

---

# ZAC DE LA POMPIGNANE MOTIVATIONS DE LA DECISION DE CREATION DE LA ZAC

Novembre 2019



Initié par la Ville de Montpellier, le projet de ZAC de la Pompignane porte sur la création, au sein d'un périmètre couvrant une superficie d'environ 12 hectares, dans le quartier de la Pompignane à Montpellier, d'un programme d'environ 97 500 m<sup>2</sup> SDP, dont 1 400 logements en mixité sociale, dans le cadre d'un processus plus global de renouvellement urbain de la Pompignane. Voisin de l'Opération d'Aménagement des Hauts de Jausserand, la ZAC de la Pompignane a fait l'objet d'une phase de concertation du public en avril 2019, de façon commune avec cet autre projet d'aménagement (33 000 m<sup>2</sup> pour 500 logements en mixité sociale). A la demande de la DREAL, une étude d'impact globale a été réalisée pour évaluer les impacts cumulés de ces deux opérations, tenant compte d'autres projets d'origines variées intéressant également le quartier de la Pompignane. Aussi, la ZAC de la Pompignane a été soumise à évaluation environnementale.

Lors de la délibération du 12 juin 2019, le Conseil municipal a tiré un bilan favorable de la concertation préalable du public réalisée au titre du Code de l'Urbanisme, considérant que :

- La population et les associations locales se sont montrées très impliquées et concernées par le projet de renouvellement urbain et de réaménagement du quartier de la Pompignane : l'ensemble des avis alors exprimés montre que le projet de renouvellement urbain global est largement plébiscité et attendu ;
- Les projets d'urbanisme publics ont été perçus comme ambitieux et d'ampleur, permettant d'accueillir de nouveaux logements, activités et commerces, se réalisant sur le long terme (plus d'une dizaine d'années) ;
- Des inquiétudes, dont certaines dépassent largement le cadre des projets d'urbanisme soumis à la concertation, ont été mises en avant sur divers sujets :
  - La circulation automobile et le risque d'engorgement du trafic automobile : risque de saturation du trafic, effets sur la pollution, bruit, vitesse et insécurité, inquiétudes sur le stationnement de surface ;
  - La modification de la structure du quartier avec la construction de nombreux logements et l'arrivée de nouvelles populations, interrogeant sur les moyens qui seront prévus pour le vivre-ensemble ;
  - La modification du paysage urbain liée notamment à la hauteur de certains bâtiments ;
  - L'insuffisance de lieux de vie et de services de proximité, avec une demande en commerces supplémentaires et en équipements sociaux ;
  - Le risque pour la santé avec la pollution de l'ancien site exploité par IBM.
- Des attentes fortes en matière d'amélioration des espaces publics ont été manifestées, que ce soit sur :
  - L'amélioration et la réfection des voiries et trottoirs existants ;
  - La création ou la requalification de voiries en réponse aux attentes de la population, notamment la rue de Pinville, l'avenue Alphonse Juin, la rue de Salaison ;
  - L'amélioration des mobilités sur ces espaces pour les habitants du quartier et notamment : lignes de bus classiques, souhait d'un transport en commun en site propre ou d'un bus à haut niveau de service, connexion avec le centre-ville (bus, pistes cyclables, ...), développement des pistes cyclables du confort et de la sécurité des cyclistes.

A l'issue de cette phase de concertation publique préalable, il n'avait pas été relevé d'opposition majeure au projet de ZAC de la Pompignane. Il convenait d'être vigilant sur la programmation et la mise en œuvre des projets de construction en coordination avec les projets publics et privés alentours, de manière à permettre leur intégration optimale dans le quartier et un impact réduit sur son fonctionnement, en agissant notamment sur les leviers suivants :

- **Programmation pluriannuelle des constructions** adaptée à la capacité d'intégration du quartier et accompagnée d'équipements répondant aux besoins des habitants ;
- **Développement des mobilités actives et alternatives**, couplée à une amélioration de la desserte en transport en commun, passant notamment par une forte incitation des entreprises à mettre en place des Plans de Déplacement Entreprise (PDE) ambitieux et cohérents pour diminuer la part de l'automobile sur l'espace public. Soutenus par la Loi d'Orientation sur la Mobilité (LOM), les plans d'actions de la Ville et de la Métropole de Montpellier contribueront à augmenter le report modal vers les mobilités actives et alternatives à l'automobile en milieu urbain : développement du Schéma Directeur des Mobilités Actives (SDMA), aménagements adaptés des espaces publics, développement des transports collectifs, ... ;
- **Prise en compte des risques de pollution** dans le cadre des projets ;
- **Poursuite de la concertation et de l'association** de la population et de ses représentants locaux dans la conception des projets et l'animation du territoire ;
- **Programmation urbaine source de convivialité et de vivre-ensemble** dans le quartier en évolution, afin de garantir les équilibres collectifs ;
- **Poursuite de la réparation de la ville au quotidien**, avec la rénovation des voiries et espaces publics, indépendamment des grands projets d'urbanisme ;
- **Poursuite du travail de conception avec l'équipe d'architectes-urbanistes** désignée pour l'opération, en travaillant sur la meilleure intégration du bâti (hauteurs notamment) dans son contexte et dans le grand paysage.

