.

Parmi ces quatre propriétaires, deux concernés par l'enquête parcellaire ont déposés leurs observations sur le registre dématérialisé :

- M. Biron Jean-Baptiste, parcelle AK 119 ;
- SCI La forge des Cyclopes et Mme Touat Janine, parcelle AK 33.

L'analyse des observations des deux propriétaires de parcelles incluses dans l'enquête parcellaire est réalisée dans la 1^{ère} partie du présent rapport, paragraphe 4.2.3 (on retrouve également cette analyse au § 624 du procès-verbal de synthèse des observations).

L'enquête parcellaire porte sur des parcelles vacantes depuis plusieurs années (AK119 et AK 33) et sur un site (AK 26, AK 77, AK 79 et AK 147) accueillant partiellement des occupations sauvages pour le stock de pièces détachées et certaines liées à des baux précaires d'activités de stockage.

La Sa Elit a engagé des discussions avec les propriétaires pour mettre un terme à ces occupations. Elle restera à l'écoute des entreprises pour leur proposer des solutions de relocalisation dans les zones d'activités, espaces mieux appropriés à ce type d'activité.

322 – Le rapport d'enquête

Dans le délai d'un mois après la clôture de l'enquête, j'ai rédigé un rapport d'enquête sur l'emprise des ouvrages projetés, après avoir entendu toute personne susceptible de m'éclairer, afin de donner mon avis motivé sur l'emprise.

Avis du commissaire enquêteur sur

L'enquête parcellaire porte sur des parcelles vacantes depuis plusieurs années (AK119 et AK 33) et sur un site (AK 26, AK 77, AK 79 et AK 147) accueillant partiellement des occupations sauvages pour le stock de pièces détachées et certaines liées à des baux précaires d'activités de stockage.

Je constate que les propriétaires, concernés par l'expropriation de leurs biens, ont reçu une notification individuelle le 14 août 2020, et qu'ils ont pu s'exprimer, durant les 33 jours de l'enquête (21/09 au 23/10/2020), sur le registre papier déposé à l'hôtel de Ville de Sète ou sur le registre dématérialisé du site « démocratie-active ».

Je considère que les observations des propriétaires de biens expropriés sont prises en compte par le Maître d'ouvrage et que leurs doléances sont en cours de résolution où feront l'objet d'une discussion le moment venu.

IV. Avis motivé

Au terme de cette enquête publique parcellaire, le commissaire enquêteur

➤ **après avoir :**

- eu un entretien avec SA Elit, Maître d'ouvrage ;
- visité le terrain d'assiette de la ZAC ;
- étudié le dossier et constaté que celui-ci était régulier, complet et compréhensible par le public;
- vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation et aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020 de Monsieur le Préfet de l'Hérault ;
- examiné et analysé les observations formulées par le public qui a pu s'exprimer sur les registres d'enquête papier et dématérialisé ;
- constaté que les avis émis par la MRAe et les services de l'Etat ont fait l'objet d'une prise en compte satisfaisante par le Maître d'ouvrage ;
- remarqué que le projet est compatible avec les plans et programmes qui s'imposent aux terrains concernés ;
- noté que le conseil municipal de la ville de Sète, dans sa séance du 28 juillet 2020, a émis un avis favorable à la majorité par 40 voix pour et 2 voix contre à la demande d'ouverture de l'enquête publique relative à la phase de cessibilité de la déclaration d'utilité publique de la ZAC entrée Est, rive Sud ;

