

**Commune de Sète**  
**Synthèse des concertations du public, menées dans le**  
**cadre de la procédure de création de la ZAC Entrée Est**  
**Secteur « Rive » Sud et du POS puis du PLU**

**I - REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS SECTEUR SUD ENTREE EST – BILAN DE LA CONCERTATION ET APPROBATION – Délibération du conseil municipal du 22 juin 2004**

Les modalités de concertation prévoyaient :

- l'affichage sur les panneaux réglementaires, du 9 juillet au 10 août 2004,
- la publication dans la presse : Hérault du Jour du 9 juillet 2004, Midi-Libre du 2 août 2004,
- la mise à disposition, en Mairie, à l'accueil, d'un dossier des études en cours, alimenté et mis à jour au fur et à mesure, de l'avancement des études jusqu'au jour du présente conseil municipal du 22 novembre 2005,
- la mise à disposition en Mairie d'un cahier / registre de concertation destiné à recueillir les observations du public ,
- l'organisation d'une réunion publique qui a eu lieu le 2 juin 2005, au cours de laquelle fut présenté le projet de révision simplifiée est s'est déroulé un débat entre le public, les représentants de la ville et le bureau d'études chargé de formaliser le projet. Ainsi le public intéressé a-t-il pu exprimer ses observations sur le registre de concertation et lors de la réunion publique du 2 juin 2005.

Les observations du public ont été les suivantes :

1/ prévoir l'aménagement de voies de pénétration sur les terrains récupérés (friches ou terrains inoccupés) de manière à crée des réseaux de circulation dans le sens Nord / Sud inexistants actuellement,

2/ Réfléchir à l'aménagement des voies de desserte pour diffuser le flux de circulation entrant à l'Est de la ville et à d'autres modes de transport fluvial pour désengorger la ville.

3/ Conserver dans ce secteur de la ville une certaine activité économique et faciliter la création de logements et notamment de logement sociaux.

4/ Calendrier prévu pour la réalisation.

5/ Prise en compte des difficultés rencontrées par les résidents de l'opération « Quai d'Orient » (stationnement, espaces verts, locaux collectifs).

Les observations du public ont été prises en compte de la façon suivante :

- ⇒ La présentation du projet dans la deuxième partie du rapport de présentation et le plan de zonage prévoient bien une trame viaire hiérarchisée assurant la desserte de l'ensemble des terrains de la zone concertée permettant de restructurer le tissu urbain existant et déchargeant une partie de la circulation sur la route de Montpellier.
-

- ⇒ Cette réflexion est menée dans le cadre de l'élaboration concertée du projet urbain global et poursuivie dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en cours, en relation avec la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau.
- ⇒ La destination des sols de la nouvelle zone UB4 prévoit deux sous-secteurs : le premier, UB 4a, à dominante habitat et le deuxième UB 4b, à dominante activités.
- ⇒ La présentation du projet dans le rapport de présentation, prévoit un programme de 180 000 m<sup>2</sup> de Shon répartis en 61% de logement dont 25% de logements sociaux et 39% d'activités industrialo-portuaires, commerces, services et équipements.
- ⇒ Le calendrier ne peut être arrêté en raison des contraintes de la maîtrise foncière.
- ⇒ Les aménagements et équipements publics notamment la création d'un mail planté et des constructions de qualité le long de l'avenue Maréchal Juin ainsi que l'aménagement du quai d'Orient vont requalifier l'ensemble du quartier au profit également des résidents du lotissement du quai d'orient.

