

PREFECTURE DE L'HERAULT
Commune de PIGNAN

Z.A.C. : SAINT-ESTEVE.

ENQUÊTE PUBLIQUE

Préalable à la
- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
- CESSIBILITE DES TERRAINS



Ce document comprend

LE RAPPORT D'ENQUÊTE

L'AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

L'AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LES EMPRISES A ACQUERIR.

PREFECTURE DE L'HERAULT

COMMUNE DE PIGNAN

Z.A.C. SAINT ESTEVE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Préalable à la

-DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

-CESSIBILITE DES TERRAINS

RAPPORT D'ENQUÊTE

Arrêté préfectoral : n°2013-I-661 en date du 4 avril 2013

Période d'enquête : 6 mai 2013 au 12 juin 2013

Commissaire-Enquêteur : Jean Pierre RABAT

Référence de l'enquête (TA) : E13000029/34

TABLE DES MATIERES

Rapport d'enquête

Section A- Partie commune

Chapitre 1 Déroulement de l'enquête

1-1 Localisation du projet

1-2 Objet de l'enquête

1-3 Réglementation. Déroulement de l'enquête

1-4 Désignation du Commissaire-Enquêteur

1-5 Arrêté préfectoral prescrivant l'enquête

1-6 Consultation du dossier et permanences du Commissaire-Enquêteur

1-7 Publicité de l'enquête

Chapitre 2 Chronologie de l'enquête

2-1 Historique du projet

2-2 Période préalable à l'enquête

2-3 Période durant l'enquête

2-4 Période après enquête

Chapitre 3 Composition des dossiers d'enquête

0-Bordereau des pièces annexées pendant l'enquête

1-Dossiers d'enquête

Dossier : Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Dossier : Enquête parcellaire

2-Les registres d'enquête

Chapitre 4 Projet d'aménagement de la Z.A.C. «Saint-Estève»

4-1 La Z.A.C. «Saint Estève

4-2 Impacts et mesures compensatoires

4-3 Acquisitions nécessaires

Chapitre 5 Concertation

Chapitre 6 Avis des administrations et services

Section B- Utilité Publique du projet

Chapitre 7 Recueil des observations

7-1 Observation consignée sur le registre

7-2 Observations reçues par courrier

7-3 Analyse des observations

Avis du Commissaire-Enquêteur

Conclusions et avis du Commissaire-Enquêteur

Conclusions

- 1-Objet de l'enquête publique
- 2-Déroulement de l'enquête publique
- 3-Intérêt du projet

Avis

- Motivations d'ordre général
- Motivations spécifiques à la Déclaration d'Utilité Publique
- Conclusion

- Procès- Verbal de clôture de l'enquête
- Demande d'Utilité Publique

Nature des observations

Liste des observations

- Procès-Verbal adressé en date du 13 juin 2013 à Madame Michelle CASSAR Maire de Pignan
- Mémoire en réponse de Madame Michelle CASSAR en date du 21 juin 2013

Section C-Enquête parcellaire. Emprise des acquisitions

Chapitre8 Bilan des opérations de notification

Chapitre9 Observations

- 9-1 Recueil des observations
- 9-1 1 Observations consignées sur le registre
- 9-1 2 Observation reçue par courrier
- 9-2 Analyse des observations
- 9-3 Analyse de l'état des expropriations
- 9-4 Avis et analyse du Commissaire-Enquêteur

Conclusions et Avis du Commissaire-Enquêteur

Conclusions

- 1 sur la forme
- 2 sur le fond

Avis

- Procès-Verbal de clôture de l'enquête
- Cessibilité des terrains nécessaires à l'opération

Nature des observations

ANNEXES

RAPPORT D'ENQUÊTE

SECTION A - PARTIE COMMUNE

CHAPITRE 1 - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1-1 Localisation du projet

La Commune de Pignan est un chef-lieu de canton de 6 474 habitants au 1^{er} janvier 2013. Elle se situe à l'est du département de l'Hérault, à environ 10 kilomètres du centre-ville de MONTPELLIER. Pignan fait partie des communes de l'Agglomération de MONTPELLIER. Une procédure de Révision Simplifiée du P.L.U. a été lancée récemment. La Commune s'est développée au cours des vingt dernières années au nord de la RD 5 entre plaines et collines, pour l'essentiel il s'agit de quartiers pavillonnaires.

Par délibération n°80-2011 en date du 22 août 2011 le Conseil Municipal a décidé de la création de la Z.A.C. de Saint- Estève. Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à la cessibilité des terrains a été approuvé le 5 novembre 2012.

1-2 Objet de l'enquête

La commune de Pignan est aujourd'hui confrontée à des enjeux majeurs de développement et d'organisation de son territoire. Pour répondre à cette demande la commune envisage une opération d'urbanisation en continuité de l'existant- ce projet offrant un habitat de qualité- confortant la qualité environnementale et architecturale de l'écrin naturel d'insertion du village. L'espace est considéré comme une ressource rare qu'il convient de préserver.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pignan prescrit le 11 septembre 2001 a été arrêté le 29 juin 2005 et approuvé le 05 avril 2006. Ce P.L.U. comprend une zone agricole Ap et une zone 1 AU situées à l'est de l'agglomération au-delà du cours d'eau de la Vertoublane et au nord de la RD 5 pour une superficie de 40 ha environ. Préalablement à l'enquête de D.U.P. la commune a engagé une Révision Simplifiée du P.L.U. répondant à la nécessité d'adapter le zonage du secteur de Saint-Estève et à la modification du Règlement pour permettre la réalisation d'un projet urbain constituant une présomption d'intérêt général. C'est donc dans ces secteurs, qui de par leurs caractéristiques peuvent recevoir un projet urbain, que la commune a décidé de créer la Z.A.C. Saint-Estève. Monsieur le Préfet de l'Hérault a signé le 4 avril 2013 l'arrêté de mise à l'enquête publique conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à la cessibilité des terrains nécessaires à cette réalisation par la Commune sur le territoire de Pignan.

1-3 Réglementation. Déroulement de l'enquête

L'enquête relève du Code de l'expropriation, le dossier comprenant une étude d'impact, son organisation étant conforme au code de l'Environnement.

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- L 11-1 à L 11-9 Partie législative,
- R 11-19 à R 11-31 Partie réglementaire.

Code l'Environnement : Organisation des enquêtes publiques

- L 123-1 à L 123-18 Partie législative
 - R 123-1 à R 123-24 Organisation de l'enquête publique.
- Parallèlement à l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique se déroule une enquête publique sur le dossier Loi sur l'Eau.

1-4 Désignation du Commissaire-Enquêteur

Madame Le Président du Tribunal Administratif par décision n° E 13000029/34 en date du 12 février 2013 nous a désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur

1-5 Arrêté préfectoral prescrivant l'enquête

Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault, a prescrit par l'arrêté n°2013-I-661 en date du 4 avril 2013 l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la Z.A.C. «Saint -Estève» et à la cessibilité des terrains nécessaires.

