

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LA GRANDE MOTTE

SEANCE DU 20 DECEMBRE 2023

NOMBRE DE MEMBRES		
En exercice	Afférents au Conseil Municipal	Qui ont pris part à la délibération
29	29	29

Objet : Bilan de la concertation préalable - Projet Ville-Port

N°578

L'an deux mille vingt-trois
Le 20 décembre à 18 heures

Le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Stéphan ROSSIGNOL, Maire.

Etaient présents : M. ROSSIGNOL, Mme BERGÉ, M. REY, Mme JENIN-VIGNAUD, M. BONNEFOUX, Mme REINARD, M. BOUVAREL, Mme MARGUERY, M. HUOT, Mme GUERINEAU, M. DE SAN FELIX, Mme BALLANT, M. FRAPPA, Mme PARENA, Mme ZORDIA, M. ABEL, Mme CAUDAL, M. BERGER, Mme RICHARD-ROUAIX, M. BEINEIX, M. DURAND, Mme HOUSSAIN, M. VISTE

Excusés : M. ALUCE DELAGE (pouvoir à M. HUOT)
MME CAROLUS-DANIEL (pouvoir à M. FRAPPA)
M. RAMIREZ (pouvoir à M. BONNEFOUX)
M. SERIÉ (pouvoir à MME JENIN-VIGNAUD)
M. MOUREAU (pouvoir à MME BERGÉ)
Mme ALBEROLA (pouvoir à M. BERGER)

Absents :

M. BERGER est nommé secrétaire de séance.

Monsieur le Maire, expose :

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, de réinvestissement des quartiers existants et de requalification des espaces publics et dans la poursuite des objectifs du schéma directeur de 2009, la Ville de la Grande Motte a décidé d'entreprendre l'extension du Port de plaisance dit « Port Principal » et la requalification des espaces publics périphériques.

D'une superficie d'environ 27 hectares, ce périmètre comprenait notamment :

- Le port de plaisance d'une capacité de 1600 anneaux et ses infrastructures,
- La zone technique abritant les entreprises de chantier, vente et maintenance navale
- Le centre nautique (école de voile, centre d'entraînement méditerranéen, yacht club...)
- Des commerces et de l'hébergement,

- Des parkings.

Ce périmètre a fait l'objet, dès 2009, de différentes Ville de La Grande Motte permettant d'en affiner la connaissance par des diagnostics sur les questions urbaines, le nautisme et les enjeux économiques, ce en vue d'aboutir à la définition d'un projet urbain pour le quartier du Port.

Préalablement à l'engagement de cette opération et conformément à l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme dans sa version alors en vigueur, le conseil municipal de La Grande Motte a défini, par délibération en date du 16 décembre 2015, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation à engager, associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les principaux enjeux et objectifs de ce projet nommé « Ville-Port », tels qu'ils ont été définis, étaient les suivants :

- Affirmer la centralité et l'urbanité de ce quartier en renouvelant l'image du port et de la Ville dans le respect de son histoire, en assurant une cohérence urbaine au projet d'aménagement portuaire (équipements publics, espaces publics, commerces, formes urbaines, image, qualité) ;
- Concevoir des formes urbaines adaptées au contexte portuaire (densité, diversité, tenue de l'espace public, coutures urbaines, etc.) ;
- Compléter le tissu urbain de la ville par des projets de logements, commerces et services ;
- Développer des modes de circulation doux (piétons, vélos) et la transversalité inter-quartier ;
- Rationaliser l'occupation de l'automobile et de son stationnement autour du port ;
- Raccrocher à la dynamique urbaine les équipements et événements nautiques afin d'améliorer les retombées économiques pour la ville et ses commerces ;
- Renforcer l'attractivité économique du port et de la ville ;
- Constituer une nouvelle offre en plaisance ;
- Renforcer les activités nautiques ;
- Atténuer l'impact environnemental des activités portuaires
- Aménager des lieux de vie par l'aménagement des espaces publics.

La concertation a été menée en deux phases :

- une première phase menée sur la base d'un scénario initial, en 2016 sous l'empire de l'article L300-2 du Code de l'urbanisme : elle a permis une ré-orientation du projet au regard des observations déposées par le public afin de répondre au plus près aux attentes de la population et des acteurs socio-économiques.
- une seconde phase poursuivie sous l'empire du nouvel article L103-2, 4° du Code de l'urbanisme sur la base du projet de l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue en 2018.

