



ZAC NINA SIMONE

COMMUNE DE MONTPELLIER

NOTICE EXPLICATIVE

OBJET DE LA NOTICE EXPLICATIVE ET DE L'ENQUETE

La présente notice explicative permet au lecteur de connaître les raisons qui ont justifié le choix de mettre en œuvre sur la commune de Montpellier, le projet de "ZAC NINA SIMONE" (anciennement dénommée ZAC Hippocrate Extension).

Ainsi, il sera développé de manière non technique le programme de l'opération " ZAC NINA SIMONE " et ses caractéristiques principales.

Il est également expliqué les motivations et les paramètres économiques et sociaux qui conduisent Montpellier Méditerranée Métropole (en abrégé 3M) à mener ce projet.

Enfin, il est également présenté les mesures et les précautions prises afin que l'insertion dans l'environnement de ce projet soit correctement réalisée.

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

- sur l'utilité publique du projet de ZAC ;
- sur la mise en compatibilité du PLU avec ladite ZAC.

Suite à l'entrée en vigueur du nouveau régime des enquêtes publiques, issu des dispositions de la loi du **12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement** (dite "Grenelle II"), et du décret du 29 décembre 2011, le législateur a procédé à une refonte des dispositions législatives du Code de l'Environnement sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (articles L. 123-1 à L. 123-19).

Le présent projet requiert une enquête environnementale conformément au nouveau régime des enquêtes publiques, quand le projet est soumis à étude d'impact.

La présente enquête est ainsi menée au titre :

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

LES INTERVENANTS SUR LE PROJET

Montpellier Méditerranée Métropole (en abrégé 3M) a désigné comme aménageur la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole, en abrégé SA3M.

Son capital est détenu en totalité par des actionnaires publics, collectivités territoriales et leur groupement.

3M a décidé de confier les études préalables à la SA3M et lui concéder la réalisation du projet **ZAC Nina Simone** par délibération du Conseil Métropolitain en date du 23 mai 2019.

C'est à ce titre que la SA3M intervient à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Concernant la conception du projet, l'Agence Bruno Fortier et le bureau d'études Morancy Conseil Environnement ont été missionnés.

EXPOSE PREALABLE DU PROJET D'AMENAGEMENT SOUMIS A L'ENQUETE

Montpellier Méditerranée Métropole a connu une forte croissance démographique depuis le milieu du XXème siècle avec une population multipliée quasiment par 4 en 60 ans, passant de 122 000 habitants en 1954 à 458 000 en 2015. Avec un taux de croissance d'environ 1,85% par an en 2015 (source : INSEE 2018), la Métropole comptera environ 545 000 habitants à l'horizon 2030. Cette croissance implique la construction de 5000 logements annuellement et de développer une offre adaptée d'immobilier d'entreprises afin d'assurer un équilibre habitants/emplois satisfaisant.

Afin de répondre à ce besoin, la Métropole agit activement en planifiant et aménageant l'extension de la centralité métropolitaine de Montpellier Méditerranée Métropole depuis plusieurs décennies.

Le projet d'aménagement de la ZAC Nina Simone s'inscrit au cœur du vaste projet urbain de Port Marianne. Ce projet, initié en 1992, avait pour objectif de proposer une stratégie urbaine d'extension de Montpellier vers l'est permettant de gérer de façon maîtrisée l'exceptionnelle croissance démographique de la commune.

Port Marianne a vu la création de plusieurs sous-quartiers formés pour la plupart par des zones d'aménagement concerté emblématiques telles que "Portes de la Méditerranée - Odysseum" ou "République".

Il accueillera à terme 20 000 logements, soit 45 000 à 50 000 habitants, dont une partie est déjà réalisée (ZAC Jardins de la Lironde, ZAC Jacques Cœur, ZAC Rive Gauche) auquel s'ajoutent 10 000 emplois sur le Millénaire. A la pointe de ce secteur majeur de développement urbain, le pôle ludico-commercial Odysseum, sur la ZAC Port Marianne – Les portes de la Méditerranée, constitue une nouvelle centralité et un élément majeur d'attractivité de l'agglomération à l'échelle régionale, reliée au centre-ville par le tramway. Ce pôle d'activités, en grande partie réalisé, est complété par le pôle médical du Millénaire, réalisé sur la ZAC Hippocrate.

La ZAC Nina Simone constitue l'extension de la ZAC Port Marianne-Hippocrate située au nord de l'avenue Nina Simone et créée le 29 septembre 2000 par la Ville de Montpellier sur une superficie d'environ 7,3 ha. La ZAC Hippocrate est encadrée par :

- la nouvelle avenue Nina Simone au sud, liaison inter-quartier entre l'avenue Raymond Dugrand et la place de Londres,
- le boulevard Pénélope à l'est, qui relie la place Odysseum à la place de Londres,
- l'axe constitué par la rue de la Cavallade puis la rue du Mas de Barlet à l'ouest.

