

## ZAC ECOQUARTIER « GIMEL » BILAN DE LA PARTICIPATION ELECTRONIQUE

### SYNTHESE ET PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

#### PREAMBULE

Le présent document contient la synthèse des observations et propositions émises lors de la participation du public par voie électronique sur le projet d'aménagement de la ZAC Ecoquartier « Gimel » et expose la manière dont les observations et les propositions du public ont été prises en compte par la ville de Grabels.

Cette participation par voie électronique du public a été organisée dans le cadre la procédure de création de la ZAC Ecoquartier « Gimel ».

Cette procédure comporte notamment le dossier de création comprenant l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale et une notice explicative de la procédure de participation électronique ; Tous ces documents ont été mis à la disposition du public dans le cadre de cette participation par voie électronique.

34 messages électroniques ont été transmis à la ville de Grabels au cours de cette participation publique qui s'est déroulée du samedi 22 mai 2021 8h30 au mardi 22 juin 2021 à 17h30.

Cette participation a été organisée en application de l'article L123-19 du code de l'environnement et ce document est régi par l'article L123-19-1 du même code qui indique :

« Le projet de décision ne peut être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions avec l'indication de celles dont il a été tenu compte »

#### **1- La procédure de participation**

Dans la mesure où le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et qu'il est exempté d'enquête publique, il est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique, régie par les articles L123-19 et R.123-46-1 du code de l'environnement.

Ainsi en application du dispositif prévu par le code de l'environnement, le projet de création de la **Zone d'Aménagement Concerté Ecoquartier GIMEL** a été mis en ligne sur le site internet de la ville, ainsi qu'en version papier au service urbanisme de la Commune, du samedi 22 mai 2021 8h30 au mardi 22 juin 2021 à 17h30 inclus, en vue de la participation électronique du public par voie électronique.

Le dossier pouvait être téléchargé sur le site internet de la Ville de Grabels [www.ville-grabels.fr](http://www.ville-grabels.fr).

Une adresse mail dédiée [concertationgimel@ville-grabels.fr](mailto:concertationgimel@ville-grabels.fr) a permis de recueillir l'avis des administrés.

Le dossier soumis à la participation du public par voie électronique comprenait :

**1/- la notice explicative sur la procédure ;**

**2/- le projet de dossier de création de la ZAC comprenant notamment :**

- **l'étude d'impact environnemental et son résumé non technique ;**
- **l'étude de faisabilité sur le potentiel des énergies renouvelables ;**

Ce dossier comprend également le rapport de présentation ; le plan de situation; le plan du périmètre ; l'étude d'impact; le régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement et des annexes (annexe 1 : Volet naturel d'études d'impact (habitats, faune et flore) février 2021 ; annexe 1 : Extraits des délibérations des conseils municipaux).

**3/- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;**

**4/- le mémoire de réponse à l'avis de la MRAe ;**

**5/- le bilan de la procédure de concertation amont synthèse des observations et propositions formulées dans ce cadre par le public et arrêté par délibération du conseil municipal N °71 en date du 08 Octobre 2018.**

Sur le plan des mesures de publicité , un avis définissant les modalités de participation du public par voie électronique en date du 7 mai 2021 a été publié sur le site internet de la ville, affiché en mairie et publié dans le Midi libre le 7 mai 2021 soit 15 jours avant le début de l'ouverture de participation. Rappel a été fait dans les 8 premiers jours de la procédure à la rubrique des annonces légales du Midi Libre soit le 28 mai 2021. Au-delà de l'information réglementaire, l'information a été relayée sur les deux panneaux lumineux de la commune et un message Facebook a été publié le 22 mai 2021 touchant 258 personnes.

Par décision du N°23 du 17 mai 2021 prise par délégation du conseil municipal au titre de l'article L 2122-22 du CGCT , M le Maire a ouvert et a organisé la participation du public par voie électronique prévue au I de l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

Par ailleurs, une personne, adresse mail et numéro de téléphone ont été dédiées pour les demandes de renseignement (BLANC Magali DMPAJU [urbanisme@ville-grabels.fr](mailto:urbanisme@ville-grabels.fr) ).

