



PREFECTURE DE L'HERAULT  
ARRIVEE LE :  
22 OCT. 2013  
BUREAU DU COURRIER

Délibération n° 72 / 2013

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 treize, le vingt octobre à douze heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de PIGNAN étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Mme Michelle CASSAR, Maire,

Etaient présents :

Mme Martine CASTRO, M. Paul CHARLEMAGNE, Mme Sylvie CINÇON, Mme Jasmine DE BLOCK, Mme Laurence DOUCET, Mme Danièle DUBOUCHER, Melle Laury FAGES, M. Denis GALINIER, M. Marc GERVAIS, M. Mickaël GIL, Mme Brigitte GUILLEBAUD-CLANET, Mme Isabelle IRIBARNE, Mme Monique MARCILLAC, M. Manuel MARTINEZ, M. Jean-Claude MONNET, Mme Karine QUEVEDO, M. Thierry QUILES, M. Rémi SIE, Mme Fabienne THALAMAS.

Absents excusés :

Mme Isabelle BARDIN (pouvoir à Mme Fabienne THALAMAS), M. Jean-Luc BOTELLA (pouvoir à M. Manuel MARTINEZ), M. Yvan CORP (pouvoir à Mme Brigitte GUILLEBAUD-CLANET), Mme Véronique GIMENEZ (pouvoir à Mme Danièle DUBOUCHER), Melle Oriane LOPEZ (pouvoir à Mme Michelle CASSAR), M. Christophe MOURGUES (pouvoir à Mme Karine QUEVEDO), M. Bernard PRIOU (pouvoir à M. Jean-Claude MONNET), M. Jacques VERNY (pouvoir à M. Denis GALINIER).

Absents non excusés:

Mme Anne-Isabelle SILVESTRE.

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 Danièle DUBOUCHER a été désignée, à l'unanimité, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Lors du Conseil municipal du lundi 14 octobre 2013, 8 élus ont quitté la séance en cours de réunion. Suite à ce départ, Madame le Maire a constaté que le quorum n'était plus atteint et a donc levé la séance.

Conformément à l'article L2121-17 du C.G.C.T, l'ordre du jour restant inchangé, le Conseil municipal s'est à nouveau réuni le dimanche 20 octobre 2013 à 12h30.

**Urbanisme – ZAC St Estève – Déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC – Déclaration de projet de l'article L.126-1 du Code de l'environnement.**

Monsieur Denis GALINIER, Conseiller municipal, Délégué à l'Urbanisme, expose au Conseil Municipal :

Par délibération séparée en date du 8 novembre 2010 (délibération n°76-2010) le Conseil municipal a entériné le principe de réalisation de la ZAC St Estève, qui concerne un site d'environ 30 hectares en continuité de l'urbanisation existante, et offrira de l'habitat, tout en accueillant également des équipements publics, des commerces, des services et des activités.

**Commune de PIGNAN (Hérault)**

**Délibération n° 72 / 2013**

**Objet : Urbanisme – ZAC St Estève – Déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC – Déclaration de projet de l'article L.126-1 du Code de l'environnement.**

Par cette même délibération, le Conseil municipal a défini les objectifs et modalités de la concertation sur ce projet, concertation dont le bilan a été tiré le 22 août 2011 (délibération n°80/2011).

Le 22 août 2011, le Conseil municipal a également approuvé le dossier de création et décidé de la création de la ZAC de Saint Estève (délibération n°81/2011), selon les principes visés dans lesdites délibérations.

L'aménageur de la ZAC a été désigné par délibération (n°4/2012) le 09 février 2012.

La procédure de Révision Simplifiée du PLU a été lancée par délibération (n°5/2012) en date du 09 février 2012, pour permettre la réalisation de cette opération ; après déroulement de l'enquête publique, cette révision du PLU a été approuvée par le Conseil municipal par délibération n°49/2013 en date du 22 juillet 2013.