1-6 Consultation du dossier et permanences du Commissaire-Enquêteur

Les pièces du dossier et les deux registres d'enquête ont été mis à la disposition du public dans les locaux de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête soit 38 jours consécutifs pour y consigner ses observations aux heures d'ouverture des bureaux soit à titre indicatif :

- du lundi au jeudi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00.
- le vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00.

Les bureaux de la mairie ont été ouverts dans le cadre de cette enquête publique le samedi 25 mai 2013 de 9h00 à 12h00.

Le Commissaire-Enquêteur a reçu en personne les observations du public aux dates et heures suivantes à la Mairie place de l'Hôtel de ville 34570 Pignan :

- le lundi 6 mai 2013 de 09h00 à 12h00
- le samedi 25 mai 2013 de 09h00 à 12h00
- le mercredi 12 juin 2013 de 14h00 à 17h00.

1-7 Publicité de l'enquête

Publication dans la presse

Un avis au public rédigé par la Préfecture a été publié dans les journaux d'annonces légales suivantes:

- Midi Libre les samedi 20 avril et 11 mai 2013
- L'Hérault du jour les samedi 20 avril et 11 mai 2013.

Affichage

Le Commissaire-Enquêteur a constaté que l'avis d'enquête avait été imprimé au format A2 avec des lettres de 2 cm de hauteur, l'impression étant en noir sur fond jaune.

*Sur site les affiches sont présentées sur des supports en bois, et lisibles.

Ainsi l'avis d'enquête était affiché aux emplacements suivants :

- RD 5 Route de Pignan à Montpellier

- R5 E5 Route de Pignan à Saint-Georges
- Avenue du Général Grollier

Ces lieux de la commune sont habituellement fréquentés par la population. Les panneaux sont également implantés sur en bordure du Site de la Z.A.C. de « Saint Estève ».



Panneau en bordure de l'Avenue du Général Grollier



Panneau en bordure du R5 E5 Route de Pignan à Saint-Georges



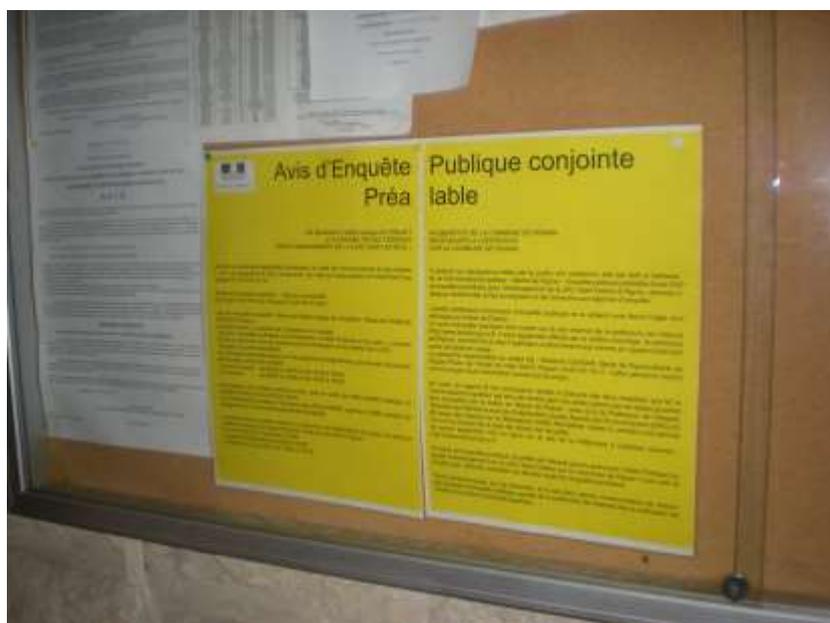
Panneau en bordure de la RD 5

*Des affiches de cet avis ont également été positionnées sur les lieux publics suivants :

- 1 affiche sur les portes des caves du château
- 1 affiche par école : école Lucie AUBRAC, école Louis LOUBET, école Marcellin ALBERT
- 1 affiche dans la médiathèque.

*En Mairie

- 2 affiches dans les locaux de la mairie



Affiche apposée dans le hall d'accueil de la mairie avec l'arrêté préfectoral relatif à l'enquête publique.

Avant de se rendre à ses différentes permanences, le Commissaire-Enquêteur a constaté que cet affichage était toujours présent.

***Publications Internet**

La Préfecture de l'Hérault a publié l'avis d'enquête et l'arrêté préfectoral sur son site internet <http://www.herault.gouv.fr>.

La Commune de Pignan a rendu accessible cet avis d'enquête sur son site www.pignan.fr.

***Revue d'informations municipales**

Par exemple dans le numéro 8 d'avril 2013 de la revue municipale le Petit Pignanais les articles suivants dans les pages intitulées Zac Saint-Estève Lettre d'informations n° 2 d'avril 2013:

- Interview sur l'intérêt des nouveaux équipements sportifs
- Saint-Estève un nouveau quartier à Pignan: actualités de la Z.A.C., un complexe sportif au cœur du projet
- Le saviez-vous (maisons de qualité)
- Le courrier des lecteurs.

***Certificat d'affichage de Madame le Maire**

Madame le Maire a fourni au Commissaire-Enquêteur un Certificat daté du 1^{er} juillet 2013 attestant que cet affichage avait été mis en place plus de quinze jours avant le début de l'enquête et maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

***Procès-Verbal d'Huissier de Justice**

Jean-Michel ROUZAUD Huissier de Justice associé de la SCP JM ROUZAUD-F.TONUS-C.ROUZAUD-C.DREYER a dressé un procès-verbal de constat de l'affichage-présence et permanence-les 10, 16, 23 et 30 avril, les 06, 13, 21 et 30 mai, les 06 et 12 juin 2013 aux 10 lieux suivants : sur l'accotement situé au départ de la route de St Georges (5 photos), sur le terrain situé en bordure de la route face au poste à essence-garage Paris Avenue Général Grollier (2 photos), sur la voie rapide en direction de Lavérune après le rond-point route de Saussan (4 photos), à la Médiathèque Avenue du grand jeu (1 photo), cave coopérative Avenue de l'Europe (1 photo), en mairie de Pignan (3 photos), à l'école Louis Loubet (4 photos), à l'école Lucie Aubrac (7 photos), à l'école Marcellin Albert (1 photo).
Ce document figure en annexe.

Préalablement au lancement de l'enquête parcellaire 108 lettres recommandées avec avis de réception ont été adressées aux propriétaires expropriés.

CHAPITRE 2 CHRONOLOGIE DE L'ENQUÊTE

2-1 Historique du projet

- Délibération du 8 novembre 2010: principe d'élaboration d'un projet de Z.A.C. Objectifs poursuivis, Modalités de concertation
- Projet de révision du P.L.U.
- Mise à disposition du public de documents présentant le projet
- Réunion publique du 17 mai 2011
- Transmission du dossier Z.A.C. complet à la Préfecture le 19 mai 2011
- Information sur l'existence d'un avis tacite de l'Autorité environnementale le 12 août 2011
- Délibération du Conseil municipal de Pignan le 22 août 2011. Bilan de la concertation. Décision de poursuivre la mise en œuvre du projet de Z.A.C.
- Contrat entre la Commune et les aménageurs
- Dossier Loi sur l'eau.