## 2- Le bilan quantitatif de la participation

| Observations   | Nombre |
|--|--------|
| concertationgimel@ville-grabels.fr                           |        |
| Mails reçus sur la période                                   | 34     |
| Mails commerciaux sans objet                                 | 3      |
| Mails en double non pris en compte                           | 7      |
| Total observations prises en compte                          | 24     |
| Dont habitants de Grabels                                    | 12     |
| Dont habitants de Montpellier                                | 12     |
| Demande de renseignements urbanisme@ville-grabels.fr         | 1      |
| Nombre de personne ayant consulté le dossier papier          | 9      |
| Nombre de visites sur le site internet de la Ville sur GIMEL | 458    |

## 3- Le bilan qualitatif de la participation

Les observations significatives qui portent sur plusieurs sujets, peuvent être regroupées en 4 thèmes : équipements publics ; Habitat et mixité sociale, mobilités et accès et stationnement et patrimoine environnemental.

### Equipements publics

|  |                     |
|--|---------------------|
| Observations N° 21,23, 25,28, 32 et 33.<br><b>6/24</b> et propositions du public | Equipements publics |
|--|---------------------|

Les observations se concentrent sur le niveau d'équipements publics attendus en matière scolaire, sportive et culturelle. Un point de vigilance est développé sur le respect de la valeur patrimoniale de la Deltheillerie comme sur l'articulation des équipements publics et la gestion des accès et des stationnements.

### Positionnement de la ville de Grabels:

A ce stade des études, le positionnement des équipements publics est confirmé. La poursuite des études va permettre de préciser les fonctionnalités et le dimensionnement de ces

équipements tout en respectant les contraintes déjà identifiées (Espaces boisés classés, patrimoine bâti existant, hydraulique, ...).

### **Habitat et mixité sociale :**

|   |  |
|---|--|
| Observations N° 1,4,9,12,13,15, 16 et 29<br><b>8/24</b> et propositions du public | Programme local de l'habitat- Mixité sociale |
|---|--|

Le nombre de logements sociaux annoncé à 36 % est supérieur au taux du Programme local de l'habitat et le nombre de logements locatifs sociaux prévu dans la ZAC ne tient pas compte de ceux qui ont été réalisés dans les quartiers environnants (Hauts de Massane, Masbosc, Euromédecine et la Valsière.

L'observation 29 fait part d'une "justification contestable" de cette opération par le programme local de l'habitat de la métropole".

L'observation 16 signale l'importance du positionnement de logements sociaux afin qu'ils soient le moins impactés par les trafics routiers induits par la poursuite de l'aménagement d'Euromédecine , et souligne l'intérêt pour le futur quartier de disposer de logements sociaux et en accession qui favorise les parcours résidentiels des habitants stabilisés sur le quartier.

### **Positionnement de la ville de Grabels:**

La production globale de logements locatifs sociaux du PLH fixe une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024 pour la Commune de Grabels. Il s'agit d'un taux minimum qui est donc respecté dans le projet de la ZAC éco quartier de Gimel. Les objectifs de production de logements sociaux sont territorialisés et s'expriment à l'échelle de la Commune de Grabels. Ils se déterminent également par rapport à la production de logements réalisés sur le précédent PLH.