Le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable (rapport du 5 novembre 2005) aux motifs que :

- ⇒ le projet de la commune, clairement identifié, répond à un pressant besoin de logements destinés à l'habitation principale, et à ce titre, il constitue un intérêt général pour la commune et la communauté d'agglomération du Bassin de Thau,
- ⇒ le projet proposé est prévu pour se conformer aux objectifs de mixité sociale, conformément aux dispositions de la loi SRU,
- ⇒ l'entrée Est de la ville de Sète ne répond plus aujourd'hui aux dispositions du POS et du SMVM, qui destinent ce secteur aux activités industrialo-portuaires, lesquelles sont quasiment absentes, mais pourraient recoloniser, sous d'autres formes, le nouveau sous-secteur qui leur est destiné
- ⇒ le projet devrait participer à la réduction de la pression exercée sur les espaces agricoles périphériques et contenir l'espace urbain, en adéquation avec le projet de SCOT et SMVM, lesquels sont destinés à évoluer,
- ⇒ cette entrée Est de Sète est fortement dégradée et très probablement polluée, une réhabilitation suivie d'une requalification, en particulier de l'assainissement participe à l'intérêt général du projet,
- ⇒ l'opération envisagée ne présente pas d'inconvénient pour les communes environnantes, ne réduit ni zone agricole, ni zone naturelle, et n'introduit pas de nuisance sur l'environnement,

t, sous condition que la dite révision soit approuvée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2006,

t recommande :

- ⇒ que les études pour mesurer le degré de pollution du site et du canal de la Peyrade soient lancées en amont de toute réalisation afin d'élaborer les procédés de dépollution,
-

- ⇒ d'aider, autant faire se peut, les entreprises encore présentes à se redéployer dans des conditions satisfaisantes,
- ⇒ de veiller à la compatibilité entre les deux sous secteurs nouvellement créés,
- ⇒ de veiller à intégrer au mieux l'opération quai d'Orient au projet, de façon à gommer les aspects néfastes de celle-ci.

L'ensemble de ces recommandations, compatibles avec le projet de révision, est appliqué lors de la phase d'études et en phase de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté engagée suite à la délibération du 20 juin 2005 et dont la création a été adoptée par délibération du 20 octobre 2005.

## **II - BILAN DE LA CONCERTATION ET CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE – Délibération du conseil municipal du 20 octobre 2005**

Les modalités de concertation prévoyaient :

- l'organisation d'une réunion publique,
- la mise à disposition du public d'un dossier de concertation pendant la durée d'élaboration des études dans les locaux de la ville de Sète,
- la consignation des observations recueillies sur un registre à feuillets non mobiles ouvert à cet effet,
- l'information par voie de presse et bulletins municipaux.

Une réunion publique d'information a été organisée à Sète, salle Georges Brassens le 4 octobre 2005 à 18h30.

Le public intéressé a pu exprimer ses observations sur le registre et lors de la réunion publique du 4 octobre 2005. Celles-ci ont porté essentiellement sur les points suivants :

- 1- la capacité du projet d'aménagement à maintenir les résidents et les activités en place ; quels sont leur devenir ?
- 2- la durée de réalisation du projet et sa programmation.
- 3- comment sera assurée la maîtrise foncière ?
- 4- les conditions de desserte des activités par la voie « portuaire » située entre la zone d'aménagement et le port.

Ces observations ont été prises en compte dans le projet et ont fait l'objet des réponses suivantes :

- 1- le projet conjugue dimensions sociales et économique ; il assure un développement de l'habitat et notamment du logement social et permet le redéploiement des activités connexes industrialo portuaires. 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. Les résidents seront également maintenus dans le cadre du projet et il pourra leur être proposé un nouveau logement dans la zone,
  - 2- il est prévu une réalisation phasée en fonction de la maîtrise des terrains et adaptée au
-

rythme des besoins en logements et activités. La durée de cette opération d'ensemble qui devrait démarrer en 2006 peut s'échelonner sur 15 ans environ,

- 3- la maîtrise foncière sera recherchée pour réaliser le projet ; elle s'effectuera par la négociation avec les propriétaires et l'utilisation des procédures d'expropriation si nécessaire,
- 4- la voie portuaire assurera la desserte du secteur d'activité prévu le long du port.