Elle a pour vocation l'accueil d'activités tertiaires, notamment dans le domaine de la santé, offrant une surface constructible maximale de 48 000 m², dont 24 000 m² d'établissements médicaux et paramédicaux, 22 000 m² affectés à des locaux ou activités professionnelles, d'accueil, de services, de résidence ou d'équipements hôteliers, et 2 000 m² consacrés à une centrale thermo frigorifique, en phase d'achèvement, gérée par le Réseau Montpelliérain de Chaleur et de Froid,

CONTEXTE DE L'OPERATION

La ZAC Nina Simone se trouve au cœur d'un secteur d'extension urbaine dont l'axe structurant Est-Ouest est l'avenue du même nom.

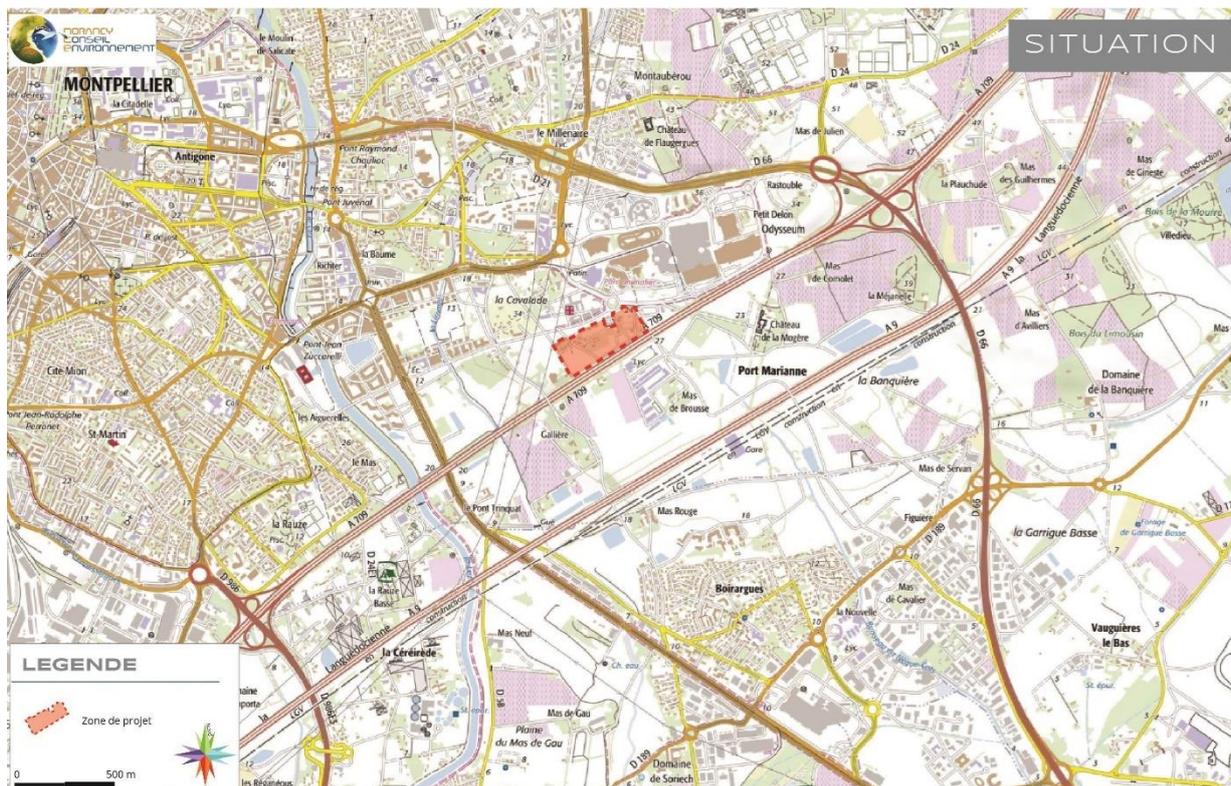
Outre la réalisation de la ZAC Hippocrate et de l'avenue Nina Simone, l'environnement de ce secteur est en évolution importante avec d'une part le déplacement de l'A9 réalisé en 2017, permettant à terme la constitution d'un boulevard urbain, et, d'autre part, la création au sud de ce secteur de la gare Montpellier-Sud-de-France et du quartier Cambacérès qui fait évoluer l'environnement urbain mais aussi l'armature des infrastructures primaires du secteur, avec le prolongement de la ligne de tramway 1 vers cette nouvelle gare.

Les études urbaines conduites à l'occasion de l'élaboration du SCOT, ainsi que les études opérationnelles en cours concernant l'aménagement du quartier Cambacérès, au Sud de l'A709, ont mis en évidence la nécessité de connecter ces futures zones d'urbanisation potentielle, identifiées comme stratégiques au SCOT, avec les zones commerciales et d'activités situées au nord de l'A709 : Odysseum, Hippocrate, Parc Marianne et au-delà vers la ville.