Avant l'été trois enquêtes publiques majeures relatives au projet de ZAC ont eu lieu :

- L'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique, nécessaire aux acquisitions foncières en application des articles L.11-1 et R.11-1 à R.11-14 du code de l'expropriation, s'est tenue du 6 mai 2013 au 12 juin 2013.

Le Conseil municipal, par délibération n°77/2012 du 5 novembre 2012, a approuvé le dossier d'enquête préalable à la DUP, et autorisé Mme le Maire à saisir la Préfecture pour diligenter l'enquête.

- Conjointement, s'est déroulée une enquête parcellaire, ayant pour objet de déterminer précisément les immeubles et propriétaires concernés par l'opération. Le Conseil municipal, par délibération n°78/2012 du 5 novembre 2012, a approuvé le dossier d'enquête préalable à la DUP, et autorisé Mme le Maire à saisir la Préfecture pour diligenter l'enquête.

- Enfin une enquête sur le dossier Loi sur l'Eau a eu lieu, avec pour objectif de faire vérifier par les services de l'Etat la bonne prise en compte des contraintes hydrauliques du site et de garantir ainsi une gestion équilibrée des ressources en eau, a eu lieu entre le 17 juin et le 17 juillet 2013.

A la suite de ces enquêtes, le Commissaire-enquêteur a émis :

- le 5 juillet 2013 : un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de création Z.A.C. «Saint-Estève» ainsi que des acquisitions foncières nécessaires à sa réalisation.

Cet avis n'étant assorti d'aucune recommandation ou réserve particulière.

- le 5 juillet 2013 : un avis favorable à la prise, par Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault, de l'arrêté de cessibilité au profit de la Mairie de Pignan et/ou de la SCN Saint-Estève Aménagement des terrains compris dans le périmètre de la Z.A.C. Saint-Estève sur le territoire de la Commune de Pignan en conformité avec l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique.

- le 14 août 2013 : un avis favorable à la demande d'autorisation au titre de la législation sur l'eau du Code de l'Environnement présentée par la commune de Pignan pour l'aménagement de la Z.A.C. «Saint-Estève» sur la commune de Pignan.

Cet avis n'étant assorti d'aucune recommandation ou réserve particulière.

A la suite de ces enquêtes publiques et des conclusions rendues par Monsieur le Commissaire-enquêteur, il convient à présent pour la commune de Pignan de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée, dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du Code de l'environnement.

**Déclaration de projet**

La présente délibération est prise en application des dispositions suivantes :

Considérant que l'article L.11-1-1 du Code de l'Expropriation dispose que :

*« Lorsqu'un projet public de travaux d'aménagements ou d'ouvrages constitue une des opérations mentionnées à l'article L.123-1 du Code de l'Environnement et que sa réalisation rend nécessaire l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, la déclaration de projet prévue à l'article L.126-1 du Code de l'Environnement intervient au vu des résultats de l'enquête prévue à l'article L.11-1 du Code de l'Expropriation »*



**Commune de PIGNAN (Hérault)**

**Délibération n° 72 / 2013**

**Objet : Urbanisme – ZAC St Estève – Déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC – Déclaration de projet de l'article L.126-1 du Code de l'environnement.**

Considérant que, d'autre part, l'article L.126-1 du Code de l'Environnement dispose :

« *Lorsqu'un projet d'aménagement a fait l'objet d'une enquête publique dite Loi Bouchardeau, l'organe délibérant de la collectivité territoriale se prononce par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération.* »

Aussi, la présente délibération, qui vaut déclaration de projet au sens de l'article L.126-1 du code de l'Environnement, a pour objet de confirmer l'intérêt général de l'opération et la volonté de la Commune de réaliser cette opération.

**Objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête**

La commune de Pignan est aujourd'hui confrontée à des enjeux importants de développement et d'organisation de son territoire, notamment pour répondre aux demandes des ménages en matière de logements et privilégier leur implantation en continuité du village et ainsi contribuer à la vitalité de ce dernier dans le respect des principes d'un développement durable.