### **III - MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE SETE ZONE UB4 – BILAN DE LA CONCERTATION ET APPROBATION – Délibération du conseil municipal du 7 novembre 2011**

Les modalités de concertation prévoyaient :

- l'affichage sur les panneaux réglementaires, du 9 mai 2011 au 17 juin 2011,
- la publication dans la presse : Hérault du Jour du 26 avril 2011 et 19 mai 2011, Midi-Libre du 24 avril 2011 et 19 mai 2011,
- la mise à disposition en Mairie d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations du public,

Le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable (rapport du 18 août 2011) à condition de :

- ⇒ prendre en compte les demandes présentées par la Personnes Publiques Associées (PPA) en particulier celles de la Région Languedoc Roussillon et du Département de l'Hérault
- ⇒ retenir les conclusions de l'enquête sur le plan de prévention des risques d'inondations dans le cas où la ZAC serait concernée par ce plan,
- ⇒ répondre aux orientations du Schéma de Cohérence et d'Organisation Territoriale (SCOT), de redéfinir les activités pouvant s'exercer dans la zone UB4, et d'en exclure les activités industrielles-portuaires et de pêche.

Il est à noter que la collectivité propose de maintenir les activités industrielles portuaires et de pêche dans la zone UB4 au motif de leur compatibilité avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer et afin d'éviter tous risques contentieux.

L'ensemble de ces recommandations, compatibles avec le projet de modification, est appliqué lors de la phase d'études et en phase de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté engagée suite à la délibération du 7 novembre 2011.

---

## **IV- ELABORATION DU PLU DE LA VILLE DE SETE – APPROUVE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DU 10 FEVRIER 2014 – CONCERTATION PREALABLE**

### **Modalités de la concertation**

#### **✚ Concertation préalable :**

La délibération du Conseil Municipal du 18 juillet 2002 avait prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) Conformément au Code de l'Urbanisme une phase de concertation a été menée du 18 juillet 2002, et plus précisément du 29 juillet 2011, au 18 décembre 2012.

Un débat a eu lieu en conseil municipal le 13 décembre 2011 concernant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, et a constitué une étape de la phase de concertation.

Concrètement, dans le cadre de cette concertation, les actions suivantes ont été conduites :

Publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation dans deux journaux locaux, accompagné d'affiches apposées en mairie et mairies annexes. Mise à disposition du public, en mairie, d'un dossier contenant les études en cours (ce dossier a été actualisé régulièrement tout au long de l'étude par le service d'urbanisme), ainsi que d'un registre destiné à recueillir les observations du public.

Organisation de réunions publiques les :

- 14 février 2006,
- 17 février 2012,
- 2 juillet 2012.

Débat en conseil municipal sur le PADD les

- 25 novembre 2008,
- 13 décembre 2011.

Organisation de plusieurs expositions :

- en 2010 dans le hall de la mairie, sur les orientations du plan
- du 20 juillet 2012 au 31 août 2012 au Service d'Urbanisme,
- du 12 septembre 2012 au 18 décembre 2012 au service Etat Civil

Mise en ligne d'articles et d'informations diverses liées au projet sur le site internet de la ville.

Publication de plusieurs articles et communiqués de presse sur l'avancée des études :

- Hérault du Jour du 2 juillet 2012,
- Midi Libre du 18 septembre 2012,

Enregistrement et réponse à toutes les observations formulées par le public, et intégration de certaines remarques au projet définitif.