La ZAC Nina Simone s'inscrit dans ce contexte. Elle bénéficiera en outre des nombreux équipements publics et services présents à proximité.

Les objectifs de l'opération d'aménagement de la ZAC Nina Simone sont les suivants :

- Permettre l'implantation de logements et d'activités dans un secteur dense en équipements publics, services et transports en commun ;
- Structurer les abords de l'avenue Nina Simone et de la rue du Mas de Barlet en cohérence avec les secteurs mitoyens ;
- Traiter les façades sur l'A709 comme écran acoustique du quartier,
- Traiter les aspects hydrauliques et la protection contre les inondations ;
- Assurer les continuités cyclables et piétonnes ;
- Définir des affectations et des volumétries adaptées en harmonie avec les habitations existantes à préserver à court ou moyen terme.
- Il est établi que des habitations préexistantes sur le site seront préservées et intégrées au projet afin qu'elles puissent muter progressivement, si les propriétaires le souhaitent.



ETAT INITIAL

MILIEU PHYSIQUE

a. Climat

La commune de Montpellier est soumise à un climat méditerranéen caractérisé par une période estivale sèche et chaude et un hiver doux, des précipitations souvent violentes aux intersaisons, une température moyenne annuelle de 14,3°C et une moyenne annuelle de précipitations de 689 mm.

Trois vents prédominent : la Tramontane de direction ouest / nord-ouest et le Mistral de direction nord / nord-est et le Marin, orienté sud / sud-est.

b. Géologie

La zone d'étude se situe au cœur de formations constituées de limons et loëss.

c. Eaux Souterraines

La zone d'étude est concernée par la nappe alluviale du Lez. Cet aquifère superficiel atteint une profondeur de 5 à 15 mètres sous la surface du sol. Il est alimenté par les précipitations, par d'autres nappes et il est drainé par le Lez.

Toujours très minéralisées, ces eaux restent tout de même potables.

d. Eaux Superficielles

La zone d'étude se situe dans le bassin versant du Lez dont le cours d'eau coule à l'ouest. Le Lez présente un écoulement permanent tout au long de l'année et draine un bassin versant de 525 km² environ.

Aucun cours d'eau permanent ou temporaire ne parcourt la zone d'étude. La zone d'étude comporte un bassin versant peu prononcé, peu marqué. La zone est peu aménagée donc peu imperméabilisée.

Les eaux de surface ruissellent d'ouest en est pour rejoindre in fine le Lez.

Les eaux de ruissellement provenant des secteurs amont peuvent inonder le secteur avec une hauteur d'eau maximale de 20 cm.

MILIEU BIOLOGIQUE

a. Périmètres environnementaux

La zone d'étude n'interfère avec aucun périmètre environnemental. De plus, la majorité des zonages présents aux alentours de la zone d'étude se situent tous à plus de 3 km de la zone d'étude.

b. Fonctionnalité écologique locale

La zone d'étude ne constitue ni un réservoir de biodiversité, ni un corridor écologique particulier.

c. Habitats naturels et flore

La zone d'étude est composée de milieux rudéraux plus ou moins artificialisés.

Lors des inventaires terrain, 189 espèces de plantes ont été recensées. Aucune espèce patrimoniale (protégée, menacées) n'a été identifiée.

d. Faune

1. Insectes

Aucune espèce patrimoniale n'a été recensée ou n'est jugée potentielle.

2. Amphibiens

Aucun milieu aquatique, favorable à la reproduction, n'a été identifié dans la zone d'étude.

3. Reptiles

La zone d'étude semble peu favorable aux reptiles, même si certains habitats ressortent, comme les zones de lisières embroussaillées pouvant accueillir des espèces de lisières. Si la hauteur de la végétation des friches est peu favorable aux reptiles, quelques espèces opportunistes sont toutefois envisagées dans les zones ouvertes, les potentialités restant assez faibles.

4. Oiseaux

Les enjeux relatifs aux oiseaux se concentrent dans les éléments anthropiques du secteur, à savoir le bâti et les jardins privatifs. Notons que les friches alentour servent de zones d'alimentation pour ces espèces.

Ces milieux permettent l'accueil de nombreuses espèces en nidification, dont trois représentent un enjeu local modéré : la Huppe fasciée, le Petit-duc scops et le Moineau friquet.

5. Chauve-souris

Une fréquentation modérée à forte a été identifiée pour certaines espèces, qui pourraient utiliser la zone d'étude pour la chasse et/ou pour le gîte (gîtes arboricoles et anthropophiles)..

6. Mammifères (hors chauve-souris)

Les milieux semi-ouverts sont favorables au Hérisson d'Europe, espèce particulièrement vulnérable à tout projet d'aménagement.

e. Bilan des enjeux écologiques sur la zone d'étude

La large majorité de la zone d'étude présente des enjeux modérés.