Cette concertation a porté sur la globalité du projet, c'est-à-dire, tant sur sa partie portuaire avec l'extension du port et la relocalisation des entreprises occupantes de la zone technique portuaire, que sur la partie urbaine de la Colline consistant en une reconversion de ladite zone technique en un nouveau quartier d'habitations. Ces deux composantes sont en effet intimement liées, la première conditionnant la seconde.

La 2ème phase de concertation a alimenté les études préalables et a permis d'approfondir le projet pour aboutir à l'établissement d'un Plan Guide, document d'orientation sur la stratégie d'aménagement.

Par délibération du 19 juin 2019, la commune de La Grande Motte a décidé :

- de tirer le bilan de cette concertation
 - d'approuver le Plan Guide qui définit les grandes orientations d'aménagement et de programmation du projet
 - de poursuivre la réalisation du projet Ville-Port.
- Celui-ci s'articulait autour de 4 axes forts :

- L'extension du port, avec la création de 400 nouveaux anneaux répartis sur 2 bassins créés au nord et au sud de la presqu'île ainsi que la création d'une nouvelle digue ouest
- La requalification des quais et espaces publics périphériques permettant notamment de relier le Levant et le Couchant par une BALL*ADE sur les quais de plage à plage et repensant ces espaces publics pour améliorer le confort des piétons et modes doux, fertiliser les quais et offrir une nouvelle visibilité au port
- L'extension de la presqu'île Baumel pour accueillir les entreprises du nautisme déplacées depuis l'actuelle zone technique vers un bâtiment compact et efficient
- La « Colline », une nouvelle pièce urbaine dans la skyline de la ville, un volume capable de 480 logements sculpté par les indicateurs bioclimatiques et de grands logements organisés sur un socle actif, traversé par une diagonale vers la mer qui ouvre de nouvelles perspectives depuis la pinède en lien avec le tissu existant.

Les études nécessaires à l'approfondissement du projet Ville-Port et ayant vocation à alimenter les différents dossiers réglementaires ont été menées. Par délibération du 13 octobre 2021, le Conseil Municipal a ainsi approuvé lesdits dossiers et autorisé Monsieur le Maire à déposer chacun d'entre eux auprès des autorités compétentes (autorisation environnementale, déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, extension portuaire, transfert de gestion...).

Parmi ces autorisations, requises au titre du projet initial, une mise en compatibilité du PLU de la commune, à travers une déclaration de projet prise en application de l'article L126-1 du Code de l'environnement, était nécessaire.

Son objectif était exclusivement d'adapter les règles d'urbanisme existantes et fixées par le PLU de la Grande Motte sur le périmètre du Projet – Ville Port afin d'en permettre la réalisation.

Cette mise en compatibilité avait pour objet principal :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1UP concernée par le projet d'extension du port, de la Halle nautique
- La création d'un sous zonage dédié à la halle nautique en secteur 1UPhn, futur zonage du projet,
- L'extension à l'urbanisation du port sur le zonage 2N.

L'ensemble des dossiers ont été déposés sur cette base et leur phase d'instruction arrivée à son terme. L'ouverture de l'enquête publique n'a cependant pas été engagée.

En parallèle, le Conseil Municipal du 16 décembre 2021 a attribué à la SPL L'Or Aménagement une concession d'aménagement portant sur la réalisation d'une partie du projet Ville-Port, le surplus demeurant sous maîtrise d'ouvrage de la commune.

Les études opérationnelles du projet ont par ailleurs été poursuivies (AVP, PRO) et ont permis d'affiner les modalités de réalisation et le coût du projet. Toutefois, le contexte économique a grandement évolué ces trois dernières années avec tout d'abord, la crise sanitaire de la COVID-19 puis, le contexte de guerre en Ukraine ayant entraîné une flambée et une instabilité des prix des matériaux.

Ce contexte, sans faire abstraction du contexte réglementaire qui a lui aussi évolué et des avis reçus au cours de l'instruction des dossiers, a conduit à un surenchérissement du coût du projet qui n'est en l'état plus soutenable pour la commune de La Grande Motte.

En conséquence, une reprise du projet a été envisagée avec un arbitrage nécessaire sur les axes à prioriser.