Globalement, entre 2005 et fin 2012, ce n'est pas moins de 49 réunions de travail qui ont été organisées

#### **✚ Bilan de la concertation préalable**

Concrètement, cette concertation a permis d'enrichir le projet et de mieux l'adapter aux besoins des habitants. Elle devrait permettre d'autre part, de limiter les remises en causes ultérieures. Enfin, les élus ont pu être confortés dans leurs rôles de décideurs à l'écoute du public. Un bilan de cette concertation a été dressé en conseil municipal le 18 décembre 2012. Il a été enregistré dans le registre des délibérations sous le numéro D-2012-252. Les points les plus sensibles soulevés par le public ont été : le déroulement de la procédure, la protection des espaces verts, l'amélioration des déplacements, transports publics et stationnement, le PPRI et le PADD, la mixité sociale et le besoin en logements sociaux, l'aménagement du secteur Est de la commune. Un thème revient tout particulièrement : la demande d'informations relatives aux dispositions du futur règlement par zones (hauteurs, COS, etc...) De toutes les remarques formulées par le public sur les registres, certaines ont pu être satisfaites et intégrées au projet. Les personnes publiques associées (PPA) ont également émis plusieurs observations ayant systématiquement engendré une prise en compte et une modification des documents concernés (ou à défaut une justification des choix effectués).

## **Organisation de l'enquête publique**

Les mesures de publicité réglementaires et prescrites par l'article 8 de l'arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête, ont été respectées : -Un avis destiné au public a été affiché en mairie et aux endroits habituels du territoire communal. Le certificat d'affichage signé par le maire est joint en annexe (annexe P-5). -L'avis d'enquête a été publié dans 2 journaux habilités, 1er avis avant l'ouverture de celle-ci : - Journal Midi Libre du mercredi 14 août 2013, - Journal l'Hérault du Jour du mercredi 14 août 2013,

*Enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Sète* 13 et rappelé dans les premiers jours de l'enquête : - Journal Midi Libre du mercredi 11 septembre 2013, - Journal l'Hérault du jour du mercredi 11 septembre 2013

Permanences du commissaire enquêteur

Elles se sont déroulées dans une salle du rez-de-chaussée de la Mairie, 7 rue Paul Valéry à Sète, les :  
- Lundi 9 septembre 2013 de 9h00 à 12h00 - Mercredi 25 septembre 2013 de 14h00 à 17h00 - Jeudi 3 octobre 2013 de 9h00 à 12h00 - Vendredi 11 octobre de 14h00 à 17h00

## **Observations relatives à la ZAC Entrée Est Secteur Sud**

Remarque préliminaire

Cette ZAC est à vocation mixte :

- Habitat, équipements publics et services pour 75% de la surface de plancher,
- activités économiques tertiaires pour les 25% restants.

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain, échelonné dans le temps, nécessitant une restructuration foncière et la réalisation de travaux d'équipement importants. Il est concerné par la ZPPAU et par le PPRI qui valent servitude d'utilité publique.

Sur cette ZAC, 25% des logements réalisés seront dédiés à des logements sociaux de type accession sociale ou logement social. La Société SA.ELIT, société anonyme d'économie mixte, est concessionnaire de cette ZAC par concession d'aménagement du 20 mai 2006 approuvée par le conseil municipal du 20 avril 2006.

Le dossier de DUP concernant la ZAC Est secteur Sud a été approuvé par le Conseil municipal du 29 janvier 2013 et son instruction par les services de l'Etat est en cours.

## **Analyse des observations du public**

1 propriétaire de la zone (depuis sous compromis de vente de ses terrains avec la SA Elit, l'activité ayant cessé sur ce site)

Observation enregistrée

M. XX a constaté au travers du projet de PLU que sa propriété de l'avenue Gilbert Martelli était, dans le cadre du règlement de la zone UB3, frappée d'expropriation. Il s'étonne de n'avoir jamais été informé d'une éventuelle éviction, et rappelle qu'il s'agit là d'un terrain industriel sur lequel il exerce son activité depuis plus de 60 ans. De plus, sa principale activité (démolition de matériel roulant – seule entreprise agréée par la SNCF dans le sud de la France) nécessite d'être connecté au réseau ferré. Pour lui, cette éviction sera la mort de son entreprise (avec ce que cela comporte comme licenciements du personnel), et constitue un abus de pouvoir. M.XX espère que la ville réexaminera cette décision avec bienveillance.