L'opération de la ZAC St Estève concerne un site d'environ 30 hectares en continuité de l'urbanisation existante ; elle présente une vocation d'habitat et accueille également des équipements publics, des commerces, des services et des activités.

**Motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général**

**Un projet qui s'inscrit dans la politique de développement du territoire de l'Agglomération**

La commune de Pignan contribue par ses opérations à construire le projet urbain à l'échelle de l'Agglomération ; dans cette perspective, la ZAC St Estève traduit la volonté de la Commune de Pignan de s'inscrire dans les objectifs à long terme du territoire.

L'opération s'inscrit ainsi pleinement dans les orientations stratégiques définies par les divers documents supra-communaux applicables :

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation,  
Le projet urbain intègre pleinement les contraintes liées notamment au Ruisseau de la Vertoublane, qu'il transforme en atout pour la qualité de vie du nouveau quartier.
- Schéma de Cohérence Territoriale,  
La forme urbaine de l'opération permet d'atteindre en moyenne, l'objectif en matière de densité pour ce secteur fixé à 20 logements par hectare.
- Plan Local de l'Habitat,  
Conformément au PLH 2007/2012 applicable lors de la création de la ZAC, l'objectif de produire une moyenne de 95 logements par an est atteint avec environ 650 logements neufs réalisés d'ici 2020 ; et plus de 25 % du programme d'habitat est bien consacré au logement social et 20% en accession abordable à la propriété.

**Un projet en faveur d'une politique d'habitat volontariste.**

Le programme des constructions de la ZAC Saint-Estève prévoit à ce jour la création d'environ 650 logements et entend se conformer par anticipation au PLH 2013/2018.

Ainsi, 35% environ de ces logements seront réalisés en habitat individuel, environ 15% en habitat intermédiaire, et 50% sous forme d'habitat collectif. Enfin, 30% de ces logements seront affectés au logement social.

Cette programmation devra faciliter le parcours résidentiel des habitants de Pignan et au-delà, en proposant notamment une offre diversifiée de logements en location, en accession et en logements libres.

**Un programme mixte, qui soutient le développement du nouveau quartier, et de l'ensemble de la commune.**

Si la principale vocation de la ZAC St Estève est d'offrir de l'habitat, le projet comporte également une dimension économique avec environ 14 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dédiés aux activités artisanales, commerciales, agricoles et de services.

Ces activités viendront conforter des activités existantes sur la commune et créeront des emplois nouveaux.

D'autre part, des équipements publics, et en particulier un vaste complexe sportif venant moderniser l'offre actuelle du centre-ville, seront réalisés dans le cadre de la ZAC.

Commune de PIGNAN (Hérault)

Délibération n° 72 / 2013

**Objet : Urbanisme – ZAC St Estève – Déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC – Déclaration de projet de l'article L.126-1 du Code de l'environnement.**

S'ils sont physiquement implantés dans le nouveau quartier, leur rayonnement dépassera largement le périmètre de l'opération, et les Pignanais bénéficieront de ces nouvelles structures (terrains de football, de tennis, gymnase, etc.).

La population induite par la ZAC St Estève, de l'ordre de 1350 à 1650 habitants, confortera enfin les commerces et activités existants sur la commune.

Une opération qui s'intègre dans son environnement et le valorise

Le projet urbain développé avec la ZAC s'articule autour d'une philosophie : le foncier est une ressource rare qu'il s'agit de préserver et de valoriser, notamment par le respect et la confortation de la qualité du milieu environnant.

Le plan masse s'est donc dirigé vers des formes de densité articulées autour d'espaces publics privilégiés, essentiellement naturels ; le projet comporte ainsi près de 25% d'espace vert public. La valorisation de l'espace vert le long du ruisseau de la Vertoublane, la création d'un espace vert central et de plusieurs noues, constitueront une trame écologique portée par un réseau hydrologique permettant de faire pénétrer la nature et ainsi la biodiversité en ville.