Les milieux ouverts et agricoles présentent en particulier un intérêt pour les insectes, en qualité de zone refuge accueillant une diversité élevée. Certains de ces secteurs sont également favorables au Hérisson d'Europe.

Les milieux arborés et urbains présentent également un certain intérêt, notamment pour les chauves-souris et les oiseaux.

Pour conclure, la zone d'étude ne jouit pas d'une accumulation d'espèces rares et à forte valeur patrimoniale. Toutefois, quelques espèces remarquables occupent ce secteur qui présente un intérêt de par sa configuration en mosaïque (friches, milieux arborés et bâtis). Enfin, sa situation enclavée dans l'urbanisation confère au secteur un rôle de zone-refuge pour certains groupes biologiques.

MILIEU HUMAIN

a. Démographie

Sur la zone d'étude, la présence de population se concentre dans les habitations du hameau et les quelques habitations isolées. Cette population locale ne présente pas une forte densité.

b. Bâti

La zone d'étude regroupe deux types d'habitats :

- Un habitat ancien et récent regroupé sous forme de hameau : le hameau de la Cavalade regroupe une dizaine de constructions situées de part et d'autre du chemin de la Cavalade.
- Un habitat isolé : on retrouve trois habitations sur l'ensemble du périmètre en dehors de la zone de hameau.

Aucune autre forme de bâti n'a été recensée sur la zone d'étude.

c. Occupation des sols

Aujourd'hui, la zone d'étude présente une mixité des usages du sol : friches post-agricoles, habitat individuel sous forme de hameau, réseau routier et autoroutier qui ceinturent la zone d'étude, deux chemins de desserte interne, secteurs en délaissé, centrales thermos frigorifiques en périphérie.

A l'avenir et sans aménagement dans la ZAC, la déprise agricole déjà fortement amorcée sur ce secteur de la commune de Montpellier ainsi que la volonté d'urbaniser les espaces compris entre le centre-ville et l'A709 pour éviter l'étalement urbain, laisse envisager une urbanisation inévitable, avec ou sans le projet de la ZAC Nina Simone.

d. Contexte économique

La zone d'étude ne présente aucune activité économique et la déprise agricole est très fortement marquée.

e. Accessibilité et déplacements

1. Transport routier

La ZAC Nina Simone bénéficie d'une desserte routière et autoroutière très efficace.

Située le long de l'A709, elle bénéficie d'un accès direct à cette dernière via les boulevards Pénélope et Télémaque et l'échangeur Montpellier-est, aussi bien en direction de l'est que de l'ouest.

A terme, un échangeur au niveau du pont de Vauguières est projeté pour connecter directement la route de Vauguières à l'A709.

Depuis l'avenue de la mer à l'ouest et l'avenue Pierre Mendès-France à l'est, elle bénéficie d'une liaison directe et efficace avec le centre-ville de Montpellier au nord et vers les plages au sud.

Plus localement, la zone d'étude est desservie depuis le nord par l'avenue Nina Simone, voie récemment aménagée entre l'avenue de la mer et le giratoire de l'avenue Pénélope, et à l'ouest par la rue du Mas de Barlet.

La desserte interne du secteur se fait via la rue de la Cavalade.

2. Transports en commun

La zone d'étude est desservie par le réseau de transports en commun TAM à partir des lignes suivantes :

- Ligne 1 du tramway (Mosson/Odyseum) au nord sur l'avenue du Mondial 98,
- Ligne 3 du tramway (Juvignac / Pérols étang de l'Ord et Lattes) à l'ouest sur l'avenue de la mer,
- Ligne La Ronde (place de France/Saint Cléophas) au nord sur l'avenue du Mondial 98,
- La navette Place de France/gare TGV Montpellier Sud de France sur le boulevard de Pénélope.

L'avenue Nina Simone n'est pas desservie par le réseau TAM.

Ces lignes permettent une connexion avec les autres services proposés par TAM :

- 4 lignes de tramway,
- 36 lignes de bus,
- 56 vélostations,
- 9 parkings + Tram avec près de 5000 places de stationnement aux usagers du tramway,
- 6 parkings en centre-ville avec près de 4000 places,
- 15000 places de stationnement sur la voirie à Montpellier,
- 35 stations de véhicules en autopartage.

Tous ces modes de déplacement se combinent entre eux et sont en connexion avec les bus départementaux, les trains régionaux et nationaux.

3. Transport doux

Les équipements pour les déplacements en modes doux sont largement représentés sur la commune de Montpellier.

Localement, on note des pistes cyclables sur l'avenue Pénélope à l'est et sur l'avenue du Mondial 98 au nord.

4. *Transport aérien*

L'aéroport Montpellier Méditerranée se situe à 5 km au sud-est du secteur d'étude. Il est accessible via l'avenue de la mer.