Suite à la transmission de l'étude d'impact et de son résumé non technique à la DREAL le 24 avril 2019, l'Autorité Environnementale a émis en date du 25 juin 2019 un avis avec des recommandations sur l'étude d'impact réalisée.

Afin de répondre à cet avis et dans la poursuite des études générales relatives à la ZAC de la Pompignane, la Ville, aidée par son aménageur SA3M, a fourni des éléments de réponse et compléments à l'étude d'impact :

- Mémoire en réponse daté du 1<sup>er</sup> octobre 2019,
- Accompagné des annexes suivantes :
  - o Formulaires d'évaluation simplifiée de incidences Natura 2000 pour les deux opérations d'aménagement de la ZAC de la Pompignane et des Hauts de Jausserand,
  - o Extraits du Volet naturel de l'étude d'impact, réalisé par le bureau d'étude Naturalia relatif au secteur des Hauts de Jausserand, répondant bien en cela à la demande d'analyse cumulée des effets des différents projets, avec notamment des mesures d'atténuation, de réduction et de suivi/évaluation des mesures prises.
  - o Synthèse de l'étude Air & Santé.

Les enjeux environnementaux ont été expliqués dans leur analyse, et reconsidérés dans leur hiérarchisation, sur la base d'une série complète d'études des thématiques environnementales : faune/flore, air, ambiance sonore, hydraulique, trafic, hydrogéologie, sols, paysage, modes de transport, etc. Un tableau de synthèse des incidences du projet a été élaboré, répondant à chaque enjeu environnemental par des mesures appropriées.

Le dossier Natura 2000 réalisé par un cabinet spécialisé, afin d'estimer l'impact du projet sur la zone Natura 2000 la plus proche (ZSC : Zone Spéciale de Conservation), localisée au Nord-Ouest du secteur d'étude, au niveau du Lez, a conclu à l'absence d'impact du projet sur la faune et la flore de cette zone Natura 2000.

La cartographie superposant les différents enjeux, notamment naturalistes, avec les secteurs d'aménagement de la ZAC pourra être fournie ultérieurement lorsque le projet d'urbanisme sera défini plus précisément ;

Le processus de choix du projet parmi les variantes a été précisé, mettant en avant les valeurs du projet proposé par le cabinet d'architectes Castro / Denissof & Associés, choisi en 2014 : protéger et valoriser les espaces, prévenir les risques, désimpermeabiliser les sols, respecter le cycle de l'eau, diminuer les nuisances, diminuer la dépendance automobile, hiérarchiser et civiliser les espaces publics de voirie, optimiser la localisation des activités, renouveler et diversifier l'offre résidentielle ;

Concernant les modalités opérationnelles et les échéances des mesures proposées permettant de développer les déplacements en modes actifs, la nouvelle trame viaire intégrant les principes du Schéma Directeur des Modes Actifs « Mobilités Plurielles » s'inscrira dans le Programme des Equipements Publics de la Zone d'Aménagement Concerté. Les chantiers de ces espaces publics s'échelonneront tout au long de la concession jusqu'en 2031, suivant le rythme de réalisation des nouvelles constructions. Leur programmation temporelle, ainsi que le suivi des réalisations, seront examinés et validés par la Collectivité chaque année.

En ce qui concerne les transports en commun, des décisions importantes ont été prises en 2019, afin d'optimiser le fonctionnement des transports collectifs sur la partie Est de Montpellier, dont plusieurs vont permettre de mieux desservir le secteur de la ZAC :

- dès septembre 2019, une restructuration totale du réseau de bus sur l'Est de la Ville (Pompignane / Millénaire) ainsi que des améliorations de fréquence des bus et d'amplitude horaire en matinée et en soirée sur les lignes principales,
- mise en place de la ligne de bus n°16,
- mise en place de la ligne 51, préfigurant la prochaine ligne Métronome 1 à haut niveau de service ;

Il convient de souligner que la collectivité mène plusieurs actions en partenariat avec les entreprises (Plan de Déplacements des Entreprises, Plan des Mobilités), en vue de diminuer la part de l'automobile sur l'espace public.

