



Délibération n° 34 / 2022

**Département de l'Hérault
Commune de PIGNAN**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL
de la COMMUNE de PIGNAN (Hérault)**

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-trois septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de PIGNAN étant assemblé en session ordinaire, en salle du conseil municipal, après convocation légale, sous la présidence de Madame Michelle CASSAR, Maire,

Etaient présents :

Mme Sylvia BOSH, Mme Michelle CASSAR, Mme Anne-Marie CALMES, Mme Sylvie CINÇON, M. Jean-Claude CHOLBI, Mme Danièle DUBOUCHER, M. Marc GERVAIS, M. Michaël GIL, Mme Véronique GIMENEZ, Mme Gaëlle GUYONNET, Mme Isabelle IRIBARNE, Mme Danièle LACUBE, M. Patrick MATTERA, M. Gaspard MESSINA, M. Thierry PAGEZE, Mme Karine QUEVEDO, M. Thierry QUILES, M. Gérard SABLOS, M. Jean-Pascal SAMMUT, M. Rémi SIE, Mme Katia TROCHAIN, Mme Jeanne ZONCA.

Absents excusés :

M. Martin ARDAY, M. Julien BIEGEL (pouvoir à M. Gérard SABLOS), M. Daniel DELAUZE (pouvoir à Mme Danièle DUBOUCHER), M. Christophe GRILL (pouvoir à Mme Gaëlle GUYONNET), Mme Monique MARCILLAC (pouvoir à Mme Karine QUEVEDO), M. Jean-Luc MILHAU (pouvoir à M. Marc GERVAIS), Mme Fabienne THALAMAS (pouvoir à Mme Michelle CASSAR)

Il a été procédé conformément à l'article L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil ; Madame Katia TROCHAIN a été désignée, à l'unanimité, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Urbanisme - ZAC Multisites - Concertation - Approbation des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable à la création de la ZAC multisites de Pignan

Monsieur Thierry QUILES, Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, expose au conseil municipal :

Afin de poursuivre le développement d'une urbanisation cohérente et maîtrisée il est nécessaire d'envisager un outil juridique adapté tel que peut l'être celui de la Zone d'Aménagement Concertée. Au regard des différentes zones potentielles qui pourraient être ouvertes à l'urbanisation à court moyen ou long terme et des interactions qui pourront exister entre chacune de ces zones, il apparaît pertinent et nécessaire que l'outil envisagé puisse permettre d'organiser une mutualisation et une interaction. C'est donc en ce sens que l'outil ZAC multisites doit être envisagé. Il convient ainsi d'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC multisites de Pignan.

Contexte et objectifs de l'opération projetée

L'opération est projetée en multisite sur les secteurs dits « Les Costes », « Le Pignarel » Il s'agit de secteurs identifiés au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier, inscrits en extension d'urbanisation « d'intensité inférieure ».

Aujourd'hui dans notre Plan Local d'Urbanisme (PLU) les terrains d'assiettes du projet sont classés en différents secteurs au plan de zonage :

- Le secteur « Les Costes » est couvert par deux zonages : 1AU et 1AUF
- Le secteur « Le Pignarel » est couvert par un zonage 1AU et AP

Il convient d'envisager dès aujourd'hui, compte tenu des délais d'études et de procédures réglementaires, le futur développement de notre commune, pour les années 2025/2035, et d'initier un aménagement opérationnel, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites, qui

Commune de PIGNAN (Hérault)

Délibération n° 34/2022

Objet : Urbanisme - ZAC Multisites - Concertation - Approbation des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable à la création de la ZAC multisites de Pignan

pourrait porter sur un périmètre d'étude d'environ 10 ha, tel que figurant au plan de situation annexé à la présente délibération.

En effet, le recours à une procédure de ZAC, dont le régime est codifié aux articles L.311-1 et s. et R.311-1 et s. du Code de l'Urbanisme, permet à la commune, initiatrice de la procédure, de maîtriser dans le temps le déroulement du projet et la qualité des interventions urbaines, en particulier pour ce qui concerne les espaces et les équipements publics. Elle lui permet également d'assurer le meilleur équilibre possible du financement des équipements publics grâce à un régime de participation spécifique et adapté au projet, qui l'autorise à mettre à la charge d'un concessionnaire tout ou partie des coûts des équipements et aménagements publics à hauteur des besoins générés par les futurs habitants et usagers de l'opération.