La hauteur des constructions a également été réglementée pour que le quartier respecte par ses proportions l'image du village, y compris en vue lointaine, et sa situation au cœur de la plaine.

La problématique énergétique et environnementale a également été intégrée à l'échelle de chaque lot, dont la configuration a été réfléchi pour faciliter la mise en œuvre des nouvelles réglementations thermiques applicables à la construction des bâtiments.

L'étude d'impact réalisée au stade du Dossier de Création de la ZAC a permis de prendre en compte en amont les éventuelles incidences négatives à compenser, en les intégrant dans la conception du projet.

Sur le milieu physique (climat, qualité de l'air, milieux naturels...), il a été établi que le projet, en raison de sa nature, n'aurait aucune conséquence négative, par les créations de liaisons douces, les plantations et le traitement paysager dans son ensemble, et le traitement des eaux. Notamment, l'imperméabilisation des sols (environ 32% des terrains de la zone) est relativement faible, et sera compensée par un système de noues et de bassins de compensation dimensionnés en fonction du besoin.

Le projet intègre également les mesures adaptées sur les infrastructures (notamment routières, pour assurer la fluidité et la sécurité du trafic) et réseaux pour répondre aux besoins des futurs habitants en garantissant la qualité de la desserte actuelle du village.

Le patrimoine Pignanais est également préservé et mis en valeur : le cône de visibilité en direction du centre historique est préservé, et l'opération est l'occasion de découvrir et valoriser les richesses archéologiques de la commune.

Enfin, la phase de réalisation des travaux sera encadrée pour limiter autant que possible les nuisances du chantier vis-à-vis des habitants comme de l'environnement.

Le 12 août 2011, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement a avalisé les résultats de cette étude d'impact en donnant son accord tacite sur le Dossier de Création de la ZAC.

Un projet partagé avec le grand public

Tout au long de la conception du projet, et notamment aux principales phases de sa définition, le public a été consulté pour s'exprimer sur le projet.

Dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de la Z.A.C. Saint-Estève, une concertation du public a été organisée conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

Entre le 8 novembre 2010 et le 22 août 2011, le public a pu s'informer et s'exprimer sur le projet, sur la base du dossier mis à sa disposition, et lors d'une réunion publique organisée le 17 mai 2011. Le bilan de la concertation a été tiré avant l'approbation du dossier de création, par délibération n°80-2011, en date du 22 août 2011.



Commune de PIGNAN (Hérault)

Délibération n° 72 / 2013

**Objet : Urbanisme – ZAC St Estève – Déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC – Déclaration de projet de l'article L.126-1 du Code de l'environnement.**

Il en ressort qu'aucune observation majeure remettant en cause l'essence du projet n'a été exprimée ; la Commune a pu apporter dans le cadre du projet des réponses aux préoccupations formulées par les habitants (essentiellement sur la localisation du nouveau complexe sportif, et sur la densité de l'opération au regard du reste de la commune).

Le dossier de Création de la ZAC a donc été adopté tel que soumis à la concertation par le Conseil municipal par délibération n°80-2011 le 22 août 2011.

Les Pignonais ont ensuite été invités à s'exprimer dans le cadre de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, du 6 mai au 12 juin 2013. Cette enquête n'a pas fortement mobilisé le grand public, et seules quelques observations ont été formulées, et reprises par le Commissaire Enquêteur ; la Commune a ainsi pu fournir les explications demandées et répondre aux questions soulevées.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable après avoir relevé :

*« La population actuelle de Pignan s'élève à environ 6 400 habitants ; ce projet devrait aboutir sur une période d'environ 10 ans à un apport de population de l'ordre de 1 350 à 1 650 nouveaux habitants. Le projet prévoit une sécurisation des accès viaires, des cheminements piétons et cyclables, la création de bassins de rétention, des équipements publics axés sur un espace «vert & bleu» le long de la Vertoublane, un nouveau plateau sportif.*