Il est rappelé le mémoire en réponse faite à la MRAe sur le PLH :

#### **" 1.5 Articulation du projet avec les documents de rang supérieur**

***La MRAe recommande de justifier l'écart de production de logements entre le projet de ZAC Gimel et le PLH de Montpellier Méditerranée Métropole notamment par rapport aux enjeux environnementaux les plus sensibles.***

*Au niveau du cadre général d'urbanisation du secteur de GIMEL, le maître d'ouvrage rappelle que le Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé en 2013, a classé ce secteur en zone AU0a.*

*A l'échelle globale du PLU, 5 zones à urbaniser AU ont été identifiées.*

*Pradas Zone à urbaniser AU b Ouverte – environ 2.9 hectares*

*Valsière Est Zone à urbaniser AU c Ouverte – environ 2.7 hectares*

*Euromédecine Zone à urbaniser mixte AU Z ouverte – environ 35.65 hectares*

*Gimel Zone à urbaniser AU0 a Fermée – environ 17.8 hectares  
Valsière Nord Est Zone à urbaniser AU0 b Fermée- environ 12.67 hectares  
Soit au total 71.72 h dont 41.25 h AU ouverte et 30.47 h AU fermée  
Sur ces zones, aucun espace agricole ou naturel identifié au SCoT n'a été ouvert à l'urbanisation. Au contraire, le PLU a même abandonné des secteurs au SCoT précédemment ouverts à l'urbanisation (Montalet et Plan des Maules), s'inscrivant dans une réelle volonté de réduire la consommation d'espace agricole et naturel par l'urbanisation.*

*Le classement de la zone de GIMEL en zone AU fermée dont l'ouverture à l'urbanisation se fera sous forme de ZAC et la mise en œuvre d'une OAP correspond au choix de maîtriser l'émergence de ce nouveau quartier. De plus, sa position en interface avec la commune de Montpellier et la ZAC Euromédecine II, déjà urbanisées, implique le respect des enjeux et des équilibres urbains notamment.*

*Au regard du Programme Local de l'Habitat 2019-2024, le maître d'ouvrage reprecise que celui-ci, adopté par le conseil de Métropole le 18 novembre 2019, prévoit pour la Commune de Grabels un objectif global de production de logements de 780 à 840 logements. 6 sites ont été identifiés comme gisements potentiels sur des projets connus permettant d'envisager une production globale de 806 logements auquel s'ajoutent 30 logements (5 logements par an issus de transformation de locaux existants et remise sur le marché de locaux vacants) soit 836 logements au total. Sur ce volume global le PLH prévoit une part minimum de 33 % de logements locatifs sociaux sur la période soit environ 277 logements. Si effectivement le volume total de production envisagée sur la ZAC de GIMEL s'élève à 850 logements environ, correspondant au volume total du PLH 2019-2024 pour toute la commune, seule une partie de ce total sera produit ou mis en chantier sur Gimel. Le solde de construction de la ZAC Gimel entrera dans la production globale de logements du prochain PLH (qui courra jusqu'à 2029, date de fin du traité de concession conclu le 15 avril 2019 par la Commune de Grabels pour l'aménagement de la ZAC Ecoquartier GIMEL, de 10 ans).*

*Lors de l'élaboration du PLH l'opération de GIMEL n'était qu'au stade des études préalables et c'est en toute logique que son apport en volume de production de logements sur la période 2019/2024 ait été répercuté partiellement. D'ailleurs il n'est pas certain que le volume envisagé se réalise complètement sur la période compte tenu des délais inhérents aux différentes autorisations requises pour la ZAC et les délais de constructions des équipements publics.*

*L'écart entre les données du PLH et celles de la ZAC s'explique donc par le fait que la production totale de logements de l'opération ne pourra se réaliser que sur deux programmes locaux de l'habitat.*

*S'il est certain que la ZAC de GIMEL devra respecter les enjeux environnementaux à l'échelle du projet d'aménagement et son interface avec Montpellier et Euromédecine, ceux du PLH reposent par contre sur des objectifs de production de logements locatifs sociaux à l'échelle de la Métropole sur la période 2019/2024 pour respecter les obligations légales en la matière.*

*Sur les objectifs assignés au PLH à l'échelle de la Métropole, l'orientation 3 "Agir en faveur de l'équilibre territorial", dans son axe 1 préconise de "Répartir l'ensemble de l'offre de logements de manière équilibrée sur le territoire". L'application territoriale du PLH sur Grabels dont la ZAC*