Réponse du M.O.

La propriété de M. XX est située dans la zone UB3 (2UB) du PLU correspondant à la ZAC entrée Est secteur Sud (vocation industrielle et d'activités) inscrite au POS en vigueur. Elle est concernée par un emplacement réservé pour création d'un boulevard urbain (ER n° 2). Par conséquent, la maîtrise foncière des terrains concernés pourra être acquise par la voie amiable (procédure privilégiée), ou par voie de délaissement. La procédure d'expropriation relève de la DUP (dossier approuvé par le Conseil municipal du 29 janvier 2013) en cours d'instruction par les services

de l'Etat dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC. Les études portant sur la ZAC ont démontré l'intérêt général que revêt la création d'un boulevard urbain. L'emplacement réservé en question ne peut être supprimé. L'activité de démolition de matériel roulant est incompatible avec le projet de la ZAC entrée Est. Sa délocalisation sera négociée dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC et du dossier de DUP.

#### Observation enregistrée

Cette personne écrit que la ZAC Est est classée en « zone rouge et bleue » sur le PPRI. Il s'étonne donc que l'on puisse imaginer construire dans cette zone des « habitations et des établissements de santé ». Il demande si la ville a « pris conscience de la panique, des bouchons et des dégâts pouvant être engendrés par des orages aussi violents et peut-être plus longs que ceux de Noël 2012 ou du 4 octobre 2013 ».

#### Réponse du M.O.

Les dispositions du règlement -zone UB3 (2UB)- portant sur la ZAC Entrée Est Secteur Sud ne sont pas contradictoires avec les règles du PPRI. Cette zone est classée principalement en zone blanche. Certaines parcelles sont classées en zones bleue d'aléa modéré, très peu de foncier est classé en zone rouge d'aléa fort, pour l'essentiel concerné par la voirie qui sera aménagée ultérieurement. L'affectation des terrains respectera obligatoirement les règles du PPRI. Le traitement et l'évacuation des eaux de pluies font partie du programme de travaux de cette ZAC.

#### Observation d'un propriétaire de la ZAC

M. et Mme XX sont propriétaires d'un bien immobilier (maisons et entrepôts) avenue du Maréchal Juin. Cette propriété se trouve dans le périmètre de la ZAC et va conduire à leur expropriation. Ils rappellent que la commune leur a fait des promesses : « les occupants munis d'un juste titre seront relogés sur place ». Ces promesses lui seront opposées si la ZAC est exécutée. Ces personnes posent 3 questions et attendent des réponses claires :

1. Qu'en est-il aujourd'hui de la demande de déclaration d'utilité publique ?
2. Pourquoi cette précipitation puisque « rien n'est encore fait » ?
3. Comment la commune va-t-elle procéder ?

Réponse du M.O. 1. Le dossier de DUP concernant la ZAC Est secteur Sud a été approuvé par le Conseil municipal du 29 janvier 2013 et son instruction par les services de l'Etat est en cours.

2. Des opérations immobilières ont été déjà réalisées dans la ZAC et d'autres à venir nécessitent la maîtrise foncière de biens privés. Cette maîtrise foncière peut être acquise dans le cadre de la négociation amiable.

3. Une DUP permettra de procéder par voie d'expropriation en cas d'échec de la voie amiable (voie privilégiée).

Conformément aux modifications demandées lors de l'enquête publique, des modifications et des compléments ont été apportés et concernaient la ZAC Est Secteur Sud :

Sur la possibilité de déplacer des surfaces commerciales existantes de plus de 2000 m<sup>2</sup> en RDC d'immeubles, dans la ZAC Est

Suite aux remarques formulées dans l'avis de la Région Languedoc-Roussillon, des modifications et compléments ont été apportés :