Les objectifs poursuivis pour l'aménagement de ces secteurs à vocation mixte d'habitat, d'équipements publics et proposés à la concertation consistent à :

- répondre aux besoins futurs de production de logements, notamment à caractère social, tels qu'identifiés au PLU de la commune et au Plan Local de l'Habitat (PLH) de Montpellier Méditerranée Métropole, dans le cadre d'un développement démographique harmonieux et maîtrisé,
- assurer l'intégration de ces nouveaux quartiers au fonctionnement général de la commune et créer une véritable greffe urbaine, tout en garantissant un parfait traitement des franges urbaines de la commune,
- restructurer le réseau viaire en répondant, à court et plus long terme, à la problématique de l'accessibilité du secteur et en intégrant les divers projets de déplacement dans le secteur ouest de la Métropole,
- proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines, ainsi qu'une mixité sociale,
- créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale de chaque site de projet,
- mettre en valeur les franges urbaines de ces secteurs (entrées de villes, vitrines de la commune depuis la RM5, franges naturelles et agricoles), notamment via la gestion des eaux pluviales, et répondre à la problématique hydraulique globale,
- porter la réflexion sur les espaces et les équipements publics nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération,
- permettre l'implantation d'équipements publics structurants pour le territoire et nécessitant une parfaite accessibilité,
- développer une urbanisation cohérente et intensifier les usages sur la future ligne de bus à haut niveau de service desservant la ligne 5 du tramway ainsi que le développement de tout mode actif.

Commune de PIGNAN (Hérault)

Délibération n° 34/2022

Objet : Urbanisme - ZAC Multisites - Concertation - Approbation des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable à la création de la ZAC multisites de Pignan

Sur la base de ces objectifs principaux, il s'agit d'ouvrir la concertation préalable afin de présenter aux habitants les enjeux et les objectifs du projet et de concerter sur les orientations d'aménagement ainsi que sur les programmes prévus sur ce territoire de projet.

Ainsi, le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de cette ZAC est estimé à environ 250 logements auxquels s'ajouteront une part d'équipements publics.

Le projet urbain s'appuierait sur une programmation prévisionnelle d'équipements publics destinés à accompagner l'opération et à répondre aux besoins des futurs usagers du site, tant en termes d'infrastructures, avec la requalification/réalisation de l'ensemble des voiries, cheminements, réseaux et espaces publics de proximité.

La commune souhaitant initier cette opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC, elle doit soumettre, en application des articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement à la concertation publique.

Les modalités de la concertation préalable proposées sont les suivantes :

- L'information du public sur l'évolution du projet sera assurée par la mise à disposition d'un dossier évolutif en mairie et sur le site internet de la commune, ainsi que par la publication d'articles dans le journal municipal ;
- Un dossier de concertation sera mis à la disposition du public en Mairie, aux heures habituelles d'ouverture au public, qui comportera au moins : la présente délibération, un plan de situation, un plan du périmètre étudié, les avis visés à l'article L.103-4 du code de l'urbanisme et un cahier destiné à recueillir les observations du public. Ce dossier sera complété, le cas échéant, pendant la procédure de tous documents d'études utiles à la compréhension et à l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier d'observations du public, pourra être également consulté sur le site Internet de la commune (<http://www.pignan.fr/>),
- Une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir les observations éventuelles pendant la période de concertation (concertation-zac@pignan.fr),
- Une réunion publique sera organisée et sera annoncée par voie d'affiches et sur le site internet de la commune ;
- La concertation se poursuivra pendant toute la durée d'élaboration du projet.

Le bilan de la concertation sera présenté, pour approbation, au conseil municipal.

En conséquence ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.311-1 et R.311-1 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé de la commune ;

Commune de PIGNAN (Hérault)

Délibération n° 34/2022

Objet : Urbanisme - ZAC Multisites - Concertation - Approbation des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable à la création de la ZAC multisites de Pignan

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE les mesures suivantes :**

Article 1er :

La commune de Pignan prend l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concertée multisite selon le périmètre d'intervention figurant au plan joint à la présente ;

Article 2 :

Préalablement à la création de la zone d'aménagement concerté, il est prescrit une concertation au sens de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Article 3 :

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- répondre aux besoins futurs de production de logements, notamment à caractère social, tels qu'identifiés au PLU de la commune et au Plan Local de l'Habitat (PLH) de Montpellier Méditerranée Métropole, dans le cadre d'un développement démographique harmonieux et maîtrisé,
- assurer l'intégration de ces nouveaux quartiers au fonctionnement général de la commune et créer une véritable greffe urbaine, tout en garantissant un parfait traitement des franges urbaines de la commune,
- restructurer le réseau viaire en répondant, à court et plus long terme, à la problématique de l'accessibilité du secteur et en intégrant les divers projets de déplacement dans le secteur ouest de la Métropole,
- proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines, ainsi qu'une mixité sociale,
- créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale de chaque site de projet,
- mettre en valeur les franges urbaines de ces secteurs (entrées de villes, vitrines de la commune depuis la RM5, franges naturelles et agricoles), notamment via la gestion des eaux pluviales, et répondre à la problématique hydraulique globale,
- porter la réflexion sur les espaces et les équipements publics nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération,
- permettre l'implantation d'équipements publics pour le territoire et nécessitant une parfaite accessibilité,
- développer une urbanisation cohérente et intensifier les usages sur la future ligne de bus à haut de service desservant la ligne 5 du tramway.

Commune de PIGNAN (Hérault)

Délibération n° 34/2022

Objet : Urbanisme - ZAC Multisites - Concertation - Approbation des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable à la création de la ZAC multisites de Pignan

Article 4 :

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

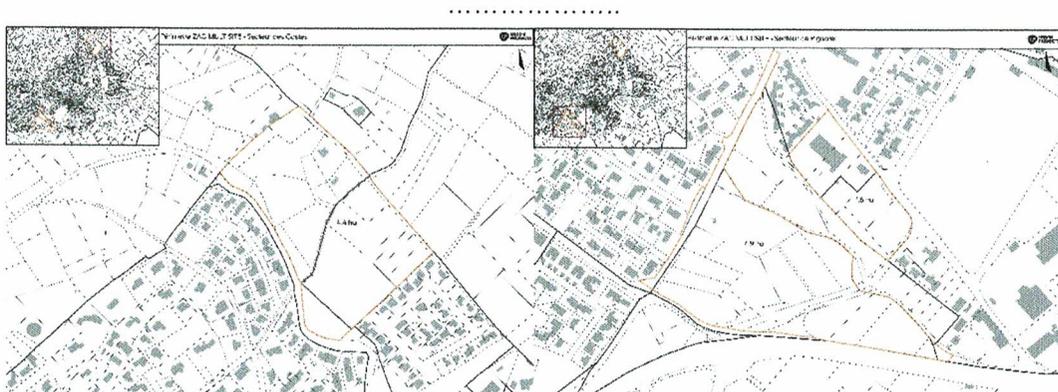
- L'information du public sur l'évolution du projet sera assurée par la mise à disposition d'un dossier évolutif en mairie et sur le site internet de la commune, ainsi que par la publication d'articles dans le journal municipal ;
- Un dossier de concertation sera mis à la disposition du public en Mairie, aux heures habituelles d'ouverture au public, qui comportera au moins : la présente délibération, un plan de situation, un plan du périmètre étudié, les avis visés à l'article L.103-4 du code de l'urbanisme et un cahier destiné à recueillir les observations du public. Ce dossier sera complété, le cas échéant, pendant la procédure de tous documents d'études utiles à la compréhension et à l'élaboration du projet. Ce même dossier, à l'exception du cahier d'observations du public, pourra être également consulté sur le site Internet de la commune (<http://www.pignan.fr/>),
- Une adresse courriel spécifique sera créée pour recevoir les observations éventuelles pendant la période de concertation (concertation-zac@pignan.fr),
- Une réunion publique sera organisée et sera annoncée par voie d'affiches et sur le site internet de la commune ;
- La concertation se poursuivra pendant toute la durée d'élaboration du projet.
- Dans l'hypothèse où, en raison des conditions sanitaires, les contraintes législatives ou réglementaires ne permettraient pas d'organiser les modalités de la concertation en présentiel, il sera possible d'adapter ces modalités notamment en envisageant la tenue des réunions publiques en distanciel.

Article 5 :

Le bilan de la concertation sera arrêté conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme.

Article 6 :

La présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat, affichée pendant un mois en mairie, publiée au recueil des actes administratifs, publiée dans un journal diffusé dans le Département et dans le journal municipal.



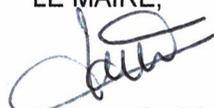
Commune de PIGNAN (Hérault)

Délibération n° 34/2022

Objet : Urbanisme - ZAC Multisites - Concertation - Approbation des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable à la création de la ZAC multisites de Pignan

Nombre de conseillers en exercice : 29
Nombre de présents : 22
Nombre de votants : 28 (dont 6 pouvoirs)
Votes : 28
Pour : 28
Contre : 0
Abstention : 0

POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,



Michelle CASSAR



Nota : Le Maire certifie que le compte rendu de cette
délibération a été affiché à la porte de la mairie ;
que la convocation du conseil avait été faite le 15 septembre 2022

Hôtel de Ville – 34570 PIGNAN