5. *Transport ferroviaire*

Au sud du secteur d'étude et de l'A709, la nouvelle gare TGV de Montpellier Sud de France vient d'être aménagée. Elle est accessible via la route de Vauguières et prochainement par l'extension de la ligne1 du tramway.

La gare SNCF de Montpellier Saint Roch se trouve quant à elle à moins de 4 km au nord-ouest du secteur à l'étude.

f. *Circulation et trafics routiers*

Une étude circuloire sur les voiries bordant le site (à l'exception de l'A709) a été réalisé par le bureau d'études Ascode.

Les trafics actuels par sens et deux sens confondus sont les suivants :

- Boulevard Pénélope-nord : 17 000 véh/jour,
- Avenue Nina-Simone : entre 7 et 8 000 véh/jour,
- Flanc Est du giratoire de Londres : 19 000 véh/jour,
- Route de Vauguière : 3 500 véh/jour.

g. *Réseaux et installations classées pour la protection de l'environnement*

Tous les réseaux : pluvial, adduction d'eau potable et protection d'incendie, eaux usées, électricité, gaz, télécommunication, fibre se trouvent à la périphérie de la zone d'étude. Aucun réseau ne traverse la zone d'étude.

Les deux centrales thermofrigorifiques (cogénération et trigénération) situées en limite de l'aire d'étude constituent des installations classées pour la protection de l'environnement. Elles sont soumises au régime d'enregistrement.

h. *Energies renouvelables*

Deux centrales thermo frigorifiques se situent à proximité immédiate de la zone d'étude. Il s'agit de la centrale de Tri génération de Port Marianne et de la centrale cogénération d'Odysseum/Hippocrate. Elles présentent un intérêt pour l'alimentation énergétique de la ZAC Nina Simone.

i. *Risques majeurs*

La commune de Montpellier est soumise à plusieurs risques majeurs répertoriés et présentés ci-après.

- Risque transports de matières dangereuses
- Risque industriel
- Risque inondation
- Risque sismique
- Risque feu de forêts
- Alea retrait et gonflement des argiles

A proximité de la ZAC, les principaux axes de communication routière sont concernés par ce risque : A9, RD66 et RD21 et le risque industriel est représenté par la centrale de production thermo frigorifique située à proximité du giratoire Odysseum.

La ZAC Nina Simone se situe en dehors de toute zone inondable règlementée par le PPRi. La commune de Montpellier est classée en zone de sismicité faible (2) et est soumise au risque feu de forêt. L'aire d'étude est soumise à un aléa retrait et gonflement des argiles faible.

j. Ambiance sonore

Une étude acoustique a été réalisée par le bureau d'études SCE.

La majorité de l'assiette foncière est soumise à un environnement relativement calme à modéré en période diurne avec des niveaux sonores compris entre 50 et 60 dB(A). En période nocturne, la totalité de la zone d'étude présente une ambiance sonore relativement calme avec des niveaux sonores inférieurs à 54 dB(A).

Les nuisances sonores proviennent essentiellement des infrastructures de transports terrestres (voies routières). En bordure immédiate de celles-ci, l'environnement sonore est relativement bruyant avec des niveaux sonores supérieurs à 65 dB(A) en période diurne et 60 dB(A) en période nocturne.

La présence de l'écran acoustique de 3 mètres de hauteur en tête de talus au droit de l'A709 entre la route de Vauguières et la rue du Mas rouge permet de limiter sensiblement la propagation des nuisances sonores

k. Qualité de l'air

Une campagne de mesures de la qualité de l'air a été effectuée entre le 6 et le 20 mars 2023.

Les concentrations mesurées sur 3 emplacements pendant 14 jours en dioxyde d'azote (NO₂) et en particules (PM₁₀) sont inférieures aux valeurs fixées par la réglementation.

l. Analyse paysagère

La zone d'étude présente un paysage morcelé et hétérogène sans grande qualité d'ensemble.

m. Patrimoine culturel et archéologique

La zone d'étude se situe à l'écart de tout élément du patrimoine culturel et archéologique. La réalisation d'un diagnostic archéologique est cependant prévue.

FONCIER

Sur le périmètre du projet, le parcellaire cadastral est majoritairement composé de propriétés publiques ou semi-publiques (3M ou SERM).

Toutefois, plusieurs acquisitions foncières de propriétés privées sont nécessaires pour la réalisation du projet.

Ces acquisitions se feront soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation.

RAISONS POUR LESQUELLES AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT LE PROJET A ETE RETENU

PRESENTATION DU PROJET RETENU

Le principe d'aménagement de la ZAC Nina Simone s'inscrit dans la trame viaire, urbaine et paysagère de la manière suivante :

a. Desserte du site et organisation de l'urbanisation

L'aménagement urbain du site est caractérisé par l'implantation de bâtiments à usage d'habitat et d'activités tertiaires et d'une structure viaire desservant ces bâtiments depuis l'avenue Nina Simone, accès principal à la ZAC.