2-2 Période préalable à l'enquête

- Par délibérations séparées en date du 22/08/2011 le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation sur le projet de Z.A.C. (délibération n°80/2011), approuvé le dossier de création et décidé de la création de la Z.A.C. de Saint-Estève (délibération n°81/2011)
- L'aménageur de la Z.A.C. a été désigné par délibération n°4/2012 en date du 09/02/2012. Il s'agit de la SNC Saint-Estève Aménagement
- Procédure de révision simplifiée du P.L.U. par délibération n°5/2012 en date du 09/02/2012.
- Demande le 28 novembre 2012 par la Mairie à la Préfecture de la désignation d'un Commissaire-Enquêteur pour lancer la D.U.P. et l'enquête parcellaire
- Lancement de l'enquête publique de révision du P.L.U.
- Désignation d'un Commissaire-Enquêteur par le Tribunal Administratif
- Retrait à la Préfecture du dossier par le Commissaire-Enquêteur
- Réunion à la mairie de Pignan le 20 mars 2013 avec le 1^{er} adjoint, le DGS et la chef du Service urbanisme, la société SNC Saint-Estève-Aménagement pour préciser les dispositions d'organisation de l'enquête
- Avis et arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique
- Affichage sur site
- Parution dans la presse
- Insertion sur les réseaux internet.

2-3 Période durant l'enquête

- Début de l'enquête publique le 6 mai 2013
- Ouverture le 6 mai 2013 à 9h00 des deux registres d'enquête publique par le Commissaire-Enquêteur
- Réunion de travail le 21 mai 2013 en Mairie de Pignan. Ce jour est remis au Commissaire-Enquêteur la liste des parcelles et des propriétaires expropriés mise à jour à la date d'ouverture de l'enquête avec Lettres Recommandées et Avis de réception
- Permanence du samedi 25 mai 2013
- Visite sur le terrain le samedi 25 mai 2013 avec Mr AGUT lotisseur-aménageur «Terres du Soleil»
- Contact téléphonique le mardi 05 juin 2013 avec le service urbanisme de la mairie de Pignan au sujet de l'état parcellaire et des réponses de propriétaires à exproprier
- Réponse par email à cette demande d'éclaircissement le mardi 05 juin 2013.

2-4 Période après enquête

- Clôture le 12 juin 2013 à 17h00 par le Commissaire-Enquêteur des deux registres d'enquête publique
- Le 13 juin le Commissaire-Enquêteur a adressé à Madame Michelle CASSAR Maire de Pignan un courrier lui transmettant le Procès-Verbal établi par ses soins à la clôture de l'enquête publique)
- Le 21 juin 2013 mémoire en réponse de Madame Michelle CASSAR.

CHAPITRE 3 COMPOSITION DES DOSSIERS D'ENQUÊTE

En application de la délibération du Conseil municipal du 05 novembre 2012, Madame le Maire de Pignan a déposé en Préfecture une demande d'enquête préalable à la D.U.P. et une demande d'enquête parcellaire. L'arrêté préfectoral diligentant l'enquête publique conjointe a été pris par Monsieur le Préfet en date du 4 avril 2013.

L'enquête relève du Code de l'expropriation qui, à son article L 11-1 renvoie au Code de l'environnement pour son organisation.

S'agissant d'une enquête publique conjointe le dossier comprend deux dossiers, celui correspondant à la demande d'utilité publique et celui concernant la cessibilité des terrains nécessaires.

Deux registres d'enquête sont donc mis à la disposition du public pour exprimer ses observations.

création de voies de dessertes internes au quartier et requalification de l'Avenue Général Grollier, enfin les logements et les activités à vocation artisanale, agricole et commerciale.

6: Estimation sommaire de la dépense: montant des acquisitions foncières 11M€ au mois d'octobre 2012 et coûts des travaux réalisés par l'aménageur soit 9 100 000 € HT et sous maîtrise d'ouvrage publique pris financièrement en charge progressivement par l'aménageur soit 4 537 818 € HT.

7: Avis émis sur le projet : avis réputé favorable de la haute autorité environnementale.

8 : Bilan de la procédure de débat public : Le bilan de la concertation du public organisée par la mairie a été tiré avant l'approbation du dossier de création.

9 : Etude d'impact : Cette étude intégrée au dossier d'enquête est datée d'avril 2011.Elle a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage Mairie de Pignan par BET VRD PROJETEC ENVIRONNEMENT comme maître d'œuvre, le Cabinet d'Architecte-Urbaniste A.GARCIA-DIAZ, et la société SNC Saint-Estève - Aménagement.

L'étude d'impact incluse dans le dossier d'enquête, est imprimée au format A4 orientation portrait. Elle comprend un sommaire avec préambule, ses pages sont numérotées de 5 à 117 imprimées recto-verso, les documents graphiques étant inclus dans le texte et paginés.

Elle comprend également des annexes:

- 1 pages 119 à 122: Liste floristique
- 2 pages 123-à 126: Fiches espèces
- 3 pages 127 à 130 : Courrier DRAC Languedoc-Roussillon.

10: Annexes au dossier d'enquête :

-Copie du Courrier en date du 19 octobre 2012 de la Direction générale des finances publiques à Madame le Maire de Pignan dont l'objet est l'estimation sommaire et globale des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la Z.A.C. dénommée «Saint –Estève» sur la commune de Pignan.

-Copie de la lettre du Préfet de Région Languedoc-Roussillon en date du 12 août 2011 à Madame le Maire de Pignan relative à l'information sur l'existence d'un avis tacite de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement.

-Copie de la délibération du Conseil municipal de Pignan en date du 8 novembre 2010 dont l'objet est le suivant: Z.A.C. «Saint-Estève» Principe d'élaboration d'un projet de zone d'aménagement concerté / Objectifs poursuivis et modalités de la concertation –Approbation.

-Copie de la délibération du Conseil municipal de Pignan en date du 22 août 2011 dont l'objet est le suivant : Z.A.C. «Saint-Estève»- Bilan de la concertation-Approbation. En annexe à cette délibération est joint le document intitulé: Bilan de la concertation du 8 novembre 2010 au 22 août 2011.

-Copie du courrier en date du 22 août 2011 de Monsieur FERRIE Raymond à Madame le Maire de Pignan relative à la modification de la zone inondable des parcelles AO 131/132/133 et indiquant suite à l'avis du 3 août 2011 de Monsieur FLORISTAN de la D.D.T.M. les nouvelles limites de la zone inondable, soit 7 pages pour l'ensemble lettres et plans.

Dossier -ENQUÊTE PARCELLAIRE

Le dossier comprend :

1°-Une notice explicative de 9 pages imprimées recto-verso, dont le Sommaire récapitule les pièces suivantes qui la compose :

- *Présentation du projet
- *La déclaration d'utilité publique
- *L'objet de l'enquête parcellaire
- *La composition du dossier d'enquête parcellaire
- *La procédure d'enquête parcellaire.