➤ **Estime :**

- que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et aux acquisitions foncières nécessaires à sa réalisation s'est déroulée dans de bonnes conditions ;
- qu'il n'y a pas d'erreur dans la procédure ;
- qu'il n'y a pas de carence administrative ou technique signalée dans le dossier pour s'opposer sur un plan juridique ;
- que toutes les personnes concernées par l'expropriation ont été avisées par courrier recommandé avec avis de réception de la tenue de cette enquête et de leurs biens à exproprier ;
- que la publicité réglementaire donnée au projet a été respectée (affichage et publications) ;
- que le projet s'inscrit dans la nécessaire amélioration du plan de développement urbain de la commune afin de contribuer à la redynamisation de l'ensemble du secteur pour un meilleur service des futurs usagers,
- que la poursuite du projet de réalisation de la ZAC comporte plus d'avantages que d'inconvénients
- qu'il a été démontré que l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers ;
- que les emprises foncières, qui feront l'objet d'acquisition amiable ou par voie d'expropriation, sont bien conformes à l'objet des travaux et sont strictement limitées aux besoins précis du projet ;
- que les atteintes à la propriété privée concernée ne sont pas excessives eu égard à l'ampleur du projet,
- que chacun a pu s'exprimer librement sur les registres d'enquête (dématérialisé et papier) et lors des permanences, sous formes de notes électroniques ou manuscrites.
- que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sur les observations formulées est pertinent et fondé ;

- que les observations écrites des propriétaires de biens expropriés ont trouvées réponses dans le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage et qu'elles sont en cours de résolution où feront l'objet d'une discussion le moment venu.

Aussi, après avoir procédé à l'analyse objective des éléments contenus dans le dossier et des observations formulées par les propriétaires et **sachant qu'il a été reconnu précédemment (en 2^{ème} partie) que le projet présenté par SA ELIT devait avoir un avis favorable à une déclaration d'utilité publique,**

je considère que l'emprise foncière indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de déclaration d'utilité publique et que les parcelles visées reçoivent bien une affectation conforme à l'objet des travaux.

Je constate également que les propriétaires concernés ont eu la possibilité de s'exprimer librement auprès du commissaire enquêteur et que leurs observations ont été prises en compte par le Maître d'ouvrage.

En conséquence, j'émet un

« AVIS FAVORABLE »

à la cessibilité des parcelles, telles qu'identifiées au plan parcellaire, nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain de grande ampleur à l'entrée Est de la commune de Sète, sur le secteur au Sud du canal de Peyrade, via la mise en place d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée.

Fait à SAINT FELIX DE LODEZ, le 20 novembre 2020

Original signé : Daniel Planche

Daniel Planche, commissaire enquêteur

ANNEXES

DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

Les documents suivants sont annexés au présent rapport :

- annexe 1_ compilation observations registre papier (RP)
- annexe 1a_ pièces jointes à l'observation RP 3, dossier Arnal

- annexe 2_ compilation observations registre dématérialisé (RD)
- annexe 2a_ pièce jointe à l'observation RD 37, dossier Touat 1
- annexe 2b_ pièce jointe à l'observation RD 52, dossier Touat 2
- annexe 2c_ pièce jointe à l'observation RD 50, la roue libre de Thau

PIECES JOINTES

PIECES JOINTES

Les pièces jointes suivantes sont insérées dans les dossiers papier et dématérialisé (elles ne figurent pas dans le rapport du commissaire enquêteur) :

- Dossier d'enquête
- Registre d'enquête papier
- Décision n° E20000045/34 en date du 3 août 2020 de Madame la présidente du TA de Montpellier
- Arrêté n° 2020-I-899 en date du 10 août 2020 de Monsieur le Préfet de l'Hérault
- Avis d'ouverture d'enquête publique
- Notifications aux propriétaires
- Parutions dans la presse (Midi Libre les 03 et 24/09/2020 et La Gazette les 03 et 24/09/2020)
- Insertion sur le site internet « démocratie active » (dossier et registre dématérialisé)
- Insertion sur le site internet des services de l'Etat
- Affiche
- Procès-verbal de constat d'affichage
- Procès-verbal de prise en compte du dossier et du registre d'enquête
- Procès-verbal de synthèse des observations du public et mémoire en réponse du Maître d'ouvrage
- Récépissé du procès-verbal de synthèse des observations

ANNEXES

DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

Les documents annexés au présent rapport :

- annexe 1_ compilation observations registre papier (RP)
- annexe 1a_ pièces jointes à l'observation RP 3, dossier Arnal

- annexe 2_ compilation observations registre dématérialisé (RD)
- annexe 2a_ pièce jointe à l'observation RD 37, dossier Touat 1
- annexe 2b_ pièce jointe à l'observation RD 52, dossier Touat 2
- annexe 2c_ pièce jointe à l'observation RD 50, la roue libre de Thau