Le plan proposé pour l'aménagement de la zone permet d'organiser et d'optimiser l'occupation spatiale des différentes constructions en fonction de leur vocation. Les bâtiments à usage d'activités seront implantés en façade de l'A709, tandis que le cœur de quartier, plus apaisé, sera consacré à des bâtiments à usage de logements. Enfin, l'avenue Nina Simone accueillera à la fois des immeubles de logements et de bureaux.

La préservation de certains boisements permettra de limiter l'impact du projet sur le paysage et de garantir une meilleure qualité de vie aux résidents actuels et futurs.

La hauteur des bâtiments situés le long de l'avenue Nina Simone sera adaptée à celle des bâtiments existants dans les secteurs mitoyens afin de favoriser leur intégration.

Les habitations préexistantes et maintenues sur site seront intégrées à la nouvelle trame urbaine créée.

La réglementation relative aux ICPE en termes de hauteur de bâtiments par rapport à la hauteur des cheminées des centrales thermo-frigorifiques sera respectée.

b. Création de circulation douce

Des espaces dédiés aux modes de circulation douce permettront d'offrir aux piétons et cyclistes des itinéraires sécurisés. De plus, les voies internes au quartier présenteront une circulation apaisée (type zone 30).

c. Qualité environnementale

Des dispositions en matière de développement durable seront mises en œuvre comme la végétalisation de certaines toitures et la mise en place de panneaux photovoltaïques.

L'ensemble des bâtiments de la ZAC Nina Simone sera connecté à une des deux centrales thermo frigorifiques situées à proximité de la ZAC.

L'objectif de ce nouveau quartier est de donner une grande qualité urbaine et d'offrir un environnement de qualité aux futurs résidents et usagers.

PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME

a. Schéma de cohérence territoriale

La Métropole de Montpellier Méditerranée a mis en place son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui définit les grandes orientations d'aménagement du territoire communautaire, pour 10 à 20 ans. Le SCOT adopté par le conseil d'agglomération, le 17 février 2006, fixe les limites entre, d'une part les espaces urbains ou voués à l'urbanisation et d'autre part, les espaces naturels et agricoles.

Le SCOT expose les objectifs fixés pour le futur secteur Méjanelle Pont Trinquat sur lequel le secteur de la Cavallade/Hippocrate appuie sa conception et son développement.

Les études urbaines conduites depuis l'élaboration du SCOT ainsi que les études opérationnelles en cours concernant l'aménagement du quartier Cambacérés autour de la nouvelle gare Sud de France, au sud de l'A709, ont mis en évidence la nécessité de connecter ces futures zones d'urbanisation potentielle, identifiées comme stratégiques au SCOT, avec les zones commerciales et d'activités situées au nord de l'A709 : Odysseum, Hippocrate, Parc Marianne et au-delà vers la ville. Ces objectifs ont été repris par le SCOT révisé, approuvé le 28 novembre 2019.

Le SCOT encadre et met en cohérence l'ensemble des documents de planification d'échelle métropolitaine, à savoir :

- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU),
- Le programme Local de l'Habitat (PLH),
- Le Plan Climat Air Energie Territorial.

Les quatre objectifs fondamentaux du SCOT révisé sont les suivants :

- Préserver et valoriser l'exceptionnelle richesse environnementale du territoire
- Se préparer aux évolutions démographiques et aux besoins qu'elles génèrent
- Accompagner le développement économique pour qu'il soit créateur de richesse et d'emploi
- Adapter le territoire aux changements climatiques et en atténuer les effets, en cohérence avec les territoires voisins

b. Plan local d'urbanisme de Montpellier

Le Plan Local d'Urbanisme de Montpellier, compatible avec les orientations du SCOT, oriente son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) vers 4 thématiques majeures:

- Dans le cadre économique, il s'agit de considérer le développement des activités économiques autour des domaines d'excellence de la technopole en favorisant la création d'emplois stratégiques, l'accueil des entreprises assurant un service permanent au marché local et la réalisation de grands équipements métropolitains.
- Dans le cadre des politiques menées pour l'habitat, il faudra proposer des réponses aux besoins de logements tout en prônant une forte mixité urbaine et sociale lors des nouvelles urbanisations, une production très diversifiée de logements neufs, des actions sur le parc immobilier existant et l'identification des catégories de logements qui ne satisfont pas les mécanismes du marché.
- Dans le cadre des déplacements, sera envisagée l'harmonisation de l'ensemble des déplacements motorisés par le développement, des réseaux de transports en commun, des voiries de contournements...

- Dans le cadre environnemental, seront privilégiés la valorisation de la nature au sein de la ville, l'abondance d'une eau de qualité, la maîtrise et le traitement des eaux, tout en valorisant les ordures ménagères, la limitation des nuisances et des pollutions.