- sur le renforcement de la vocation d'interface et de transition entre le port et les activités limitrophes et de la vocation économique (logistique et petite industrie non polluante) des terrains situés au sud de l'avenue Gilbert Martelli

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 d'interface ville-port entre l'avenue Gilbert Martelli et le port et ses orientations spécifiques

## **V- MODIFICATION N 2 DU PLU DE LA VILLE DE SETE APPROUVE PAR LA DELIBRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 MAI 2016 – CONCERTATION PREALABLE**

### **✚ Objet**

La modification portait sur un objet impactant le secteur de la ZAC est Secteur Sud ou « Rive Sud » L'intégration des évolutions de la ZAC Entrée Est Secteur Sud dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le règlement du PLU. Le projet intégré dans le PLU initial avait fait l'objet d'un dossier de réalisation daté du 22 juin 2010. Compte tenu du contexte économique et immobilier dégradé, le projet ne peut être maintenu en l'état au niveau financier. Le Conseil Municipal du 27 juillet 2015 (Délibération n° D-2015-173) précise toutefois qu'il y a un réel intérêt à garder le cadre juridique de cette ZAC, puisque le dossier de création, approuvé par délibération du conseil municipal le 20 octobre 2005, et reçu en Préfecture de l'Hérault le 28 octobre 2005, est toujours valable. C'est dans ce cadre qu'il a été demandé à l'architecte coordonnateur de la ZAC, en liaison avec les services de la ville et de Thau Agglo, de proposer un nouveau projet. Ce projet devrait être composé de 3 phases correspondant au développement de 3 zones : - La partie Ouest, avenue Maréchal Juin, dont la réalisation se fera au fil du temps dans la continuité de l'Etap Hotel et de la Villa d'Este avec une implantation des façades à 27 mètres depuis le front bâti de l'alignement opposé. - La partie centrale, d'une emprise de 5 hectares, constituée principalement de 3 unités foncières privées, développant 58 000 m<sup>2</sup>, correspond à une capacité d'accueil de l'ordre de 500 à 600 logements. - La partie Est, dédiée principalement à des installations d'activités économiques, doit être compatible avec le traitement d'une entrée de ville. Le nouveau plan d'aménagement comporte, notamment, un déplacement de la voie centrale, initialement prévue dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans les autres éléments graphiques du PLU, vers le tracé actuel des avenues Maréchal Juin et Gilbert Martelli.

### **✚ Modalité de la concertation**

La concertation relative à cette modification du PLU s'est déroulée comme suit :

Les mesures de publicité réglementaires et prescrites par l'article 8 de l'arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête, ont été respectées :

- Un avis destiné au public a été affiché en mairie et aux endroits habituels du territoire communal. (annexe D-5).
  - L'avis d'enquête a été publié dans 2 journaux habilités, 1er avis avant l'ouverture de celle-ci (annexes P-1 à P-4) :
  - Journal Midi Libre du dimanche 10 janvier 2016,
  - Journal l'Hérault du Jour du dimanche 10 janvier 2016,
- et rappelé dans les premiers jours de l'enquête :
- Journal Midi Libre du mercredi 27 janvier 2016,
  - Journal l'Hérault du jour du mercredi 27 janvier 2016,

### **✚ Permanences du commissaire enquêteur**

Elles se sont déroulées :

- dans une salle du rez-de-chaussée de la Mairie, 7 rue Paul Valéry à Sète, le :
  - Lundi 25 janvier 2016 de 9h00 à 12h00
- et dans une salle au 1er étage de la Mairie, 7 rue Paul Valéry à Sète, les :
  - Mercredi 10 février 2015 de 9h00 à 12h00
  - Mercredi 17 février 2015 de 14h00 à 17h00
  - Vendredi 26 février 2015 de 14h00 à 17h00

### **✚ Observations relatives à la ZAC Est Secteur Sud**

Les observations formulées dans le cadre de l'enquête qui concernaient la ZAC Est Secteur Sud étaient les suivantes :

Observation 1 : Cette personne souhaite que l'entrée Est soit mieux traitée, en terme d'architecture, que l'entrée Ouest où les immeubles donnent une image négative, voire inadaptée pour une ville méditerranéenne à vocation touristique.