Chaque page possède un entête identique à celle du dossier D.U.P. à savoir : Commune de Pignan-Z.A.C. Saint-Estève –oct 2012.

2°-Un plan parcellaire

*Un plan format A3 imprimé recto-verso sans échelle sur lequel est repéré par un tracé rouge le périmètre des parcelles qui doivent faire l'objet d'une acquisition par la Mairie.

*Un plan à l'échelle du 1/2 000 de la Section cadastrale AP-AO-AN-BO, plan établi par Messieurs Florence AMPHOUX et Arnaud FAISSAT, géomètres-experts du Cabinet EPSILON GE, sur lequel est repéré par un tracé rouge le périmètre des parcelles qui doivent faire l'objet d'une acquisition par la Mairie.

3°-Un état parcellaire

Il s'agit d'un tableau présenté sur 10 pages au format A4 orientation paysage. Les références cadastrales des parcelles à acquérir ainsi que l'identité et l'adresse des propriétaires connus sont listées. 108 lettres recommandées ont ainsi été adressées par la Mairie aux propriétaires et ayant droit.

Sur la dernière page du dossier sont listées pour information les voies comprises dans le périmètre avec leur dénomination, surface et propriétaire.

Est joint au dossier d'enquête parcellaire une copie de la délibération du Conseil municipal de Pignan en date du 5 novembre 2012 par laquelle il approuve le dossier visant à déclarer cessibles au profit de la commune et/ou de la SNC Saint-Estève Aménagement les terrains compris dans le périmètre de la Z.A.C. Saint-Estève et autorise Mme la Maire pour demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault de déclarer cessibles les terrains compris dans le périmètre de la Z.A.C. et d'engager toutes procédures afférentes.

Parmi ces procédures figurera la transmission à Monsieur le Préfet de la présente demande d'enquête publique parcellaire.

2-Les registres d'enquête

2-a : Registre d'enquête publique préalable à la D.U.P.

2-b : Registre d'enquête publique préalable à la cessibilité des terrains.

Ces deux registres sont identiques .Ils sont constitués du document Berger-Levrault, référence 501 053 comprenant 24 pages. La couverture est intitulée «Registre d'enquête publique». La clôture du registre et la liste des pièces annexées se trouvent à la page n°17. Les pages 21 à 24 présentent un extrait du Code de l'environnement.

Avant de parapher et de signer les deux registres nous avons complété leurs pages 1 à partir des éléments figurant dans l'arrêté préfectoral.

CHAPITRE 4 PROJET D'AMENAGEMENT DE LA Z.A.C. «SAINT-ESTEVE» (Synthèse du projet communal)

4-1 La Z.A.C. Saint-Estève

Situation et affectation des espaces

La Z.A.C. Saint-Estève concerne un site de 30 hectares en continuité de l'urbanisation existante ; elle présente une vocation principalement d'habitat et accueille également des équipements publics, des commerces, des services et des activités. Ce projet présente une forme urbaine en adéquation avec le reste du site et s'intègre au paysage urbain existant.

-Espace agricole à valoriser

-Espaces publics à créer

-Bassins de rétention/espaces paysagers

-Voies douces à créer ou à conforter.

Objectifs fixés par la commune

- Répondre à la demande en matière de logement tant à l'échelle de l'aire urbaine de Montpellier qu'au niveau de la commune
- Conforter l'attractivité de la commune au sein de l'aire urbaine de Montpellier par la création d'équipements publics et d'activités
- Réaliser des équipements propres aux nouveaux quartiers dans le cadre du financement de l'opération
- Réaliser une ouverture à l'urbanisation intégrée et cohérente
- Développer une approche transversale dans la conception d'un projet urbain durable.

Programme de construction

Les bâtiments existants seront conservés. Une forme urbaine, dense, laissant des espaces de respiration, sera mise en œuvre selon la répartition suivante :

- Habitat individuel : 78 300 m²
 - Habitat intermédiaire : 20 500 m²
 - Habitat collectif : 16 000 m²
- Soit total Habitat : 114 800 m².

Le projet prévoit la réalisation de 650 logements environ répartis entre logements individuels et groupés, habitats intermédiaires et logements collectifs.

Bilan des surfaces dédiées aux activités

- Activité commerciale : 15 000 m²
- Activité tertiaire : 1 500 m²
- Autres activités : 6 800 m²
- Elaboration d'un hameau agricole
- Complexe sportif : 45 000 m².

4-2 Impacts et mesures compensatoires

Le dossier comprend une étude d'impact réalisée en avril 2011.

En particulier pour le maître d'ouvrage il s'agit d'analyser les atouts et contraintes pour la valorisation du potentiel en énergies renouvelables de la zone d'implantation.

Afin de supprimer ou réduire les impacts du projet sur l'environnement les mesures suivantes seront mises en place :

Eléments physiques

La commune s'engage à obtenir un rejet des eaux pluviales compatibles avec les contraintes du site. Elle envisage de créer des noues, des bassins de rétention, des surfaces perméables.

Elle a déposé un dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Une modélisation de l'ensemble du site sera diligentée afin de déterminer avec précision son fonctionnement hydraulique dans la perspective de calibrer et situer le plus finement possible les bassins de compensation et/ou d'écêtement sur le site.

Qualité des eaux.

Eaux usées : le projet assure le raccordement aux réseaux AEP, eaux usées : la commune considère que le projet n'aura pas d'impact sur la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration intercommunale Pignan, Saussan et Fabrègues de 30 000 habitants. Elle dispose en effet d'une marge en équivalents habitants compatible avec l'apport des nouveaux effluents.

Eaux pluviales : le projet prévoit la création de noues et de bassins de compensation à l'imperméabilisation pour un volume de 10 305 m³.

La qualité des eaux rejetées respectera les directives du SDAGE.

Le traitement à ciel ouvert des eaux de pluie permettra d'améliorer l'humidité et ainsi la qualité de l'air ambiant.

Ressource en eau

Le projet favorise une gestion non polluante et économe des espaces publics et privés, privilégie les essences végétales rustiques et locales aux faibles besoins en eau. Les zones et prairies humides sont protégées.

Paysages et éléments naturels

Dans cette zone existe des habitats pouvant accueillir des espèces d'oiseaux et reptiles patrimoniales. Le projet prévoit la création de corridors écologiques, la préservation ou la recréation des habitats et notamment des murets lors de la réalisation des voiries et des cheminements piétons, et la destruction des habitats en dehors des périodes de nidification lorsque leur préservation est impossible.

Ce site ne bénéficie pas de protections réglementaires environnementales.

Pour assurer le passage d'un paysage agricole à un paysage urbain, sont prévus un traitement paysager de l'opération et en particulier la valorisation d'un cône de vue en direction du centre historique.

La plantation d'essences végétales, non allergènes, contribuera à l'amélioration du couvert végétal de la zone et à la qualité de l'air.

Le périmètre de l'opération est situé en dehors de la zone de classement A.O.C.

Selon le P.P.R.I.F. approuvé par arrêté préfectoral n°2008.01.197 en date du 30 janvier 2008 le périmètre de l'opération est situé en dehors du P.P.R.I.F.

Éléments socio-économiques

Un complexe sportif: terrain de football, terrains de tennis et gymnase est prévu dans l'opération. La commune a anticipé les besoins d'une population dynamique.

Sont dédiés aux activités: 10 825 m² de SHON.

Augmentation du trafic sur l'avenue du Général Grollier, sur la RD 5E5 en direction de Saint-Georges d'Orques et sur la RD 5 en direction de Montpellier. Réaménagement de l'Avenue du Général Grollier permettant une circulation automobile, cycliste et piétonne. Ce principe est étendu à l'ensemble de la zone.

De plus le projet bénéficiera d'une mise en sécurité de l'accès à l'Avenue du Général Grollier par la création d'un carrefour giratoire au droit de la RD 5 dans le cadre du LICOM qui délesterait sensiblement le trafic actuel.

La RD 5 est doublée sur toute sa longueur d'une piste cyclable qui longe le site dans sa partie sud; le projet d'aménagement pourrait initier une liaison entre cette piste cyclable et le centre de Pignan.

En termes de réseau de transport en commun la commune est desservie par le réseau de bus de TAM: ligne 34 se connectant à la ligne 1 du tramway et ligne 38/109 se connectant à la ligne 2 du dit tramway.

Le site est concerné par le niveau d'intensité C, soit plus de 20 logements/hectare ou plus de 2 000 m² de SHON pour les nouveaux projets.

Protection et mise en valeur du patrimoine architectural.

Le site est situé en entrée est de la commune. Cette situation géographique permet de valoriser des éléments patrimoniaux remarquables sur Pignan. Il s'agit des tours médiévales et du château de Turenne. Ce secteur identifié en zone Ap au P.L.U. avait pour vocation de préserver des vues sur le centre historique. Il constitue la base du cône de vue vers le centre historique. Dans le projet opérationnel ce cône de direction est préservé en arrivant sur le futur giratoire, nouvelle entrée du village.

Par ailleurs l'Avenue du Général Grollier sera réhabilitée et requalifiée, et constituera une voie d'entrée importante dans Pignan. Sur le site lui-même, les vues sur le patrimoine seront également préservées entre les deux coulées vertes.

Exemple : montage ci-dessous.



Qualité de vie

Trois infrastructures routières concernent le périmètre du projet et notamment la RD 5 au sud. Dans la conception du projet est pris en compte le niveau sonore notamment dans la répartition des zones d'habitat. L'implantation en première ligne du complexe sportif, des activités commerciales et de services atténuera l'ambiance sonore au sein même de l'opération.

Mise en place d'un éclairage public avec les caractéristiques suivantes : réductions de la lumière émise en direction du ciel, de l'illumination et de l'éclairage public sans pour autant réduire la sécurité des usagers.

La zone ne contient aucun élément du patrimoine culturel.

La carte fournie par la D.R.A.C. L.R. fait observer trois sites sensibles d'un point de vue archéologique. La gestion des déchets sera mise en place pour environ 1 500 à 1 800 nouveaux habitants ainsi que pour les activités. Limitation de la collecte en porte à porte, implantation de bornes de collecte enterrées.

Volet santé

Aucun effet négatif notable.

La préoccupation du maître d'ouvrage pour assurer les meilleures qualités de vie et les conditions de santé optimales pour les habitants de ce nouveau quartier est manifeste.

Effets temporaires

Des dispositions seront mises en œuvre afin de réduire la gêne durant les travaux. Cela concerne l'envol des poussières, les nuisances sonores pour le voisinage, la possibilité d'entraînement de particules polluantes (huiles, graisses) vers l'aval, la circulation des engins de chantier et les déchets de chantier.

Coûts des mesures compensatoires

A ce stade des études est fourni un chiffrage indicatif des mesures compensatoires:

- Traitement paysager : environ 121 000 €
- Traitement des eaux pluviales: environ 1 328 000 €.

4-3 Acquisitions nécessaires

Le périmètre délimite un espace d'environ 30 hectares au nord de la RD 5. Il est limité dans sa section sud-ouest par le ruisseau de la Vertoublane, au nord-ouest par l'agglomération existante, au nord - est par le chemin du Salinié, puis par un chemin agricole qui se prolongeant dessert également des parcelles pavillonnaires. Il existe plusieurs bâtiments tels que mazet et entrepôts.

Le périmètre de la Z.A.C. concerne 83 parcelles: il est donc couvert par une mosaïque de propriétaires qu'ils soient en indivision ou en nue-propriété. La plus part sont des agriculteurs exploitants ou sous contrat de fermage.

Une station-service, développant une activité de concession automobile, est installée en bordure de l'Avenue du Général Grollier. Cette activité devrait être intégrée «au mieux» dans le projet.

Les négociations avec les propriétaires sont menées par la Mairie et l'aménageur par voie amiable afin d'éviter «autant que faire se peut» toute expropriation. Un accord amiable d'achat est recherché pour chaque propriété concernée. L'expropriation n'est envisagée que si aucun accord amiable n'est trouvé.

Les acquisitions seront formalisées au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'aménagement. Les 3 parcelles AP 59, AP 63 & AP 64 appartenant à la commune sont incluses dans le périmètre.

CHAPITRE 5 CONCERTATION

Selon les éléments figurant dans les copies des délibérations incluses dans le dossier de D U P, la concertation avec la population sur le projet de Z.A.C. de Saint-Estève s'est déroulée, avant l'enquête publique, du 8 novembre 2010 au 22 août 2011 de la manière suivante.

-Délibération du 08/11/201. Après avoir présenté l'état du site de Saint-Estève, précisé la démarche de création d'une nouvelle opération d'urbanisme et présenté le projet d'aménagement urbain dans le cadre d'une Z.A.C., Madame le Maire indique que cette création doit être précédée d'une concertation avec toutes les personnes intéressées pendant toute la durée d'élaboration du projet conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de cette concertation seraient les suivantes:

*Une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en Mairie et par publication dans un journal diffusé dans le département

*Un dossier, au sens de l'article R 311-2 du code de l'Urbanisme, comportant plans, études et documents relatifs au projet en cours d'élaboration sera mis, tout au long de la procédure, à la disposition du public, en Mairie, aux jours et heures ouvrables habituels

*Un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées sera mis, tout au long de la procédure, à la disposition du public, en Mairie aux jours et heures ouvrables habituels

*Une réunion publique au moins portant sur le projet en cours d'élaboration sera organisée.

A l'issue de cette concertation, le bilan sera présenté devant le Conseil municipal qui en délibérera.

-Avis de concertation dans un journal à diffusion départementale: Midi Libre, le 19 novembre 2010
-Rappel de l'avis de concertation dans un journal à diffusion départementale: Midi libre le 18 juillet 2010

-Affichage en Mairie durant toute la période de concertation

-Un dossier, comportant plans, études et documents relatifs au projet en cours d'élaboration a été mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels

-Un registre accompagnant ce dossier a été mis à disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels

-Une réunion publique a eu lieu le 17 mai 2010; étaient présents: Madame le Maire Michelle CASSAR, Messieurs GARCIA-DIAZ du Cabinet AGD, LOMBARD du cabinet AGD, DESGEORGES du Cabinet PROJETEC Environnement. Une centaine de personnes a participé à cette réunion publique.

Cette réunion s'est déroulée en deux parties:

*1 ère: présentation du projet, de la procédure, des objectifs, de son intégration sur le territoire communal et le calendrier prévisionnel

*2 ième: questions-réponses avec le public.

Par ailleurs dans le cadre de la procédure, les propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre ont été informés du projet. Au cours de la concertation des promesses de vente unilatérales ont été signées avec certains propriétaires.

-Délibération du 22 août 2011. Le déroulement du dispositif de la concertation est rappelé .Sont présentés les avis émis par le public, les principales attentes et préoccupations des habitants, des associations locales et autres personnes concernées ainsi que les réponses apportées aux attentes formulées. Au terme de cette concertation préalable aucune observation majeure remettant en cause le projet n'a été exprimée. Le Conseil municipal approuve le bilan de concertation et décide de poursuivre la mise en œuvre de la Z.A.C. Saint-Estève.

Principales remarques:

*Seulement 7 personnes se sont informées sur le projet au point information de la Mairie.

*Une seule observation a été inscrite dans le registre d'information en date du 22 août 2011 par Monsieur FERRIE. Elle a pour objet la prise en compte de l'erreur manifeste réalisée dans le cadre de l'élaboration du P.P.R.I., erreur qui a été prise en compte par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

*Les principales attentes concernent le déplacement du complexe sportif, le nombre de logements et le risque de perte d'identité du village.

Réponses à ces observations :

Les réponses apportées par la Mairie à ces attentes sont déjà intégrées aux principes d'aménagement présentés pendant la concertation:

-une morphologie urbaine dense, à hauteurs de bâti diversifiées, permet le renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle dans le quartier tout en ménageant des espaces libres fortement végétalisés

-une trame urbaine intégrant des liaisons modes doux, des voiries partagées, des pistes cyclables, des liaisons pour franchir le Vertoublane et relier les quartiers entre eux

-le complexe sportif sera accessible par différentes voies douces existantes (le long de la RD 5 et cheminement lieu-dit les Horts) et à créer dans le cadre du projet

-le nombre de logements 650 environ s'intégrera progressivement à l'urbanisation existante (phasage étalé jusqu'en 2020).Le nombre de logements et de pourcentage de logements sociaux est dicté par les documents supra communaux que sont le SCOT et le PLH de l'agglomération de Montpellier.

Pendant la concertation les contacts avec les propriétaires de parcelles à acquérir se sont poursuivis.

Le projet a fait l'objet de consultation du public en 2013 lors de l'enquête publique préalable à la révision et à la modification du P.L.U.

Le public sera également consulté lors de l'enquête publique à réaliser au titre de la loi sur l'eau.

CHAPITRE 6 AVIS DES ADMINISTRATIONS ET SERVICES

Courrier en date du 03 août 2011 de Monsieur François FLORISTAN Chef de l'unité Prévention des Risques Naturels et Technologiques à Monsieur Raymond FERRIE.

Dans ce courrier est confirmé que l'emprise de la zone inondable concernant les parcelles AO 131, AO 132 et AO 133 avait été réexaminée et la limite rectifiée par réduction au droit de sa maison. Or si la cartographie a été modifiée la zone réglementaire n'a pas été amendée reprenant l'emprise de la zone d'aléa avant rectification.

Afin de corriger cette erreur manifeste il sera procédé, dès que possible, à la modification correspondante du P.P.R.I. dans le cadre de l'article L 562-4-1 du Code de l'environnement. L'échange de courrier, email et plans figurent dans les annexes du dossier de D.U.P.

Courrier du Préfet de la Région Languedoc-Roussillon à Madame le Maire de Pignan en date du 12 août 2011.

Ce courrier précise que «Depuis le 28 juillet 2011, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement n'ayant pas été rendu dans le délai de deux mois suivant la date de réception du dossier-soit le 27 mai 2011-, l'avis est réputé favorable conformément aux dispositions de l'article R 122-13.-I du Code de l'Environnement ».

Cette information doit être rendue publique par voie électronique sur le site internet de la Mairie de Pignan. Elle sera également publiée sur le site internet de la DREAL.

Ce courrier figure dans les annexes du dossier de D.U.P.

Courrier de Monsieur Serge de BREMOY, Inspecteur principal des finances publiques à la Direction Générale des Finances Publiques, à Madame le Maire de Pignan en date du 19 octobre 2012 relatif à l'estimation sommaire et globale des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la Z.A.C. «Saint-Estève».

Ce courrier liste les parcelles concernées et les règlements d'urbanisme du P.L.U. en vigueur.

Le montant des acquisitions foncières est estimé, toutes indemnités confondues, avec une marge d'appréciation de 15%, la durée de validité de cet avis étant d'une année.

Courrier de Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie à M. Guillaume LOMBART Agence GARCIA-DIAZ en date du 18 mars 2011 relatif aux données archéologiques du site de la Z.A.C. de Saint-Estève.

Il apparaît que ce projet de Z.A.C. se situe dans «un secteur où trois sites archéologiques sont implantés; deux d'entre eux concernent la Préhistoire (Habitat Néolithique) et le troisième se rapporte à l'Antiquité gallo-romaine (Occupation). Le projet est donc du fait de sa surface et de sa localisation susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique».

Il sera nécessaire de réaliser un diagnostic archéologique préalable à ces travaux d'aménagement conformément au Code du patrimoine et au décret n°2004-490 du 3 juin 2004. (Archéologie préventive).

Ce courrier figure dans les annexes du dossier de demande de D.U.P.

SECTION B – UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

CHAPITRE 7 RECUEIL DES OBSERVATIONS

7-1 Observation consignée sur le registre

Il s'agit de fait d'une lettre de Mr MONTET Jean Claude en date du 11 juin 2013 remise à mains propres au Commissaire-Enquêteur le mercredi 12 juin 2013 vers 15h30 et faisant l'objet d'une observation sur le registre. Cette lettre accompagnant une pétition contre le projet de Z.A.C. actuel est intitulée «Pignan Z.A.C. Saint-Estève: une alternative».

Cette pétition comporte 21 pages avec 197 signatures et un argumentaire de contre-propositions: 1-650 logements, c'est trop; donc Pignan risque de devenir un dortoir, avec un rythme de construction plus rapide que celui annoncé, une densification accrue et des habitants entassés. Cet aménagement s'accompagnera de dépenses supplémentaires pour la commune. Le P.D.U. ne semblant pas prendre en compte cet afflux nouveau de véhicules et de circulation, le mouvement pendulaire s'accompagnera donc de «bouchons» inévitables. Aucune école n'est prévue, le parc scolaire actuel s'avèrera insuffisant.

Conclusion: cette opération aboutit à créer un deuxième village, projet qui ne correspond pas aux attentes de la population. Le nouveau quartier ne doit pas contenir plus de 250 logements donc environ 600 habitants.

2-Transfert des installations sportives. La création de nouvelles installations sportives ne se justifie pas. Coût élevé et contribution de la commune inévitable. A moindres frais une réhabilitation des installations actuelles est possible. Avec l'augmentation de population les installations envisagées seront insuffisantes. On constate donc «une déficience de la mairie». Ce déplacement entraîne un exode de la salle polyvalente et des installations sportives actuelles. La complémentarité des installations actuelles sera cassée. Problème de transport pour les élèves.

Conclusion: est souhaité le maintien du plateau sportif actuel et de la Salle du Bicentenaire.

3-Zone d'activités problématique. Pour ce collectif les propositions sont lacunaires et ne s'appuient sur aucune étude réaliste de marché.

4-Référendum. La pétition rappelle que «contrairement aux promesses électorales tout grand projet devait être préalablement soumis à référendum. Madame le Maire s'est contentée de la procédure légale minimum pour ce qui concerne l'information et la concertation avec la population».

Conclusion générale: «Cette nouvelle Z.A.C. défigurera notre village de Pignan.

= son coût est largement disproportionné aux bénéfices que peut en tirer la population

= elle comporte des lacunes et des non-dits

= elle ne correspond pas à l'intérêt général des Pignonais et rien ne prouve que la population l'accepte. NOUS VOULONS UN REFERENDUM».

Les signataires de la pétition sont opposés au projet de Madame le maire et de sa majorité municipale.

7-2 Observations reçues par courrier

7-2-1 Lettre recommandée avec A.R. manuscrite émanant de Mr SECONDY Georges en date du 20 avril 2013 adressée au Commissaire -Enquêteur et reçue en mairie de Pignan le 23 avril 2013.

Bien qu'antérieure au 6 mai 2013 date du début de l'enquête publique nous l'avons annexée au registre de la D.U.P.A cette lettre sont annexées des copies de plusieurs documents de natures diverses.

La lettre elle-même insiste sur les menaces d'expropriation liées à la création de la Z.A.C. et sur l'intérêt financier de Terres du Soleil dans cette opération.

Les documents se composent des pièces suivantes :

§ Page 1 de la pétition sus visée proposée à la signature de Pignonais opposé au projet de Z.A.C.

§ Page 1 de la lettre de Madame le Maire de Pignan en date du 4 avril 2013 dont l'objet est la notification de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'Enquête Parcellaire adressée à un destinataire dont les nom et adresse sont caviardés alors que figurent sur la lettre les références cadastrales de la parcelle incriminée à savoir AN 186 dont le propriétaire est Mr SECONDY...

§ Lettre du 16 avril 2012 de Madame le Maire invitant son destinataire à prendre contact avec Le groupement Terres du soleil/Groupe Guiraudon Guipponi Leygue que le Conseil municipal a retenu comme concessionnaire pour l'aménagement de la Z.A.C. «Saint-Estève». Le destinataire de cette lettre est délibérément caché, ses nom et adresse étant caviardés.

§.Document de 2 pages élaboré par le comité «Servir autrement» intitulé «Spécial zone d'aménagement concerté «la Bornière», signé Michelle CASSAR Maire-adjointe de 2001 à 2004 Membre du Conseil municipal et Mme Caroline FERNANDEZ Conseillère municipale.

§ Page 2 de la lettre de notification susvisée de Madame le Maire

§ Document intitulé «COMMUNIQUE DU MAIRE AUX PIGNANAISES ET AUX PIGNANAIS Z.A.C. ST-ESTEVE, document signé Michelle CASSAR.

Sur ces documents figurent des soulignements et des commentaires surajoutés rédigés au feutre noir qui, d'une part confirment la mise en œuvre de l'expropriation, d'autre part semblent vouloir opposer des engagements passés de Mme CASSAR Conseillère municipale d'opposition et la politique actuelle menée avec l'opération Z.A.C. «Saint-Estève», et in fine contestent les résultats de la concertation ainsi que les aspects financiers du projet.

7-2-2 Lettre recommandée avec A.R. de Mr AUDUREAU Jean-Marc en date du 7 juin 2013 adressée au Commissaire-Enquêteur en Mairie de Pignan. Mr AUDUREAU précise dans son courrier qu'il intervient en tant que représentant des parents d'élèves, étant élu FCPE au Conseil d'Administration du Collège Marie Curie à Pignan.

Par ce courrier Mr AUDUREAU renouvelle ses précédentes interventions sur ce sujet auprès de la Mairie, soit dans le cadre de l'enquête sur les modifications du P.L.U, soit par lettre.

Mr AUDUREAU rappelle que cet aménagement urbain a pour conséquence un transfert des équipements sportifs utilisés par le Collège Marie Curie. Pour se rendre aux nouvelles installations 800 élèves devront parcourir une distance comprise entre 1 et 2 kilomètres.

Pour lui à ce jour les réponses ne constituent que des «soi-disant» solutions semble-t-il irréalistes. Mr AUDUREAU pose le problème de la sécurité des enfants et s'interroge sur «la possibilité de déclarer d'utilité publique un projet urbain s'il conduit à une mise en danger de la vie d'autrui évidente» et vise l'article L 121-3 du Code Pénal.

7-3 Analyse des observations

Plusieurs thèmes traversent ses courriers, à savoir l'expropriation, le nouveau plateau sportif, l'évolution probable de la vie citadine à Pignan, enfin l'intérêt économique du projet.

Par ailleurs quelques commentaires peu amènes à l'endroit de la Mairie émaillent certaines de ces observations. La revendication d'un référendum est d'ordre politique et ne concerne pas l'enquête publique.

*L'expropriation

La procédure réglementaire a été respectée avec une grande rigueur. Les avis de réception des 108 lettres recommandées ont tous été retournés à la Mairie.

Les expropriations ne peuvent pas ne pas provoquer chez certains propriétaires fonciers quelques difficultés/ou tensions.

Au cours de l'enquête une pétition a été lancée; elle a recueilli 197 signatures pour une population d'environ 6 400 habitants. La courtoisie a caractérisé les rapports avec le Commissaire-Enquêteur. D'après nos informations seulement à ce jour quatre propriétaires se refusent à signer le compromis

de vente. Une sérénité certaine a accompagné cette politique foncière, incluant les expropriations, menée depuis plusieurs mois par la Mairie et le concessionnaire.

Ainsi donc ce projet de Z.A.C. est bien perçu par la population de Pignan dans son ensemble. La procédure d'expropriation est comprise et acceptée par la quasi-totalité des propriétaires concernés.

*L'évolution probable de la vie citadine de Pignan

Avec ce projet de Z.A.C. il s'agit, sur une superficie de 30 hectares, d'assurer une extension urbaine à l'est de l'agglomération existante le long du Vertoublane. Le périmètre de l'opération se structure autour de l'Avenue du Général Grollier qui sera réhabilitée avec une nouvelle entrée de ville liée au projet de carrefour créé par le LICOM départemental. Il est bordé au sud par la RD 5.