Le projet de la ZAC Nina Simone s'inscrit dans la logique des orientations fixées par le PADD du PLU de Montpellier.

1. Zonage du PLU

La zone d'étude présente deux zonages :

- Secteur 3AUw : cette zone recouvre des hameaux de maisons (habitat individuel) existants situés au cœur des zones d'urbanisation futures. Son principal objectif est le maintien des habitations existantes, en permettant également un développement de l'urbanisation très limité.
- Secteur AU0-2w : Zone non équipée, caractérisée par une faible urbanisation. Son principal objectif est la réalisation à moyen ou long terme, selon les cas, de projets d'urbanisation nouvelle dans le cadre d'une opération d'ensemble. C'est dans ces secteurs que le développement de la ville doit s'inscrire en priorité. Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Afin de permettre la réalisation de cette ZAC, une procédure de mise en compatibilité du PLU, destinée à adapter les volumétries autorisées sur le périmètre de la ZAC, est prévue.

2. Servitudes d'utilité publique

Trois types de servitudes d'utilité publique parcourent la zone d'étude. Il s'agit de servitudes relatives aux :

- Zone de protection des centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques,
- Canalisations électriques souterraines ou aériennes,
- Gazoduc et périmètre de protection du gazoduc.

3. Espaces boisés classés

Au cœur de la zone de projet, se trouve un Espace Boisé Classé. Il se trouve au cœur des parcelles déjà construites qui ne seront pas impactées par le projet.

4. Emplacements réservés

Quatre emplacements réservés pour aménagement de voirie sont indiqués au PLU, au profit de la commune de Montpellier :

- C37 : avenue Nina Simone (aménagement réalisé),
- C67 : aménagement de l'échangeur de Port Marianne,
- C98 : élargissement de la rue de la Cavallade,
- C97 : élargissement de la rue du Mas de Barlet.

Ces deux derniers aménagements sont prévus dans le cadre de l'aménagement de cette ZAC.

5. Classements sonores des voies

L'autoroute A709 est classée en catégorie 1 et la route de Vauguière en catégorie 4.

La zone d'étude se trouve en intégralité dans la zone des 300 mètres et donc dans le secteur affecté par le bruit de l'A709, secteur faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

c. Plan de déplacement urbain de Montpellier Méditerranée Métropole

L'intérêt du projet de la ZAC Nina Simone trouve son fondement dans sa situation à proximité de la station de tramway existante du Millénaire (à environ 400 mètres), sur la ligne 1, mais aussi du pôle d'activités et de services Odysseum et de la gare Montpellier Sud de France, qui permet de construire la "ville des courtes distances, une ville accessible".

Le projet d'aménagement de ce quartier permet aussi de conforter un partage de l'espace en faveur des modes actifs et des transports publics, par l'aménagement de liaisons confortables pour les modes actifs qui permettront de connecter ce secteur aux quartiers mitoyens et de favoriser l'usage des modes actifs dans Port Marianne.

Il permet enfin d'offrir des logements à proximité des secteurs d'emplois que sont notamment le Millénaire et Odysseum.

d. Programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH 2019-2024 a été approuvé le 18 novembre 2019.

La ZAC Nina Simone contribuera à répondre aux besoins formulés par le PLH pour le territoire communal de Montpellier en produisant des logements sociaux à hauteur de 33% en nombre de logements et 33% en proportion de la SDP à destination d'habitation, auxquels s'ajouteront 20 % de logements en accession abordable à financer à hauteur d'au moins 80 % via des PSLA ou Baux Réels Solidaires.

e. Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Montpellier Méditerranée Métropole

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Montpellier Méditerranée a été approuvé par le Préfet de l'Hérault le 15 février 2007.

L'hypothèse de modification du PEB qui a été transmise à la Métropole par les services de l'Etat n'impacte qu'à la marge les hypothèses d'implantation des logements au sein de la ZAC. En outre, s'agissant d'une ZAC mixte à dominante d'activités, le projet est à même d'absorber le cas échéant cette contrainte. Dans tous les cas, les études de réalisation de la ZAC seront réalisées en toute conformité avec le PEB qui sera en vigueur.

INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

Le projet retenu pour la ZAC Nina Simone vise à assurer une meilleure intégration possible du projet dans son environnement naturel.

Cette insertion dans l'environnement naturel s'appuie sur les éléments suivants :

f. Préservation des boisements

Des boisements seront conservés en partie centre et sud-est du périmètre du projet, notamment bien sûr ceux classés en Espaces Boisés Classés et ceux identifiés comme arbres remarquables selon l'article L.123-1-5 III 2e du code de l'urbanisme. Ils limiteront l'impact paysager des bâtiments depuis les habitations maintenues sur site

g. Traitement des espaces publics

Le projet prévoit de porter une attention particulière au paysage, afin d'offrir un cadre de vie agréable pour les résidents et les usagers du site.