A ce stade, les évolutions du projet envisagées et proposées sont les suivantes :

- Rénovation, confortement, et modernisation de l'ensemble des équipements portuaires et optimisation du bassin ;

- Ajournement du creusement des deux bassins nord et sud ;
- Redéploiement du projet dans les limites artificielles ;
- Aménagement de la presqu'île Baumel, lieu de destination pour les activités nautiques ;
- Maintien du pôle nautique à son emplacement actuel ;
- Maintien du groupe GLY sur la zone technique au sein d'un périmètre délimité ;
- Déploiement et réduction du quartier d'habitation de la Colline ;
- Aménagement d'un seul bâtiment de halle nautique, répondant aux besoins des entreprises du nautisme relocalisées ;
- Aménagement d'un bâtiment Capitainerie Annexe rue Baumel.

Le projet se déploie ainsi sur les 4 axes suivants :

- La poursuite de l'aménagement de la Balla*de avec la requalification des quais et des espaces publics périphériques, en repensant ces espaces publics pour améliorer le confort des piétons et modes doux, fertiliser les quais et offrir une nouvelle visibilité au port ;
- La modernisation de l'ensemble des équipements pour un port plus vertueux d'un point de vue environnemental
- Le confortement de la presqu'île Baumel, lieu de destination privilégié des activités nautiques et d'entreprises du nautisme, vecteur d'attractivité de la commune ;
- La création du quartier de la Colline, un volume capable d'environ 240 logements sculpté par les indicateurs bioclimatiques, répondant aux besoins en logements, et organisés sur un socle actif, traversé par une diagonale qui ouvre de nouvelles perspectives depuis le parking d'entrée de ville vers la mer.

Les enjeux et objectifs ci-après préalablement définis sont toujours d'actualité :

- Affirmer la centralité et l'urbanité de ce quartier en renouvelant l'image du port et de la Ville dans le respect de son histoire, en assurant une cohérence urbaine au projet d'aménagement portuaire (équipements publics, espaces publics, commerces, formes urbaines, image, qualité) ;
- Concevoir des formes urbaines adaptées au contexte portuaire (densité, diversité, tenue de l'espace public, coutures urbaines, etc.) ;
- Compléter le tissu urbain de la ville par des projets de logements, commerces et services ;
- Développer des modes de circulation alternatif à la voiture (piétons, vélos) et la transversalité inter-quartier ;
- Rationaliser l'occupation de l'automobile et de son stationnement autour du port ;
- Raccrocher à la dynamique urbaine les équipements et événements nautiques afin d'améliorer les retombées économiques pour la ville et ses commerces ;
- Renforcer l'attractivité économique du port et de la ville ;
- Renforcer les activités nautiques ;
- Atténuer l'impact environnemental des activités portuaires ;
- Aménager des lieux de vie par l'aménagement des espaces publics.

Au vu des modifications apportées, une nouvelle concertation est apparue nécessaire dans le cadre de l'élaboration et de la mise au point de cette nouvelle hypothèse de travail en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Ces réorientations rendant toujours nécessaires une mise en compatibilité du PLU, laquelle se trouve impactée dans son contenu mais reste assujettie à évaluation environnementale, celle-ci doit également, à l'instar du projet lui-même, faire l'objet d'une nouvelle concertation en application de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, par délibération en date du 27 septembre 2023, le Conseil Municipal de La Grande Motte a :

- acté de la reprise du Projet- Ville Port et de ses nouvelles orientations, préalablement rappelées ci-avant
- approuvé les nouveaux objectifs actualisés en conséquence
- décidé d'engager sur la base de ces éléments, une nouvelle concertation préalable selon des modalités qu'il a fixées, ladite concertation portant de façon conjointe sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLU nécessaire à sa réalisation.

Cette nouvelle concertation s'est tenue du mercredi 25 octobre au vendredi 24 novembre 2023.

Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- publication d'un avis d'ouverture de la concertation sur le site internet de la Commune le 02/10/2023 et du Port le 29/09/2023
- publication d'un avis d'ouverture de la concertation dans deux journaux régionaux (Midi Libre édition papier du 10/10/2023 et Métropolitain édition papier du 10/10/2023
- affichage en mairie de l'avis d'ouverture de la concertation le 02/10/2023
- affichage sur site de l'avis d'ouverture le 02/10/2023
- mise à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune du dossier de concertation et du carnet de concertation
- mise à disposition d'un registre d'observation dématérialisé sur le site internet de la commune
- mise à disposition d'un registre d'observations papier en mairie (intégrant au fur et à mesure les observations dématérialisées)
- informations sur son journal municipal le 13/10/2023
- tenue d'une réunion publique en date du vendredi 24 novembre à 18h30 au Palais des Congrès de La Grande Motte, annoncée par voie de presse dans le Midi Libre en date du 30/10/2023 et sur la page d'accueil du site internet de la Mairie le 02/10/2023

Les personnes intéressées ont pu s'exprimer sur les registres disponibles en Mairie ou sur le site internet de la ville, ainsi que lors de la réunion publique.

Elle a permis au public d'accéder aux informations relatives au projet Ville-Port dans sa nouvelle version ainsi qu'à la mise en compatibilité du PLU nécessaire à sa réalisation et de formuler des observations et propositions qui ont alimenté et nourries les études menées par la commune de La Grande Motte, l'aménageur et l'équipe de maîtrise d'œuvre dans le cadre des nouvelles orientations qui avaient été prises.

Cette procédure de concertation étant désormais arrivée à son terme, il convient d'en arrêter le bilan afin que ces nouvelles hypothèses de travail puissent entrer en phase opérationnelle. L'information sur l'évolution du projet se poursuivra tout au long de la mise en œuvre du projet.

Un rapport complet du bilan de la concertation est joint aux présentes. Tout en rappelant dans un premier temps la genèse et l'historique du projet Ville-Port, celui-ci fait un point sur l'organisation de la concertation et ses modalités avant d'en tirer un bilan quantitatif et qualitatif. En conclusion, il fait état des enseignements qui ont pu en être tirés et des suites données dans le cadre de la réorientation du Projet Ville-Port ainsi de la mise en compatibilité du PLU nécessaire à sa réalisation.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- d'arrêter le bilan de la concertation préalable au projet Ville-Port et à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU dont le rapport est joint en annexe. Celui-ci sera publié sur le site internet de la commune de La Grande Motte et joint au dossier d'enquête publique

unique à laquelle le projet Ville-Port devra être soumis en vue de l'obtention des diverses autorisations requises.

- de poursuivre le projet Ville-Port ainsi que la mise en compatibilité du PLU nécessaire à sa réalisation sur la base des objectifs et principes d'aménagement tels que présentés dans le Plan Guide après avoir été enrichis par la concertation.

Le Conseil Municipal

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.103-2,

Vu le Code de l'environnement,

Vu la délibération du 16 décembre 2015 approuvant les objectifs poursuivis par le projet Ville-Port et fixant les modalités d'une première phase de concertation,

Vu l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre générale pour la réalisation du Projet Ville-Port de La Grande Motte – Extension du Port, Requalification des espaces publics du secteur du Port et Reconstruction de la zone technique nautique, conclu entre la commune et l'équipe représentée par l'agence FRANCOIS LECLERQ,

Vu la délibération du 26 juin 2018 confirmant ces objectifs et fixant les modalités de la poursuite de la concertation après désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre,

Vu la délibération du 19 juin 2019 approuvant le bilan de la concertation ainsi que le Plan Guide qui définit les grandes orientations d'aménagement et de programmation du projet et décidant de poursuivre la réalisation du projet Ville-Port.

Vu la délibération du 13 octobre 2021 approuvant les différents dossiers réglementaires nécessaires à la réalisation du Projet Ville Port et autorisant M. le Maire à les déposer auprès des autorités compétentes

Vu la délibération du 16 décembre 2021 attribuant à la SPL L'Or Aménagement une concession d'aménagement portant sur la réalisation d'une partie du projet Ville-Port, le surplus demeurant sous maîtrise d'ouvrage de la commune.

Vu la délibération du 27 septembre 2023 par laquelle le Conseil Municipal de La Grande Motte a acté de la reprise du Projet Ville-Port et de ses nouvelles orientations, approuvé les nouveaux objectifs actualisés en conséquence et décidé d'engager sur la base de ces éléments, une nouvelle concertation préalable selon des modalités qu'il a fixées, ladite concertation portant de façon conjointe sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLU nécessaire à sa réalisation.