Observation 5 :

Après examen du dossier, M.XXX approuve le projet avec une réserve pour les parements inesthétiques en bois si cela est prévu (voir exemple Les Salins).

Observation 9 :

Cette personne a assisté à la présentation publique des projets de l'entrée Est. Il lui semble cohérent que la ville adopte sa réglementation et anticipe les projets qualitatifs conduits par l'intercommunalité et la Région. Ces projets favoriseront son développement : Pôle d'échange multimodal, gare maritime, entrée Est.

Observation 10 :

Emplacements réservés sur la ZAC entrée Est secteur Sud Mme XXX demande s'il est possible d'avoir une mise à disposition des éléments du nouveau projet en terme d'organisation fonctionnelle – programme de construction et d'équipements publics... ainsi qu'une visualisation de l'énergie spatiale du nouveau projet.

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'objet de la modification ne concerne que la mise en cohérence d'espaces réservés pour voirie et équipements avec le nouveau plan-guide en cours d'élaboration par Thau Agglo, à sa demande. L'objet de cette remarque ne concerne donc pas la modification n°2 et tous les renseignements concernant le projet de l'entrée Est peuvent être pris auprès de Thau Agglo.

#### **Conclusions du commissaire enquêteur**

« En conséquence, je considère :

- Que les personnes qui se sont exprimées ont émis des remarques et des propositions qui méritent d'être analysées,
- Que l'ensemble de ces intervenants peut être considéré comme représentatif de la population habitant sur le territoire de la commune. »

Et de conclure que

«Ce dossier n'a reçu aucun avis négatif du public. »

## **VI - MODIFICATION N3 DU PLU DE LA VILLE DE SETE APPROUVEE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DU 17 SEPTEMBRE 2018 – CONCERTATION PREALABLE**

### **✚ Objet**

Les modifications ont porté sur la partie graphique du règlement du PLU pour la ZAC Est Secteur Sud :  
B10 - L'ajout sur le document graphique, de la possibilité de construire un bâtiment de grande hauteur sur la Zac entrée Est secteur Sud

D14 - La modification de l'emplacement réservé pour voirie n°3 (Zac entrée Est secteur sud)

### **✚ Modalité de la concertation**

Les mesures de publicité réglementaires et prescrites par l'article 8 de l'arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête, ont été respectées :

- Une information « Avis au public » a été publiée sur le journal local « Midi-Libre » du dimanche 10 juin 2018 (annexe P-1),

- Un avis destiné au public a été affiché en mairie et aux endroits habituels du territoire communal (annexe D-5),

- L'avis d'enquête a été publié dans 2 journaux habilités, 1er avis avant l'ouverture de celle-ci (annexes P-3 à P-6) :

Sur le quotidien Midi Libre – Edition Montpellier et sa région en date du dimanche 15 juin 2018

Sur le journal La Marseillaise pour la semaine du 15 au 21 juin 2018

et rappelé dans les premiers jours de l'enquête :

Sur le quotidien Midi Libre – Edition Montpellier et sa région en date du vendredi 13 juillet 2018

Sur le journal La Marseillaise pour la semaine du 13 au 19 juillet 2018

### **✚ Permanences du commissaire enquêteur**

Elles se sont déroulées :

dans un bureau au 1er étage de la Mairie, 7 rue Paul Valéry à Sète, le :

- Lundi 9 juillet 2018 de 9h00 à 12h00

et dans une salle du rez-de-chaussée de la Mairie, 7 rue Paul Valéry à Sète, les :

- Mercredi 25 juillet 2018 de 14h00 à 17h00

- Vendredi 10 août 2018 de 14h00 à 17h00

### **✚ Observations relatives à la ZAC Est Secteur Sud**

#### *Observation n° 14*

Cette personne (...) considère que la construction d'un immeuble de grande hauteur dans la ZAC entrée Est, secteur Sud boucherait la perspective en arrivant de La Peyrade.

*Observation*

*n°*

*16*

M. XX intervient sur la modification visant à permettre la construction d'une tour de grande hauteur dans la ZAC entrée Est, secteur Sud. Il considère que le motif « ... pour ne pas freiner le développement de la ZAC... » est contestable puisque le PLU et les documents de la ZAC permettent déjà la construction de bâtiments denses mais moins haut. Il fait aussi référence aux bâtiments de la Cité Administrative et ceux qui lui font face qui sont déjà mal intégrés dans le paysage de par leur hauteur et leur proximité avec le canal de La Peyrade. Il considère que ce bâtiment n'est pas nécessaire pour les logements en raison des possibilités d'urbanisme dans cette ZAC ainsi que dans les différents projets de la commune côté quai des Moulins. Cette construction serait contraire au PLU lui-même qui entend préserver les perspectives sur les canaux, le Mont St Clair et le cœur de ville. Cette construction « ruinerait » la perspective depuis l'avenue Mal Juin et l'avenue Martelli.

*Observation n° 20 –*

Mme XX intervient contre le projet de création d'un immeuble de grande hauteur sur la ZAC entrée Est, secteur Sud. Elle rappelle son implication dans le devenir du quartier où sa famille est installée depuis le 19e siècle. Son courrier traite tout particulièrement de la ZAC entrée Est, secteur Sud. On peut y trouver des critiques sur :

- l'idée de permettre la création d'une tour de 49m de hauteur,
- sur la disparition de la grande voie qui devait traverser cette ZAC,
- sur le dossier de ZAC qui aurait été modifié et engagé sans une validation par un vote en conseil municipal sur sa conception définitive,
- toujours sur le dossier de ZAC, celui-ci ne serait plus valable puisque les réalisations sont en désaccord avec le dossier initial,
- sur l'élargissement des avenues Martelli et Maréchal Juin qui auront pour conséquence la destruction des entrepôts, bureaux et maison dont elle est propriétaire

*Courrier du 11 juin 2018*

Madame Loubens (ABF) intervient sur plusieurs points :

1. Au sujet de la construction d'un bâtiment de grande hauteur sur la ZAC entrée Est – secteur Sud, elle pense qu'il serait opportun de prévoir la présentation du projet en commission locale de l'AVAP

Réponses du Maître d'ouvrage :

*La commune s'est engagée, dans sa réponse faite à l'UDAP le 10 août 2018, à présenter en CLAVAP (Commission Locale de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) tout projet d'immeuble de grande hauteur, qui analysera et émettra des prescriptions relatives à son impact paysager, au regard des dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable. La réalisation d'un tel projet permettra, grâce à une constructibilité majorée (effort de densification), de procéder à la valorisation d'un foncier coûteux, pouvant favoriser le développement de cette ZAC. De plus, un parking silo sera réalisé sur les étages inférieurs, afin d'encourager le report modal et d'avoir un impact positif sur le trafic en centre-ville.*

#### **Conclusions du commissaire enquêteur**

Je précise que la préparation de l'enquête publique, son organisation et sa mise en œuvre ont été réalisées dans de bonnes conditions, en excellente concertation avec les services de la mairie, en particulier pour l'information du public, les dates de l'enquête, et les dates et lieux des permanences.

En conséquence, je considère :

- que les personnes qui se sont exprimées ont émis des remarques et des propositions qui méritent d'être analysées,
- que l'ensemble de ces intervenants peut être considéré comme représentatif de la population habitant sur le territoire de la commune.
- qu'il n'y a pas lieu de prolonger cette enquête publique.

Et de conclure

« Ce dossier n'a reçu aucun avis négatif du public. »