*de GIMEL permet de répondre à cette volonté. De plus dans les éléments de diagnostic du PLH, si une forte accélération de la croissance de la population sur l'arc nord-est de la Métropole a pu être constatée sur la période 2009/2014, où la vallée du lez enregistre la plus forte croissance démographique, le secteur Piémont Garrigues dont Grabels fait partie, accuse également une hausse sensible. De ce fait, la production de logements sur Grabels dont la ZAC de GIMEL va d'une part permettre de répondre aux besoins des nouvelles populations et d'autre part contribuer à mieux répartir l'offre de logements de manière équilibrée sur le territoire comme préconisée dans l'orientation générale 3 du PLH précitée. Enfin, il est précisé qu'au titre de l'inventaire des logements sociaux au 1 janvier 2020 sur la commune, Grabels s'est vue notifier une pénalité de 66 953 € pour l'exercice 2021 au titre des logements sociaux manquants. En effet, son parc de logements sociaux s'élève à 646 logements soit 16.06 % du nombre de résidences principales de 4 023 au lieu des 25 % requis par le cadre légal soit 359 logements manquants."*

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Observations N° 1,4 ,9 ,12,13 et 29<br>6/24 et propositions du public | Densité - formes urbaines |
|---|---------------------------|

Le nombre total de 850 logements est remis en question dans ces observations notamment au regard du cahier des charges de la concession d'aménagement de la ZAC et du SCOT.

#### Positionnement de la ville de Grabels:

Le programme prévisionnel arrêté par délibération N°72 du conseil municipal du 8 octobre 2018 a déterminé un nombre de 800 logements se développant sur une surface plancher d'environ 61 000 m<sup>2</sup> et 6 500 m<sup>2</sup> environ pour les commerces et activités. Le programme prévisionnel rappelé à la page 59 du rapport de présentation du dossier respecte la surface plancher envisagée de 61 000 M<sup>2</sup>. Le traité de concession de la ZAC dans les obligations du concessionnaire (page 18 du traité) s'engage sur un nombre prévisionnel de logements de 824 pour une surface de plancher de 57 600 et 6 500 pour les activités. Le projet à ce niveau d'études est dans le cadre de la surface de plancher dédiée à l'habitat de 61 000 M<sup>2</sup>.

Au niveau du SCOT, le secteur de GIMEL est classée en zone d'extension urbaine mixte de niveau d'intensité intermédiaire correspondant à une urbanisation selon les planchers minimum suivants soit 4 000 m<sup>2</sup>/Ha ou 30 logements à l'hectare. Pour la ZAC éco quartier GIMEL au stade de la phase création cette densité représente pour 17 hectares, 50 logements à l'hectare et 3 588 m<sup>2</sup> à l'hectare.

Les secteurs de niveau d'intensité intermédiaire selon PADD " il concerne des sites principalement situés en première, voire en seconde couronne. Situés à proximité d'une desserte par les transports collectifs et autres équipements et services, ils ont vocation à accueillir des formes urbaines variées, allant de l'habitation groupée à l'immeuble. La mixité fonctionnelle sera recherchée, ainsi que notamment la définition d'armatures d'espaces publics privilégiant les modes actifs, au sein d'ensemble aménagés de manière qualitative et végétalisés, en limitant l'imperméabilisation des sols."

Les observations 1,4 ,9 ,12 et 13 dénonce une répartition non équilibrée des logements sociaux sur l'ensemble de la ZAC qui vont se concentrer sur la zone limitrophe de Montpellier (Rue Bertrand de Born Place du Minervoï) qui concentre les maisons individuelles uniquement sur ce secteur.

#### Positionnement de la ville de Grabels:

A ce stade du dossier d'études, si les principes des formes urbaines sont arrêtés entre habitat collectif, habitat individuel et groupé la répartition de la mise en œuvre de la servitude de mixité sociale y compris l'habitat participatif, l'intergénérationnel des habitats n'est pas fixée.

#### Mobilités - accès et stationnement

|  |  |
|--|--|
| Observations N° 1,2,4,9,11,12,13,15,18<br>pétition 19 , 20 et 29<br><b>13/24</b> et propositions du public | Accès circulation Rue Bertrand de Born |
|--|--|

Les habitants de Montpellier rue Bertrand de Born riverains de la ZAC s'opposent à la création d'une connexion routière du futur de l'écoquartier ZAC de GIMEL de Grabels à la place du Minervoï se fondant sur l'indication du rapport de présentation Schéma indicatif d'aménagement du projet page 78.

#### Positionnement de la ville de Grabels:

Les connexions viaires pour desservir la ZAC selon schéma indicatif des intentions d'aménagement page 67 du rapport confirme bien qu'aucun accès véhicule au nouveau quartier de ne se fera par la rue Bertrand de Born. En effet, 5 connexions viaires sur les voiries structurantes aux abords du site sont prévues 4 avenue de Rome, 1 avenue de Gimel et 1 rue Pasteur. Aucune connexion viaire n'est indiquée sur cet axe rue Bertrand de Born et selon ce même schéma et celui de la page 69 cette connexion n'est envisagée qu'en voie douce.

A ce stade le projet répond bien à la volonté des riverains de Montpellier de ne pas avoir de jonction routière avec l'éco quartier GIMEL. Ces observations ont donc été déjà prises en compte et sont pris en compte dans les prochaines études.

|  |  |
|--|--|
| Observations : 1,2,4,9,11,12,13,15,18<br>(pétition) 17, 19 et 29<br><b>14/24</b> et propositions du public | Stationnement et report Rue Bertrand de Born |
|--|--|

Les habitants de Montpellier rue Bertrand de Born riverains de la ZAC redoutent le report du stationnement sur leur quartier.

S'agissant du stationnement, les logements collectifs disposeront d'un stationnement en souterrain, les habitats individuels auront leur place de stationnement. Trois parcs de

stationnement sont créés dont un au nord de l'avenue de Gimel. (Rapport de Présentation Page 70 schéma indicatif des connexions viaires et accès).

L'observation 17 interroge sur le rôle des deux parkings relais prévus Rond - point du salinier et Rue Pasteur et leur lien avec le parking TAM.

L'observation 29, fait part de l'absence de prise en compte des besoins de stationnement des nouveaux habitants à l'intérieur de la ZAC.

L'observation 26 fait part de la prise en compte d'un quartier sans voiture.

#### Positionnement de la ville de Grabels:

A ce stade du dossier d'études, les principes d'aménagement de la ZAC sont définis pour respecter l'objectif d'un quartier zéro voiture, les échanges avec la Métropole sur le sujet plus large des mobilités sont en cours.

### **Patrimoine environnemental**

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Observations N° 22 26 et 27<br><b>3/24</b> et propositions du public | Prise en compte du patrimoine boisé |
|--|-------------------------------------|

Ces observations remarquent que la préservation des espaces boisés est respectée notamment ceux identifiés en EBC ainsi que les arbres remarquables inventoriés dans l'étude environnementale du dossier. Un plan de gestion des espaces boisés doit être envisagé. Au niveau de la ressource en eau, une observation rappelle l'intérêt du projet à préserver la source du Verdanson. Sur le plan hydraulique, une autre observation indique la nécessité d'assurer la gestion des eaux pluviales et de prévoir des bassins de rétention en conséquence à l'échelle de la zone.

#### Positionnement de la ville de Grabels:

A ce stade du projet d'études, la problématique hydraulique est prise en compte et son dimensionnement fera l'objet d'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Sur la proposition d'un plan de gestion des espaces boisés, la Commune intègre cette proposition dans le cadre des prochaines études et notamment celles devant menées au dossier de réalisation de la ZAC.

Fait à Grabels le 25 juin 2021