La collectivité agit au profit d'un changement des mentalités et des comportements, avec l'objectif de la modification progressive des parts modales (diminution de la part automobile, augmentation de la part des transports en commun et des modes actifs (vélos, piétons)).

La thématique « bruit » a également été affinée, afin de limiter l'impact de la circulation sur l'ambiance sonore. Plusieurs mesures ont été prises : recul des bâtiments vis-à-vis de la voirie, régulation du trafic, réalisation de plantations en bordures de voirie, mise en place d'équipements permettant de réduire la vitesse. Par ailleurs, une modélisation acoustique a été réalisée, prévoyant pour les bâtiments neufs les plus exposés une protection acoustique des façades, notamment au niveau des fenêtres.

Une réflexion a été apportée pour la thématique « air », afin d'estimer l'impact du projet sur la qualité de l'air à moyen terme, en tenant compte de l'ensemble des projets présents sur cette partie Est de la Ville. Les modifications technologiques à venir sur les voitures (afin de limiter les émissions de gaz), la prise en compte de la DEM (Déviation Est de Montpellier) qui va permettre de désengorger la partie Est de Montpellier, la mise en place de nouveaux transports en commun, le développement accru des modes actifs, vont permettre de limiter l'impact sur la qualité de l'air, et ce malgré la réalisation de nouveaux projets d'aménagement.

Ainsi, l'ensemble de ces éléments environnementaux, ainsi que le bilan de la concertation préalable réalisée au titre du Code de l'Urbanisme, ont constitué le dossier soumis à la **participation du public par voie électronique**, lui permettant de s'exprimer sur l'évaluation environnementale du projet de la ZAC de la Pompignane.

De cette consultation, qui s'est tenue dans les formes, **du 16 octobre 2019 au 15 novembre 2019** inclus, il est possible de retenir les éléments suivants :

**23 observations et propositions** ont été reçues dans les formes, dont certaines représentant des collectifs d'habitants.

Les principaux thèmes soulevés par la population et les réponses apportées sont les suivants :

- **Forme urbaine (habitat, aménagement urbain) :** la population a exprimé son souhait d'une vision progressiste de l'habitat, sa crainte des rapports de proximité entre logements existants et nouveaux logements, son souhait d'une cohérence d'ensemble du projet de renouvellement urbain, sa crainte d'une polarité uniquement sur le cœur de quartier, et pour certains le souhait d'une vraie mise à distance des pavillons bordant la rue de Pinville avec l'ensemble urbain projeté de l'autre côté.  
Les réponses apportées : développement d'un écoquartier avec un fort potentiel en énergie solaire ; réseau de chauffage urbain à l'étude ; performance énergétique des logements et habitat bioclimatique ; mise à distance des bâtiments et travail sur la forme urbaine ; instauration de franges végétales majeures ; cohérence d'ensemble garantie par l'aménageur, l'architecte en chef, l'action municipale ; proposition d'une petite polarité sur le secteur des Balcons et pas seulement en cœur de quartier ; reconfiguration du plan d'aménagement aux abords de la rue de Pinville pour apaiser celle-ci.
  
- **Déplacements (transports en commun, modes actifs, stationnement, circulation) :** la population souhaite une adaptation du nouveau plan de circulation et du réseau de bus TaM, le développement d'un transport en commun en site propre ; le développement des modes actifs tenant compte du contexte (topographie, accès au Lez, passerelle, trottoirs, carrefours, etc.), et notamment du vélo (arceaux, station libre-service) ; une forte crainte s'est exprimée sur l'augmentation du trafic automobile, avec la demande d'un plus grand nombre de stationnements, avec le constat de problèmes déjà existants sur le quartier en matière d'engorgement du trafic et des craintes avec l'arrivée d'habitants et d'employés supplémentaires dans le quartier.  
Les réponses apportées : forte amélioration du réseau de transport en commun depuis septembre 2019 et ligne Métroline 1 à venir ; mise en œuvre du SDMA ; projet de passerelle abandonné depuis 2016 ; nombreux cheminements paysagers proposés au sein de la ZAC ; reconfiguration des carrefours sur l'avenue de la Pompignane ; facilitation renforcée de l'usage du vélo ; nécessité d'un changement des

comportements des citoyens et report modal ; éviter la multiplication des espaces dédiés à l'automobile dont le stationnement de surface pour ne pas inciter à l'usage de la voiture ; développement des solutions alternatives à la voiture ; les désordres constatés aujourd'hui seront pris en compte ; la conception de la ZAC incitera les citoyens à effectuer leur propre transition dans leur mobilité urbaine.

- **Qualité de vie (végétalisation, équipements, cohésion sociale, santé) :** la population souhaite que la nature existante soit préservée et que la ZAC comporte un fort volet végétal adapté ; elle souhaite des commerces et des lieux de vie notamment sur le plateau, des équipements divers, plus de propreté urbaine ; elle souhaite également plus de lien social, la prise en compte de la situation des personnes âgées, le développement de groupes collaboratifs et d'actions et d'équipements collectifs ; une réduction des différents types de pollution, la lutte contre les moustiques, certains formulent des inquiétudes sur la pollution industrielle du site de la Pompignane

Les réponses apportées : préservation maximale des arbres existants, forte ambition paysagère au sein de la ZAC, renforcer le caractère de cité jardin de la Pompignane ; les demandes d'équipements et de commerces de proximité sont intégrées dans les réflexions en cours sur l'aménagement de la ZAC et dans la mesure du possible ; la ZAC est porteuse de nombreux lieux et espaces de vie collective et partagée ; un marché hebdomadaire est à l'étude ; l'amélioration de l'accessibilité des personnes âgées passe par la requalification et le confort des trottoirs et des espaces publics, l'offre en commerces et équipements de proximité, l'offre en logements mieux adaptée aux nouveaux besoins ; l'interaction entre les habitants passe par l'usage des lieux de vie proposés et par les initiatives citoyennes ; pour la santé, les mesures prises globalement au niveau de la mobilité et de la composition du plan du quartier doivent contribuer à réduire les nuisances du trafic automobile (air, bruit, ...) sur les populations. La pollution du site industriel est sous la surveillance de l'Etat et des mesures de confinement et de dépollution sont mises en œuvre ; la prolifération des moustiques doit être appréhendée plus globalement.

- **Environnement :** la population redoute les diverses pollutions, notamment celle du site industriel, propose la récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage, souhaite une désimperméabilisation des sols, recommande un suivi des mesures environnementales adoptées, craint une sous-estimation des impacts faune/flore.

Les réponses apportées : le projet de ZAC permet une désimperméabilisation des sols remarquable ; la pollution industrielle du site est contrôlée, de nombreuses études et compléments environnementaux ont été réalisés pour ce projet. Des mesures sont mises en œuvre avec un dispositif de suivi pour certaines d'entre elles. Le dossier Natura 2000 et l'étude d'impact réalisés ont mis en évidence l'absence d'impact fort sur la faune et la flore, à l'occasion d'un projet refaisant la ville sur la ville, dans un processus de renouvellement urbain. Enfin, une étude de potentialités en énergies renouvelables a été réalisée pour ce projet, avec des pistes intéressantes de développement du photovoltaïque au sein de la ZAC de la Pompignane. L'approche bioclimatique des logements sera développée. Un réseau collectif de chaleur urbain est à l'étude.

- **Association du public :** les représentants du comité de quartier demandent la possibilité d'être associés par la suite à l'élaboration définitive des projets.

La réponse apportée : l'association du public s'effectue tout au long de l'élaboration des projets.

Certains des problèmes relevés par la population dans le cadre de cette procédure sont pour la plupart déjà existants (déplacements, qualité de vie, santé). Globalement, les observations et propositions qui ont été faites précisent l'importance de régler ces problèmes, afin que le projet d'aménagement ne vienne les augmenter ou en créer de nouveaux, mais qu'il participe au contraire à l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie du quartier. Les participants espèrent que le projet pourra rétablir l'équilibre.

Les principaux thèmes ont porté sur l'environnement /santé, la mobilité urbaine et la qualité du cadre de vie urbain (urbanisme, convivialité, nature en ville, équipements, cohésion sociale).

Globalement et malgré certaines inquiétudes exprimées, on note une attente certaine de la population qui s'est exprimée sur un renouveau du quartier de la Pompignane, passant notamment par la qualité de vie et de vivre-ensemble. Au moins 8 des messages reçus expriment en préambule leur intérêt pour le projet global de renouvellement urbain de la Pompignane, dont certains émanant de structures collectives (comité de quartier, ...).