Vu les moyens de concertation se rapportant au projet et au plan mis en place et le déroulement de celle-ci conformément aux modalités précédemment fixées,

Vu les avis, observations et contributions recueillis,

Considérant les nouveaux objectifs poursuivis par le Projet Ville-Port, dont notamment :

- Affirmer la centralité et l'urbanité de ce quartier en renouvelant l'image du port et de la Ville dans le respect de son histoire, en assurant une cohérence urbaine au projet d'aménagement portuaire (équipements publics, espaces publics, commerces, formes urbaines, image, qualité) ;
- Concevoir des formes urbaines adaptées au contexte portuaire (densité, diversité, tenue de l'espace public, coutures urbaines, etc.) ;
- Compléter le tissu urbain de la ville par des projets de logements, commerces et services ;
- Développer des modes de circulation alternatif à la voiture (piétons, vélos) et la transversalité inter-quartier ;
- Rationaliser l'occupation de l'automobile et de son stationnement autour du port ;

- Raccrocher à la dynamique urbaine les équipements nautiques afin d'améliorer les retombées économiques commerces ;
- Renforcer l'attractivité économique du port et de la ville ;
- Renforcer les activités nautiques ;
- Atténuer l'impact environnemental des activités portuaires ;
- Aménager des lieux de vie par l'aménagement des espaces publics.

Considérant les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU nécessaire à la réalisation de ce projet :

- Adapter les dispositions du PLU en vue de la réalisation de l'opération du Projet Ville-Port dans le cadre d'une déclaration de projet prise en application de l'article L126-1 du Code de l'Environnement, et notamment permettre :
 - o La création d'un sous zonage dédié à la halle nautique en secteur 1UP (plan de zonage et règlement)
 - o L'adaptation du règlement des zones UPa, UPb, UPc, UPe et UPf pour répondre aux besoins d'aménagement et de nouvelles constructions pour le projet.

Considérant l'ensemble des éléments présentés et notamment les objectifs poursuivis ainsi que le rapport complet du bilan de la concertation,

Et notamment les préoccupations suivantes, qui seront prises en compte afin d'éclairer davantage le public sur :

- les solutions de relocalisation des associations présentes sur l'esplanade Baumel,
- l'impact des vues depuis la Grande Pyramide sur les constructions de la Colline lorsque l'architecture des projets aura été définie,
- les possibilités de ramener la hauteur de la halle nautique à 7 m au lieu de 9 m et sa future architecture lorsqu'elle sera définie (fin 2024),
- sur le redéploiement de l'entreprise GLY : l'architecture des futurs bâtiments, la diminution des nuisances olfactives pour une meilleure cohabitation avec les logements périphériques,
- sur les projets de requalification portés par l'agglomération du Pays de l'Or et la commune sur la rue des Voiliers et plus globalement la zone artisanale et commerciale située à l'arrière de la Colline et de GLY.

Considérant les éléments ci-dessus ;

Décide

- d'arrêter le bilan de la concertation préalable au projet Ville-Port et à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU dont le rapport est joint en annexe.

Celui-ci sera publié sur le site internet de la commune de La Grande Motte et joint au dossier d'enquête publique unique à laquelle le projet Ville-Port devra être soumise en vue de l'obtention des diverses autorisations requises.

- de poursuivre le projet Ville-Port ainsi que la mise en compatibilité du PLU nécessaire à sa réalisation sur la base des objectifs et principes d'aménagement tels que présentés dans le projet refondé après avoir été enrichis par la concertation
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Voix Pour : 26
Voix Contre : 3 – M. DURAND – M. VIS
Abstentions : 0

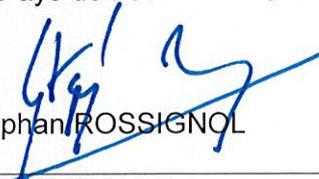
Envoyé en préfecture le 26/12/2023
Reçu en préfecture le 26/12/2023
Publié le
ID : 034-213403447-20231220-DEL578_201223-DE



Fait et délibéré le 20 décembre 2023.



Le Maire,
Président de l'Agglomération
du Pays de l'Or


Stéphane ROSSIGNOL

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux introduit auprès du tribunal Administratif de Montpellier.
Les tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet
www.telerecours.fr
Le délai de recours contre la présente est de deux mois à compter de sa publication, ou de la notification de la réponse de l'autorité
compétente en cas d'un dépôt de recours gracieux préalable.

Acte exécutoire compte-tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité
- de l'affichage de la liste des délibérations: