

**Commune de
PIGNAN**

ENQUETE PUBLIQUE

REVISION SIMPLIFIEE

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

11 Février 2013

au

15 Mars 2013

Rapport d'Enquête

**François LANOT
Commissaire Enquêteur**

SOMMAIRE

Chapitre 1 - Présentation de l'Enquête

- a - Objet de l'Enquête**
- b - Situation Juridique et Administrative**
- c - Composition du Dossier**

Chapitre 2 - Déroulement de l'Enquête

- a - Organisation de l'Enquête**
- b - Publicité de l'Enquête**
- c - Permanences du Commissaire Enquêteur**

Chapitre 3 - Analyse du Projet

- a - Diagnostic Communal**
- b - Raisons pour lesquelles le Projet a été retenu**

Chapitre 4 - Observations des Personnes Publiques Associées

Chapitre 5 - Examen et Observations du Public

Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

Par décision du 9 Février 2012, la Commune de PIGNAN a prescrit la Révision Simplifiée de son P.L.U.

Une Enquête Publique a été conduite du 3 Décembre 2012 au 4 Janvier 2013.

A l'issue de celle-ci, constatant qu'une erreur s'était glissée dans l'Avis d'Enquête Publique et qui était susceptible de ne pas concourir à une bonne information du public, la Collectivité a souhaité faire procéder à une nouvelle Enquête Publique.

Celle-ci a été réalisée du 11 Février 2013 au 15 Mars 2013, en application de l'Arrêté Municipal 2-2013 du 25 Janvier 2013.

Elle reprend strictement les mêmes éléments que la précédente Enquête Publique.

- CHAPITRE 1 -

PRESENTATION DE L'ENQUETE

A - OBJET DE L'ENQUETE

La Commune de PIGNAN a approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 Avril 2006, son Plan Local d'Urbanisme.

Elle a acté par décision du 8 Novembre 2012 la création de la Z.A.C. St Estève.

Le Conseil Municipal a, au mois d'Avril 2011, tiré le bilan de la concertation et a lancé la procédure d'appel d'offre.

La Commune a souhaité, par décision du Conseil Municipal du 9 Février 2012, proposer la Révision Simplifiée de son P.L.U.

Confrontée à la nécessité d'organiser son territoire, et de satisfaire aux nombreuses demandes du développement de l'habitat, notamment social, en continuité avec le village, la Municipalité a identifié un secteur de 30 ha permettant de répondre à ces objectifs.

L'opération St Estève constitue un Projet d'Aménagement du Secteur en Z.A.C. par la création de 650 logements dont un quart en logements sociaux, la mise en place d'activités commerciales, artisanales, agricoles et la réalisation d'équipements publics avec notamment un complexe sportif.

Le périmètre de l'opération St Estève englobe une Zone AP correspondant à un secteur d'intérêt paysager ainsi qu'une Zone 1 AU.

Ces deux secteurs ne peuvent être ouverts à l'Urbanisation qu'après la Révision du P.L.U. de la Commune.

Le règlement du P.L.U. doit être adapté au Projet d'Aménagement de ces secteurs.

Le parti d'aménagement de l'opération St Estève a été étudié afin de faire concorder le zonage du P.L.U. avec celui du P.P.R.I.

B - Situation Juridique et Administrative

La Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune répond aux impératifs édictés par l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi 2010-788 du 12 Juillet 2010, qui dispose que le P.L.U. peut être Révisé par délibération du Conseil Municipal après Enquête Publique réalisée dans le respect des dispositions des articles L 123-6 à L 123-12 du Code de l'Urbanisme.

L'Enquête Publique pour la Révision Simplifiée du P.L.U. doit permettre la réalisation d'une Opération d'Aménagements d'Initiative Publique Communale au lieu-dit St Estève.

Cette opération met en œuvre le Projet Urbain de la Commune. Il implique une action foncière, mais également la réalisation d'équipements publics, et projette la mixité de l'habitat.

La Z.A.C. St Estève a été créée par décision municipale du 22 Août 2011.

Le Conseil Municipal a lancé la procédure de Révision Simplifiée de son P.L.U. pour la réalisation de la Z.A.C. St Estève par délibération du 9 Février 2012.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif m'a désigné pour conduire l'Enquête Publique par décision E 13000016/34 du 17 Janvier 2013.

Madame le Maire a, par arrêté n° 2-2013 du 25 Janvier 2013, organisé le déroulement de l'Enquête Publique.

C - COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'Enquête se compose de documents suivants :

Le rapport de Présentation comportant :

- Le diagnostic économique, social et urbain de la Commune
- L'analyse de l'état initial du secteur concerné
- Les modifications apportées par la Révision Simplifiée
- Les incidences du Projet sur l'Environnement

Une notice de présentation comportant :

- Le Cadre Juridique de la Procédure
- Les documents d'Urbanisme en vigueur
- La présentation Juridique du Projet
- La Justification de l'Intérêt Général du Projet

Les modifications apportées au Règlement de la Zone.

Les Orientations d'Aménagement du Secteur St Estève

Les pièces administratives :

- Avis des Personnes Publiques Associées
- Procès Verbal d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées

Deux cartes de la zone grand format portant les modifications graphiques proposées.

Une note relative à la concertation organisée par la Commune.

- CHAPITRE 2 -

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A - ORGANISATION DE L'ENQUETE

1 - Entretien avec le porteur du Projet

Dans le cadre de la première Enquête Publique, j'ai rencontré, le 13 Novembre 2012, Monsieur Denis GALINIER, Conseiller Municipal, Délégué à l'Urbanisme à la Mairie de PIGNAN, ainsi que Madame Celia GUILLEMIN, Responsable du Service Urbanisme.

Ensemble, nous avons défini les modalités de l'Enquête Publique et arrêté les dates de l'Enquête et les permanences du Commissaire Enquêteur.

Nous avons organisé la publicité nécessaire au bon déroulement de l'Enquête Publique avec notamment l'affichage de celle-ci sur les axes jouxtant le secteur St Estève.

2 - Visite du site

Le 8 Février 2013, j'ai ouvert le dossier d'Enquête.

Je me suis assuré de la présence sur les voies de communication du secteur, de l'affichage des avis d'Enquête Publique et de leur conformité au regard des dispositions prévues par l'article R 123-9 du Code de l'Environnement.

B - PUBLICITE DE L'ENQUETE

L'Enquête a été publiée dans les journaux :

- HERAULT du JOUR : 26 Janvier 2013 et 13 Février 2013
- MIDI LIBRE : 27 Janvier 2013 et 13 Février 2013

Elle a fait l'objet d'un affichage dans les lieux publics de la Commune 15 jours avant l'ouverture de l'Enquête et durant le déroulement de celle-ci.

L'Avis d'Enquête a été publié dans le Journal de la Commune.

Il a été affiché sur les 3 axes qui traversent le secteur concerné.

Je me suis assuré personnellement de l'affichage de l'Avis d'Enquête.

C - PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je me suis tenu à la disposition du public :

- Lundi 11 Février 2013 de 9 h 00 à 12 h 00
- Samedi 2 Mars 2013 de 9 h 00 à 12 h 00
- Vendredi 15 Mars 2013 de 14 h 00 à 17 h 00

- CHAPITRE 3 -

ANALYSE DU PROJET

A - DIAGNOSTIC COMMUNAL

Rattachée à la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER, la Commune de PIGNAN enregistre une évolution positive de sa population qui, cependant, ne s'aligne pas sur les variations annuelles de l'Agglomération et du Département.

Ce relachement de l'offre de logements représente la raison principale pour laquelle la Commune de PIGNAN se développe plus lentement que l'ensemble des communes avoisinantes de l'Agglomération de MONTPELLIER.

Le déficit d'équipements lié à la pénurie réelle de fonciers constructibles a pour conséquence la fuite des ménages accédant à la propriété vers un habitat individuel hors de l'Agglomération.

La densité de logements sur la Commune s'élève à 13,9 logements/ha. Cette faible densité provient du fait que le développement urbain s'est essentiellement cantonné en logements de type pavillonnaire.

Afin de répondre aux objectifs fixés par le S.C.O.T. de l'Agglomération de MONTPELLIER et le Pan Local de l'Habitat, un programme de construction de la Z.A.C. St Estève prévoit la création de 650 logements pour un apport de population de l'ordre de 1 600 nouveaux habitants qui suscitera de nouveaux besoins en terme d'équipements publics, lesquels seront pris en charge par l'opérateur dans le cadre de la Z.A.C. St Estève.

Situé dans la partie Est de la Commune, sur la rive gauche du ruisseau de La Vertoublane, le secteur St Estève est entrecoupé par deux voies départementales, la RD 5 E et la RD 5 E 13.

Concerné par les dispositions du P.P.R.I., ce secteur intègre les dispositions de celui-ci dans ses Orientations d'Aménagement.

Le souhait de la Municipalité est de réaliser le nouveau quartier à l'entrée Est de la Commune afin d'assurer le développement de l'offre de logements en intégrant, dans un ensemble harmonieux, des activités artisanales et des commerces, des services et des équipements publics avec notamment un complexe sportif.

L'urbanisation de ce nouveau quartier sera basé sur une diversification de l'offre avec un habitat traditionnel et un habitat intégrant la mixité sociale.

B - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

Par l'ampleur de son programme de logements et par le développement de la mixité sociale, la Z.A.C. St Estève représente un projet qui respecte les objectifs des documents d'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER.

Le Projet prend en compte le respect de l'environnement. Le secteur prévoit le réaménagement de l'avenue Général Grollier permettant un déplacement doux avec piste cyclable et chemins piétonniers. Des axes secondaires permettront de desservir l'intérieur du quartier.

Il prévoit également le développement au sein du quartier d'une trame verte avec la création d'un parc public agricole, la mise en valeur du ruisseau de La Vertoublane, et des bassins de rétention ayant aussi vocation d'espaces verts et de détente, préservant les vues privilégiées vers le centre historique.

Outre le programme de logements, le secteur mettra en place un programme de développement économique avec 14 000 m² de surface plancher qui seront dédiés aux activités commerciales, artisanales, agricoles et de service.

Au sud de l'opération, le programme prévoit la création d'un complexe sportif.

La mixité sociale est valorisée avec une offre locative sociale qui devra respecter les engagements du P.L.H. de la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER.

Le programme prévoit également que 20 % de l'habitat soit réservé aux logements en accession abordable à la propriété.

Le Projet de Révision Simplifiée du P.L.U. de la Commune de PIGNAN répond à la nécessité de modifier son Zonage, d'adapter son Règlement et de faire concorder, dans ce secteur, le Zonage du P.L.U. avec celui du P.P.R.I.

Le périmètre du Projet comprend une Zone AP qui correspond à un secteur d'intérêt paysager où seules les constructions et installations liées aux exploitations agricoles sont autorisées.

Il comprend également une Zone naturelle 1 AU dont l'ouverture à l'Urbanisation est conditionnée par une initiative publique dans le cadre d'une Révision du P.L.U.

Le Règlement du P.L.U. ne permet pas la mise en œuvre du Projet d'Aménagement du Secteur St Estève et il convient donc de créer, dans le Règlement, un nouveau secteur 2 AUz.

Lors du montage du dossier de création de la Z.A.C., il est apparu une discordance entre le Zonage du P.L.U. et le Zonage du P.P.R.I. sur le bassin versant de la Brue.

Le Projet d'Aménagement de l'Opération St Estève a été pensé en fonction du Zonage du P.P.R.I. et à partir, notamment, d'un courrier de la D.D.T.M. qui doit corriger une erreur matérielle dans le Zonage du P.P.R.I., sur le secteur.

- CHAPITRE 4 -

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

La D.D.T.M. souhaite que la justification du déclassement de la zone Ap en lien avec le déclassement en zone Ap du P.L.U. soit plus explicite dans le rapport de présentation.

Réponse de la Commune :

La zone Ap a été identifiée le long de la RD 5 pour protéger le paysage agricole.

La D.D.T.M. demande que soit prises en compte les remarques suivantes :

- Maîtrise de la qualité architecturale, notamment pour les constructions en bordure du périmètre de la Z.A.C.

- Porter une attention particulière aux usages des constructions dans le pôle "commercial, tertiaire, artisanal et agricole".

- Concernant l'erreur matérielle inscrite dans le P.P.R.I., obtenir du Service Risques de la D.D.T.M. un engagement sur la prise en compte de cette erreur dans la prochaine modification du document.

Réponse du Commissaire Enquêteur :

"Sur ce dernier point, le dossier de l'Enquête a été complété par un courrier du Service Risques de la D.D.T.M. qui prévoit la correction de l'erreur graphique."

Observations du Conseil Général

Le Conseil Général de l'Hérault demande de faire figurer sur la pièce graphique des Orientations d'Aménagement :

- L'interdiction de création de tout nouvel accès routier direct sur la RD 5 et la possibilité de raccordement des modes de déplacements doux.
- Le principe d'une intersection sur la RD 5 E 5.
- Le principe de raccordement côté Ouest entre les RD 5 et RD 5 E 13.

Réponse de la Collectivité :

La Ville de PIGNAN fera figurer ces éléments sur la pièce graphique des Orientations d'Aménagement sauf en ce qui concerne le raccordement RD 5 - RD 5 E 13 qui est en cours d'étude et qui est situé en dehors du périmètre de la Z.A.C. St Estève.

Le Conseil Général de l'Hérault souligne que la RD 5 E 13 qui traverse la Z.A.C. vers le centre ancien, va être bordée d'immeubles, d'une station service garage, nécessitant plusieurs raccordements, ce qui est difficilement compatible avec la vocation de réseau routier départemental.

Il propose de transformer la RD en boulevard urbain par la Procédure de Déclassement de Route Départementale en Voie Communale.

Réponse de la Collectivité :

Par Arrêté du 14 Décembre 2012, le Conseil Municipal de PIGNAN a sollicité le Service Routes du Conseil Général de l'Hérault afin de faire procéder au Déclassement du Domaine Public Départemental et a acté le Classement dans le Domaine Public Communal de la RD 5 E 13 du P.R. 0 au P.R. 1 + 042 et la RD 5 E 5 du P.R. 0 au P.R. 0+366.

Le Conseil Général de l'Hérault souhaite que l'Agence Technique Départementale soit associée aux études de l'Aménagement du Giratoire de La LICOM avec la raccordement des RD 5 et RD 5 E 13 qui doivent assurer la desserte de la Z.A.C.

Le Conseil Général de l'Hérault propose des corrections mineures :

- Possibilité d'installation d'activités de bureaux et services dans les secteurs 2 AUz.
- Préciser la notion de largeur de modénature et le remplacer par le terme profondeur ou épaisseur.
- Implantation de piscines et de terrasses par rapport aux limites séparatives.
- Règlementation du stationnement en zone 2 AU zb1.
- Rectification du tableau des surfaces suite à une erreur de calcul sur la zone 2 AU.

Le Conseil Général de l'Hérault demande d'indiquer pour les Orientations d'Aménagement du Secteur :

- Le déclassement des terres agricoles.
- Les équipements publics et d'intérêts collectifs à prévoir.

Réponse de la Collectivité :

Les équipements publics ont été pensés afin de préserver l'avenir, mais également les attentes des futurs acquéreurs dans le cas où les équipements publics existants seraient saturés.

Le Conseil Général de l'Hérault a souhaité qu'un effort soit fait sur la lisibilité des plans du dossier.

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Le dossier a été complété à ma demande et avant l'ouverture de l'Enquête Publique, par deux plans grand format de la zone.

Observations de la Communauté de l'Agglomération de Montpellier :

1° - Logements Sociaux

Le Projet prévoit la réalisation de 25 % de logements sociaux, conformément aux préconisations du Plan Local de l'Habitat de 2007 à 2012. Le P.L.H. de 2013 à 2018 prévoit 30 % de logements sociaux. La Communauté d'Agglomération souhaite que cette seconde norme soit mise en place.

Réponse de la Collectivité :

La Commune, indépendamment de la Z.A.C. St Estève, a mis en cours une Révision Générale de son P.L.U. qui inclut une clause de mixité sociale de 30 % de logements sociaux.

2° - Insertion Paysagère,

La Communauté d'Agglomération insiste sur l'attention particulière à porter en matière d'insertion paysagère pour les activités artisanales et agricoles le long de l'avenue Général Grollier et en façade de la RD 5.

Réponse de la Collectivité :

La Commune prend acte de cette observation et en tiendra compte lorsque seront débattus les principes architecturaux de la Z.A.C.

3° - Raccordement viaire de la RD 5 e

Il serait opportun de faire prévaloir les enjeux d'intégration urbaine et de mobilité de proximité sur les enjeux fonctionnels liés au transit, en optimisant notamment la configuration et la dimension des giratoires.

Réponse de la Collectivité :

Ces enjeux seront, bien entendu, largement considérés.

4° - Part Minimale d'Espaces Libres

La Communauté d'Agglomération de Montpellier propose d'imposer une part minimale d'espaces libres de construction à la parcelle de 20 à 30 %, dont la moitié en pleine terre.

Réponse de la Collectivité :

La Commune de PIGNAN partage l'objectif de la C.A.M. et propose de modifier l'article 13 de son règlement du Secteur 2 AUZ a :

"pour les constructions à usage d'habitation, au minimum 20 % de la surface de la parcelle devra être non constructible et la moitié de cette surface devra être en pleine terre."

5° - Coopération avec la Communauté d'Agglomération de Montpellier

La C.A.M. souhaite être étroitement associée à la mise au point définitive du Projet, notamment dans la définition du programme des équipements publics.

Réponse de la Collectivité :

La Ville de PIGNAN réaffirme qu'elle poursuivra la collaboration engagée avec la C.A.M. pour la mise en œuvre de son Projet Z.A.C.

Observations de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault

Sur la Consommation d'Espaces

La Chambre d'Agriculture déplore que la rectification du zonage du P.P.R.I. induise l'Urbanisation d'espaces agricoles devenus non inondables.

Sur l'Analyse Agricole

Pour la C.A., le dossier ne comporte pas d'éléments permettant d'apprécier l'impact sur les activités agricoles en place.

Sur le Hameau Agricole

Dans le dossier, les conditions de réussite de la réalisation du Hameau Agricole ne sont ni évoquées, ni en voie de réussite et de nombreuses interrogations subsistent sur l'approche de la Commune en matière de constructibilité agricole.

Réponse de la Commune :

"La réalisation de la Z.A.C. St Estève prend en compte les besoins des agriculteurs.

La Commune tient à préciser que, dans son P.L.U. approuvé en 2006, 76 ha supplémentaires ont été ajoutés en Zone Agricole et que la consommation de terres agricoles urbanisées pour la Z.A.C. St Estève s'élève à 1,2 ha.

La Z.A.C. prévoit la création d'un Parc Agricole pour protéger les Espaces Agricoles situés en frange urbaine.

L'Analyse Agricole évoquée sera réalisée dans le cadre de la Révision Générale du P.L.U."

Observation de l'I.N.A.O.

La Commune de PIGNAN appartient aux Aires A.O.C. "Languedoc - Grès de Montpellier".

Les Orientations d'Aménagement du Projet ne portent pas atteinte aux sites de production ni à l'image de l'A.O.C.

Observations de la C.C.I. de Montpellier

La C.C.I. souligne la nécessité d'associer les commerces du Centre Ancien dans l'organisation du nouveau Pôle Commercial créé dans la zone.

"Réponse de la Commune :

Des rencontres ont eu lieu avec les commerçants et certains de ceux-ci se sont montrés intéressés pour intégrer la nouvelle structure."

La C.C.I. émet le vœu qu'une nouvelle signalétique routière et commerciale soit mise en place aux entrées de ville pour encourager les touristes et les visiteurs à découvrir le Centre Ancien.

Réponse de la Commune :

"La ville compte quatre entrées principales et l'Aménagement du giratoire projeté n'a pas vocation à devenir la principale entrée de la ville."

Observation de la Ville de LAVERUNE

La ville de LAVERUNE fait part de son inquiétude concernant le flux routier que va engendrer la réalisation de cette Z.A.C. sur la RD 5.

Observation d'A.C.M.

A.C.M. demande des précisions sur le planning de la réalisation de la Z.A.C.

Réponse de la Commune :

"Les aménagements sont prévus pour 2013 et les premières constructions pour 2014."

Observations du S.D.I.S.

Le S.D.I.S. souligne que les prescriptions qu'il a émit concernant le D.F.C.I. devront être prises en compte, ce qui implique un bon maillage du réseau d'eau.

Il souligne la nécessité de prendre en compte le cahier des charges sur les panneaux photovoltaïques afin d'éviter les accidents dont sont victimes les pompiers dans leurs interventions.

- CHAPITRE 5 -

EXAMEN ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

1 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Courrier de Monsieur Raymond FERRIE, 6 rue du Peyrou à PIGNAN

Dans son courrier du 19 Février 2013, Monsieur Raymond FERRIE, propriétaire des parcelles AO 131 - AO 132 et AO 133, situées au lieu-dit St Estève, prend acte que les textes, plans et documents, inclus dans l'Enquête Publique, classent les dites parcelles dans la zone non inondable

Il note que cette nouvelle situation doit se traduire dans la prochaine Modification graphique du P.P.R.I.

Réponse de la Commune

Cette observation n'appelle pas de commentaire de la part de la ville de PIGNAN.

Courrier de St Estève Aménagement

Aménageur désigné par la Commune pour la réalisation de la Z.A.C. St Estève, Monsieur Jean Roch MIRABEL, au nom de la Société en Nom Collectif St Estève Aménagement, sollicite une évolution de la marge de certaines limites de zones Est et, par conséquent, du tableau des surfaces afin de permettre une optimisation du Plan Compatible avec le nouveau document d'Urbanisme.

Ainsi, dans le secteur Sud-Est de la Zone, qui concerne les activités commerciales et les équipements sportifs, la modification des limites seraient les suivantes :

- Zone 2 AUZ b2 : augmentation de 0,2 ha
- Zone 2 AUZ c : augmentation de 0,2 ha
- Zone 2 AUZ a1 : diminution de 0,4 ha

Réponse du Commissaire Enquêteur

"L'évolution de la marge de certaines limites de zones ne modifiant pas l'Economie Générale du Projet d'Aménagement, je suis favorable à cette modification."

Réponse de la Commune

La Ville de PIGNAN donne son accord pour accéder à cette demande de l'Aménageur, qui ne modifie en rien l'Economie Générale du Projet.

Courrier de Monsieur MOLINIER Philippe, 15 rue des Lilas à TEYRAN

Monsieur MOLINIER, qui gère les biens de sa mère, demande le passage de la parcelle BE 66 au lieu-dit La Peyssine en Zone Urbaine.

Réponse du Commissaire Enquêteur

Cette demande qui ne concerne pas l'Enquête Publique, sera transmise au Service Urbanisme de la Collectivité qui pourra l'étudier en vue de la Révision Générale du P.L.U.

Réponse de la Commune

Cette observation ne concerne pas le Secteur St Estève.

Courrier de Madame ALBRESPY Isabelle et Monsieur BOIRON Olivier, 27 Avenue de St Georges d'Orques à PIGNAN

Ces administrés attirent l'attention de la Collectivité sur la circulation que va engendrer l'aménagement de la Z.A.C. St Estève sur l'Avenue de St Georges qui, aux heures de pointe, fait l'objet d'une circulation très dense.

Réponse du Commissaire Enquêteur :

L'augmentation de la circulation autour de la Z.A.C. a fait l'objet d'un aménagement de celle-ci.

Réponse de la Collectivité :

Les accès à la Z.A.C. se répartiront entre l'Avenue Général Grollier et la Route de St Georges.

Ces deux axes, et en particulier les carrefours desservant le nouveau quartier St Estève, seront dimensionnés et aménagés pour assurer la sécurité de tous et la fluidité du trafic.

Observations de Monsieur CARABACA Antoine, 13 Lotissement Le Turenne à PIGNAN

Monsieur CARABACA s'inquiète de l'aménagement d'un passage de circulation douce qui traverserait le Lotissement Le Turenne et qui nécessiterait le franchissement du cours d'eau La Vertoublane avec la création d'une passerelle qui gênerait le voisinage.

Si c'est le cas, il souhaite que soit maintenue la porte anti-inondation qui a été mise en place précédemment.

Réponse de la Collectivité :

La Commune confirme qu'il n'y aura pas de passage piéton traversant le Lotissement Le Turenne.

Observations de Madame OLIVER Sandy, 14 rue des Violettes à PIGNAN

Cette administrée soutient le Projet afin que la Commune puisse proposer des logements décents à prix correct aux jeunes couples originaires de PIGNAN.

Réponse de la Collectivité

La Commune prend acte de l'observation de son administrée.

Observations de Monsieur AUDUREAU Jean Marc, 7 bis rue des Pilettes à St GEORGES d'ORQUES - Représentant F.C.P.E. au Collège Marie Curie de PIGNAN

Monsieur AUDUREAU confirme les observations qu'il a exprimées lors de la précédente Enquête.

Il regrette que les représentants des parents d'élèves du Collège n'aient pas été consultés lors de la Procédure de la Réalisation de la Z.A.C. ni celle de la Révision du P.L.U. qui prévoient le déplacement des installations sportives actuelles.

Il souligne le danger que va représenter le cheminement des élèves jusqu'au nouveau plateau sportif.

Il estime que le Projet pose deux problématiques : la sécurité des enfants et l'intérêt général.

Réponse de la Commune

Pour la consultation, il convient de distinguer deux procédures :

- La Révision Simplifiée a fait l'objet d'une première réunion publique le 12 Juillet 2012, à laquelle les parents d'élèves ont pu participer.

- Pour la création de la Z.A.C., une réunion publique, dans le cadre de la concertation préalable, a été organisée le 17 Mai 2011, et une réunion publique d'information le 30 mai 2012.

Par ailleurs, une Enquête préalable à la D.U.P. du Projet devrait se dérouler au cours du premier trimestre 2013 et permettre aux parents d'élèves de faire part de leurs observations sur le Projet.

Sur les dangers du cheminement des élèves :

- Le déplacement du complexe sportif correspond à une volonté politique afin de remplacer des équipements devenus obsolètes et dont la rénovation coûterait aussi cher.

- Les terrains de l'actuel complexe sportif sont la propriété de la Commune qui doit définir un Projet pour leur réemploi.

- Le cheminement vers les équipements sportifs, notamment à partir du Collège Marie Curie, s'opérera sur la piste cyclable longeant la R.D. 5, le nouveau complexe ayant été disposé en contact avec cette liaison douce. Les autres équipements scolaires disposent de leur propre plateau sportif.

Observations de Monsieur LOPEZ, 7 A Impasse des Orchidées à PIGNAN

Cet administré soutient le Projet qui va donner un nouveau souffle à la Commune.

Réponse de la Collectivité :

La Commune prend acte de l'observation de son administré.

Observations de Monsieur LIGNON Albin-Joseph, 26 route de Saussan à PIGNAN

Cet administré, prenant en compte la conjoncture économique actuelle, n'est pas favorable au déplacement du complexe sportif et de la salle polyvalente du Bicentenaire.

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Le complexe sportif avec, notamment, les terrains de tennis et le stade de football, sont à l'étroit et ne peuvent développer leurs activités.

Le déplacement sera une solution à la saturation des activités sportives et associatives et l'aménagement d'un nouveau stade de football économisera les frais que la Collectivité aurait du engager pour remettre aux normes F.F.F. l'actuel.

Réponse de la Commune

Se reporter à la réponse faite à Monsieur AUDUREAU.

Observations de Madame DESSALCES Aline, 56 route de St Georges d'Orques à PIGNAN - Gérante d'une Agence Immobilière

Cette commerçante souhaite que les trois Agences Immobilières installées dans le village puissent être associées à la commercialisation de ce Projet.

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Cette observation est intéressante et doit faire l'objet d'une discussion avec le Porteur du Projet et l'Opérateur.

Réponse de la Commune :

Cette demande est bien notée, les Aménageurs en discuteront lors de la commercialisation des logements et rencontreront, le cas échéant, les 3 Agences Immobilières de PIGNAN.

Observations de Madame Marie BEUSNARD et Monsieur Serge BEUSNARD, 16 Grand Rue à PIGNAN,

Ces administrés souhaitent la réalisation du Projet de la Z.A.C. St Estève afin de développer les activités économiques et sportives du village, mais surtout pour leur permettre de se loger dans de bonnes conditions.

Réponse de la Collectivité :

La Commune prend acte de l'observation de ses administrés.

Observations de Monsieur BESTIEN Eric, route de St Georges à PIGNAN

Monsieur BESTIEN est propriétaire de la parcelle A00155 qui est limitrophe de la Z.A.C. St Estève.

Il souhaiterait que sa parcelle soit intégrée dans le Projet afin de bénéficier des raccordements eau et assainissement.

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Cette demande, compte-tenu du tracé du périmètre de la Z.A.C., pourra être étudiée par la Municipalité.

Réponse de la Collectivité :

Le périmètre de la Z.A.C. a été arrêté par délibération 81-2011 le 8 Août 2011. Il ne peut donc être modifié.

Observations de Madame OLIVER Carmen, 14 rue des Violettes à PIGNAN

Cette administrée souhaite que son fils, sa belle-fille et ses deux petits enfants, qui sont domiciliés chez elle, puissent trouver un logement décent sur la Commune.

Elle est donc favorable à la réalisation de la Z.A.C. St Estève.

Réponse de la Collectivité :

La Commune prend acte de l'observation de son administrée.

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'Enquête Publique prescrite par Madame le Maire de PIGNAN concerne le Projet de Révision Simplifié du Plan Local d'Urbanisme de la Commune afin de permettre la réalisation de la Z.A.C. Saint Estève.

Une première Enquête Publique a été conduite du 3 Décembre 2012 au 4 Janvier 2013.

A l'issue de celle-ci et pour palier à toutes contestations pouvant intervenir suite à une erreur matérielle s'étant glissée dans l'Avis d'Enquête Publique, la Commune de PIGNAN a souhaité faire procéder à une nouvelle Enquête Publique.

Confrontée à des enjeux importants de développement et d'organisation de son territoire, la Commune doit répondre notamment aux demandes des jeunes ménages en matière de logements et privilégier leur implantation en continuité du village.

La Municipalité a identifié un périmètre de 30 hectares permettant d'accueillir un Projet Urbain pouvant répondre aux objectifs de la Commune, du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Montpellier et de son S.C.O.T.

La procédure d'Evolution du Document d'Urbanisme doit permettre, à terme, la mise en œuvre opérationnelle du Projet de la Z.A.C. Saint Estève en adaptant son Zonage et le Règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées et ont émis des Avis Favorables et des recommandations qui ont, pour la plupart, été prises en compte par le Responsable du Projet.

La Chambre d'Agriculture de l'Hérault s'oppose à la réalisation de ce Projet et déplore que celui-ci induise l'Urbanisation d'Espaces Agricoles.

- 10 personnes ont émis des observations sur le Registre d'Enquête.
- 4 courriers m'ont été adressés ou remis.

Les observations du public se partagent entre les administrés favorables et ceux qui sont contre le Projet de réalisation de la Z.A.C. Saint Estève.

L'Aménageur retenu par la Collectivité demande que soit procédé, à l'issue de l'Enquête, à la correction de la marge des limites de la Zone Est afin de permettre une Optimisation du Plan.

Le Représentant Local de la F.C.P.E. s'inquiète du déménagement du plateau sportif qui va pénaliser les élèves du Collège qui y pratiquent l'Education Physique.

Cette observation a été reprise par un autre administré.

Sept observations soulignent l'intérêt que la Commune va retirer de la réalisation de la Z.A.C. Saint Estève en terme de possibilités de logements et de développement de l'activité économique du village.

Considérant que la Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme répond à la nécessité d'adapter le Zonage du Secteur Saint Estève et à la modification du Règlement pour permettre la réalisation d'un Projet Urbain constituant une présomption d'Intérêt Général,

Considérant que l'opération Z.A.C. Saint Estève respecte les objectifs des documents supra-communaux, et notamment les Orientations Générales du S.C.O.T. de l'Agglomération de Montpellier et les prescriptions du Programme Local de l'Habitat,

Considérant que le Projet prend en compte la dimension environnementale par la réalisation de structures à vocations paysagères et hydrauliques en connexion avec le milieu humide que représente le ruisseau de la Vertoublane,

Considérant que la réalisation de la Z.A.C. Saint Estève induira un développement économique d'environ 14 000 m² de surface plancher dédiés aux activités commerciales, artisanales, agricoles et de service,

Considérant que l'offre locative sociale reste insuffisante sur la Commune de PIGNAN et que 20 % du programme de l'Habitat sera réservé à des logements en accession à la propriété,

Considérant, par ailleurs, que le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Montpellier préconise, à partir de 2013, une production de 30 % de logements sociaux et qu'il aurait été judicieux que cette norme soit intégrée dans le Projet,

Considérant que le déplacement du Complexe Sportif va créer des problèmes en terme de déplacement d'élèves du Collège Marie Curie,

Considérant que des solutions ont été trouvées entre le Responsable du projet et l'équipe éducative du Collège pour atténuer ces risques,

Considérant que la réalisation de la Z.A.C. Saint Estève va impulser l'activité économique de la ville et donc favoriser la création d'emplois,

Considérant que le Programme d'Urbanisation prévoit la production de logements sociaux répondant ainsi aux vœux exprimés par de nombreux administrés,

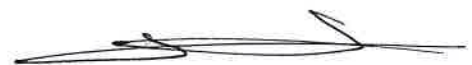
Pour ces motifs, j'émet un

Avis Favorable

au Projet de Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de PIGNAN.

Montpellier, le 2 Avril 2013

Le Commissaire Enquêteur



François LANOT