*Ces équipements publics, intégrant la nature au travers d'un réseau d'espaces verts original, constituent les supports de l'aménité du lieu de vie et d'un cadre de vie de qualité. Pour la municipalité au cœur de ce projet, il y a la mixité sociale et urbaine.*

*La volonté politique de la mairie est de réussir cet agrandissement nécessaire du village tout en assurant une réelle continuité entre le village actuel et ce nouveau quartier, ainsi qu'une qualité de vie renouvelée.*

*Dans le cadre d'un plan d'urbanisme adapté aux contraintes du site et grâce à un réseau viaire judicieux, les problèmes de stationnement et de circulation récurrents aux villes et villages, sans omettre le mouvement pendulaire quotidien, devraient trouver des solutions satisfaisant l'ensemble de la population de Pignan.*

*Par ailleurs sont réglés les problèmes d'AEP, d'assainissement, de luminosité, d'ambiance sonore (circulation sur la RD 5) et des déchets.*

*L'apport de population, tel qu'il est envisagé dans le projet soumis à l'enquête, ne paraît pas excessif ; il est compatible avec une extension progressive et maîtrisée du village de Pignan avec un objectif fondamental: ne pas devenir une cité dortoir, mais créer les conditions les plus favorables à une qualité de vie intéressante et agréable pour tous ses habitants.*

*\*Le développement d'activités économiques*

*La réalisation de la Z.A.C. induira un développement économique d'environ 14 000 m<sup>2</sup> de surface plancher dédiés aux activités commerciales, artisanales, agricoles et de service. Cette réalisation va donc impulser une nouvelle activité économique de la ville de Pignan et donc favoriser la création d'emplois.*

*\*Le transfert du plateau sportif*

*...Pour la Mairie, il apparaît que le complexe sportif actuel 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 commune aurait dû engager pour le remettre aux normes F.F.F. »*

*Ainsi*

*- le déplacement du complexe sportif correspond à la volonté politique de remplacer des équipements devenus obsolètes et dont la rénovation serait très onéreuse »*

Au vu des résultats de l'enquête publique, la Commune estime qu'il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet tel que soumis à l'enquête.

La Commune de Pignan réaffirme donc l'intérêt général de ce projet tel que présenté, et sollicite de M. le Préfet de Région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault, qu'il déclare l'Utilité publique du projet tel que soumis à l'enquête.

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et L.126-1,

**Commune de PIGNAN (Hérault)**

**Délibération n° 72 / 2013**

**Objet : Urbanisme – ZAC St Estève – Déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC – Déclaration de projet de l'article L.126-1 du Code de l'environnement.**

Vu le Code de l'Expropriation et notamment l'article L.11-1-1,  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu l'arrêté préfectoral n°2013 - I - 661 en date du 4 avril 2013 portant ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet,  
Vu les conclusions du commissaire enquêteur,  
La présente affaire a été soumise pour avis aux membres de la commission urbanisme le 4 octobre 2013.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés :

- déclare d'intérêt général le projet de réalisation de la ZAC Saint Estève ;
- autorise Mme le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Votes :

Pour : 20 (dont 4 pouvoirs)

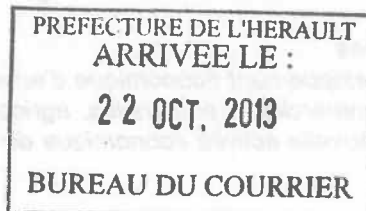
Contre : 3 (M. Yvan CORP, M. Jean-Claude MONNET, M. Bernard PRIOU).

Abstentions : 5 (M. Jean-Luc BOTELLA, Mme Martine CASTRO, M. Paul CHARLEMAGNE, Mme Jasmine DE BLOCK, M. Manuel MARTINEZ).

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de présents : 20

Nombre de votants : 28 (dont 8 pouvoirs).



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 juillet 2013