Des plantations seront réalisées dans le respect des essences locales. Elles participeront à la qualité paysagère du quartier.

Les espaces de rétention pluviale seront aussi paysagers et traités en espace vert accessible quand cela est possible.

h. Mise en œuvre de traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des plateformes de circulation ou de stationnement seront traitées avant leur rejet dans le milieu naturel.

a. Mise en œuvre de cheminements dédiés aux modes doux

Des cheminements doux seront mis en place pour la desserte interne de la ZAC. Ils seront connectés aux cheminements doux existants et à créer au travers des quartiers mitoyens.

Ainsi, un axe modes doux continu est projeté à travers les quartiers République, Parc Marianne et Nina Simone.

LES OBJECTIFS

Le programme de la ZAC Nina Simone prévoit, sur 8 hectares environ, les éléments suivants :

- La création d'environ 30 000 m² de surface de plancher dédiée aux activités, le long de l'A709, avec la constitution d'une enveloppe urbaine destinée à protéger le quartier du bruit et des particules, et le long de l'avenue Nina Simone ;
- La création d'environ 400 logements familiaux et résidences étudiantes ;
- La création d'un réseau de voiries, de mails plantés et de réseaux divers ;
- L'aménagement de cheminements modes doux et notamment d'un large mail planté central connecté aux quartiers mitoyens ;
- L'affirmation des masses végétales existantes, des arbres remarquables, et la préservation d'un maximum de surfaces de pleine terre dans un souci de préservation de la biodiversité et de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur ;
- Le maintien, dans la mesure du possible, des habitations préexistantes en coeur de site ;
- L'aménagement de bassins de rétention hydrauliques végétalisés.
- Au total le programme global prévisionnel des constructions sera au maximum de 62 000 m² de surface de plancher (SdP).

d. Bâtiments

Les logements nouveaux sont aménagés principalement entre la rue du mas de Barlet et la rue de la Cavalade. Ceux existants au cœur du périmètre seront conservés.

Les bâtiments à usage d'activités sont construits au nord le long de l'avenue Nina Simone et au sud le long de l'A709.

e. Accès, voies de desserte interne et cheminements doux

L'accès à la ZAC Nina Simone s'effectue depuis l'avenue Nina Simone et par la rue de la Cavalade dont le tracé est sensiblement modifié, par la rue du Mas de Barlet et par un nouvel accès créé à proximité de la centrale thermo frigorifique d'Odysseum.

L'accès aux différentes habitations maintenues sur site s'effectue depuis le réseau de voies sans déplacement de leurs accès. L'aménagement de pistes cyclables ou de cheminements doux est prévu le long des voies internes.

f. Bassins de rétention hydraulique

Afin de compenser l'imperméabilisation du site et de répondre aux exigences règlementaires dans le cadre de la lutte contre les inondations, il est prévu d'aménager trois des bassins de rétentions dont les volumes seront adaptés.

g. Energies renouvelables

Le futur quartier de la ZAC Nina Simone sera raccordé aux centrales de production de chaud et de froid situé à proximité immédiate.

L'installation de panneaux photovoltaïques sera prescrite en toiture des bâtiments.

h. Aménagements paysagers

L'objectif premier de ces aménagements est l'intégration dans le paysage existant d'un projet d'aménagement assurant le lien avec les espaces naturels préservés sur le périmètre de la ZAC, et garantissant une protection naturelle des habitations préexistantes maintenues sur site. Les plantations seront réalisées dans le respect des essences locales et dans le souci de limiter l'imperméabilisation du site.

La gestion des eaux pluviales pourra être intégrée aux aménagements paysagers ; certaines toitures pourraient être notamment végétalisées.

DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Aux vues de la croissance démographique de la commune et de l'importance de cette opération pour la poursuite de son développement urbain, le projet de la ZAC Nina Simone représente un maillon essentiel de développement de Montpellier.

Le projet permet notamment la construction de logements, y compris sociaux, et impacte favorablement l'économie de la Métropole par la création de locaux d'entreprises en cœur de ville, desservis par les services urbains.

CONCLUSION

Le projet de **ZAC Nina Simone**, correspond à une opération d'aménagement au titre de l'article L. 300 – 1 du Code de l'Urbanisme.

Elle génère des impacts réduits sur la propriété privée, au regard de l'importante maîtrise foncière d'ores et déjà réalisée à ce jour

La ZAC prend en compte les enjeux urbanistiques, économiques et sociaux identifiés par la collectivité publique.

Aussi, le Conseil Métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole après en avoir délibéré a demandé à Monsieur le préfet du Département de l'Hérault :

- Un arrêté d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Montpellier ;
- La déclaration d'utilité publique au profit de la Métropole de Montpellier ou de son aménageur la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), des travaux et acquisitions nécessaires à l'aménagement de la « ZAC Nina Simone ».

Ladite délibération est jointe en annexe.