L'objectif de la Collectivité et de son aménageur sera donc de mettre en œuvre ce projet à travers la ZAC de la Pompignane, tout en répondant le mieux possible aux inquiétudes exprimées par la population.

La ZAC de la Pompignane, dans sa mise en œuvre, affiche des objectifs environnementaux ambitieux et cohérents, lesquels se traduiront dès la phase de chantier jusqu'à la livraison et au-delà, dans le cadre du suivi des mesures et de l'évaluation des dispositifs environnementaux mis en place.

Constat est fait globalement que la participation par voie électronique réalisée n'a pas mis en évidence de nouvelles craintes de la part de la population, en comparaison des éléments déjà formulés dans le cadre de la concertation du public au titre du Code de l'urbanisme, dont un bilan favorable a pu être tiré par le Conseil municipal le 12 juin 2019.

**Dès lors, en considération des études réalisées, des mesures de préservation environnementale mises en œuvre et des politiques générales adoptées par la Collectivité notamment dans les domaines de l'habitat, de la mobilité, de la planification urbaine, et du développement durable, il est proposé au membres du Conseil municipal de tirer un bilan favorable de cette procédure de participation du public par voie électronique puis d'approuver le dossier de création de la ZAC de la Pompignane.**

**Les motivations principales de la décision de création de la ZAC de la Pompignane sont :**

- **La croissance démographique très forte à Montpellier, générant une importante demande en logements et notamment en logements locatifs sociaux (+ de 24 000 demandeurs au 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le territoire de la Métropole), en immobiliers d'entreprises, de services, et en équipements ;**
- **Le respect des orientations du PLH 2019-2024 par la ZAC de la Pompignane, participant à la mixité sociale du quartier ;**

- **La volonté municipale de maîtriser le développement urbain ;**
- La participation de la ZAC à la **recomposition et au réinvestissement urbains forts du quartier de la Pompignane**, avec un programme de 1 400 logements en mixité sociale, mais aussi une action forte sur les espaces publics et le paysage, la mobilité.
- La **qualité urbaine du projet** porté par la Ville, son aménageur, l'architecte en chef et le paysagiste, développée dans la justification de l'opération contenue dans le rapport de présentation du dossier de création, et venant apporter des **réponses aux attentes légitimes de la population**, tenant compte lorsque cela est possible des desiderata, et fondé sur une association du public depuis plusieurs années, public ayant exprimé ses craintes mais aussi son attente de voir le projet mis en œuvre ;
- La **cohérence du projet de la ZAC de la Pompignane avec les grands documents de planification urbaine** adoptés à Montpellier, notamment le SCOT et le PLU, entre autres par la réappropriation d'un secteur déjà urbanisé, insuffisamment occupé et peu dense bien que proche de l'hyper centre métropolitain, monofonctionnel, désuet par de nombreux aspects hérités de l'époque du tout-automobile (20<sup>ème</sup> siècle), non durable et sans valorisation écologique ni résilience ;
- La **cohérence du développement urbain proposé avec les grandes politiques locales en matière de mobilités alternatives à l'automobile** et donc de réduction des nuisances associées (embouteillages, pollution de l'air, bruit, temps, insécurité, ...), permettant de traduire concrètement dans une opération d'aménagement urbain, les grandes orientations décidées par ailleurs (SDMA, PDE, PDU, ...).
- Les **vertus d'un projet de renouvellement urbain et de développement durable** proposées pour la ZAC de la Pompignane, refaisant la ville sur la ville et limitant d'autant l'expansion urbaine sur les campagnes alentours, tout en accueillant un accroissement de population (habitants, employés) au sein d'un secteur déjà urbanisé et de moindre enjeu/impact écologique, bien desservi, équipé, avec un fort potentiel de développement de la vie de quartier et de l'urbanité, mais aussi des espaces verts et des espaces publics paysagers, récréatifs, culturels et sportifs, ... un quartier mixte où il est possible de résider, de travailler, de se divertir et où il fait bon vivre ;
- L'assurance que **l'évaluation environnementale exigée aura permis à la Collectivité et son aménageur de bien prendre la teneur des enjeux et des impacts environnementaux** relatifs à cette opération d'aménagement, afin d'y répondre par des mesures concrètes, adaptées et suivies dans le temps, avec la possibilité d'adapter au sein du processus d'évaluation les politiques publiques permettant d'éviter, réduire ou compenser les impacts nuisibles potentiels des activités humaines qui se développeront au sein de la ZAC et dans le quartier.