Ce projet vise à créer un véritable quartier de ville avec près de 80 000 m² de SPLACH dédiés aux logements soit la création d'environ 650 logements et 14 000 m² de SPLANCH dédiés à diverses activités économiques avec également la réalisation d'équipements et espaces publics. Sur une superficie de 30 hectares l'habitat occupera au total moins de 120 000 m².

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 m² 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

Mr ANDUREAU ainsi que Mr MONTET évoquent les dangers du cheminement des élèves.

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

-les terrains de l'actuel complexe sportif sont la propriété de la commune qui doit définir un nouveau 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 RD 5, le nouveau complexe ayant été disposé en contact avec cette liaison douce. Les autres équipements scolaires disposent de leur propre plateau sportif.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Il y a eu des observations émises par la population au cours de l'enquête publique au travers essentiellement d'une pétition et de deux lettres. A partir des données du dossier soumis à l'enquête publique des réponses détaillées et circonstanciées présentées ci-dessus ont été apportées aux questions soulevées.

Globalement la concertation mise en œuvre par la Mairie de Pignan auprès de la population est à remarquer.

Nous nous proposons d'analyser succinctement le projet de Z.A.C. initié par la Commune de Pignan sur le site de Saint-Estève.

*Confrontée à des enjeux importants de développement et d'organisation de son territoire notamment pour répondre à des demandes en matière de logement, la Commune a décidé de lancer un projet de Z.A.C. en privilégiant une implantation en continuité du village pour contribuer à sa vitalité, permettre une meilleure gestion de l'espace et assumer un développement durable de son territoire. Ainsi sur un périmètre de 30 hectares environ le site retenu apparaît favorable au développement d'un projet urbain offrant une réponse d'ensemble aux demandes d'habitation, partiellement à caractère social, complétée par des équipements publics notamment sportifs ainsi que des équipements commerciaux, de services et agricoles.

La Commune de Pignan avec ce projet se propose d'assurer une offre nouvelle d'habitat inscrit dans une urbanisation de qualité, dans un souci affirmé de respect de l'environnement et plus généralement de qualité de vie confirmée.

«Cette opération est également l'opportunité de venir rompre avec l'excessif déploiement pavillonnaire de la Commune durant les trente dernières années».

Le secteur Saint-Estève apparaît comme un secteur d'extension urbaine propice au développement d'un projet de société. Il s'agit de confirmer l'écrin naturel comme patrimoine environnemental de la ville, de développer un urbanisme de qualité axé sur la revalorisation des identités des espaces publics et des quartiers au-delà même des limites du centre historique.

Précédemment la Commune de Pignan a fait aménager dans la zone opposée du village un ensemble de logements au lieu-dit «La Bornière». A ce jour l'ensemble de l'habitat est réalisé; il reste quelques locaux commerciaux en pied d'immeuble. Une telle situation n'existera pas dans le projet Z.A.C. «Saint-Estève».

*Le site choisi occupe une position stratégique au sein de la Commune de Pignan.

Il offre l'opportunité de transformer l'entrée de ville est de la Commune. En effet l'entrée de ville actuelle est «banale» marquée par un carrefour ne mettant pas en valeur les perspectives visuelles existantes en direction du centre historique. Or avec la prochaine réalisation du LICOM sera aménagé un nouveau carrefour giratoire créant ainsi les conditions d'une nouvelle entrée de ville.

*La présence en particulier du ruisseau de la Vertoublane, un affluent de la Mosson, accompagne le secteur ouest de la Z.A.C. d'une large zone inondable. Cette contrainte importante et incontournable amènera à aménager un paysage naturel et urbain à la fois, obligeant à lier l'urbanisation nouvelle de Saint-Estève à l'urbanisation existante.

*L'urbanisme à Pignan est soumis à des règlements supra communaux.

**Le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Pignan est incluse dans le périmètre du SCOT de la Communauté d'agglomération de Montpellier. En conséquence l'ouverture à l'urbanisation de la zone n'est pas contrainte par la règle de constructibilité limitée dans les zones naturelles notamment.

Les limites à conforter correspondent à des surfaces où sont envisageables des projets d'aménagement permettant d'assurer la valorisation réciproque entre ville et nature ou agriculture. Ces limites sont, soit contiguës à un espace urbain existant, soit contiguës à un espace d'expansion urbaine potentielle.

Le niveau d'intensité d'urbanisation est C soit plus de 20 logements/hectare ou plus de 2 000 m² de SHON/hectare pour les nouveaux projets; ce niveau est supérieur au niveau actuel de Pignan qui n'atteint que 13,9 logements/hectare parce que essentiellement pavillonnaire.

Pignan est incluse dans le Plan de secteur «Plaine Ouest». Dans cette grande plaine de l'ouest montpelliérain les développements urbains prennent en considération la préservation de l'intégrité paysagère et le maintien d'espaces pour l'agriculture. Les espaces d'extension potentielle sont localisés au contact des espaces urbains existants et à proximité des centres et pôles de services. Pour Pignan la RD5 détermine la limite sud de l'urbanisation. Le tracé de la future RD 27 participera d'une limite au droit du site d'urbanisation potentielle.

Le projet d'aménagement du secteur de Saint-Estève s'inscrit dans le cadre des prospections du SCOT de l'Agglomération de Montpellier.

****Le Plan Local d'Habitat 2007-2012 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.**

Les communes doivent se conformer aux principes généraux du P.L.H. en matière de production de logement locatif social et d'accession à la propriété abordable. Chaque commune s'engage à produire un minimum de 25 % de locatifs sociaux, à un minimum de 20% de logements en accession à la propriété abordable et des logements et hébergements spécifiques destinés aux étudiants et personnes âgées dépendantes.

Pour la Plaine Ouest le P.L.H. disposera encore après 2012 d'une capacité de production d'environ 6 700 logements.

La commune de Pignan avait pour objectif une production de 95 logements par an, soit au total 570 logements sur la durée du P.L.H. C'est l'objectif, d'une part de la réalisation de la Z.A.C. de «La Bornière» et le site de la rue de l'enclos, et d'autre part de la Z.A.C. Saint-Estève. La production actuelle est de 77 logements par an; la commune doit donc inverser la tendance afin de respecter les objectifs de production fixés par le P.L.H.

****Le Plan Local d'Urbanisme**

Depuis 1979 la commune de Pignan s'est dotée d'un P.O.S. et suite à des révisions disposait d'un P.L.U. approuvé en 2006. Membre de l'agglomération de Montpellier, le P.L.U. de Pignan doit être compatible avec le SCOT adopté par le Conseil communautaire le 17 février 2006. Après une première révision simplifiée en 2010 dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisme de la zone 1AU au nord de la commune, actuellement le P.L.U. fait l'objet de deux procédures de révision.

Le site d'implantation de la Z.A.C. est en effet concerné par deux zones du P.L.U. : une zone 1AU et deux zones AP. Afin de permettre la réalisation de la Z.A.C. une modification du P.L.U. est nécessaire. La première révision simplifiée, a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU située sur le secteur Saint-Estève-les Bragottes; prescrite par le conseil municipal le 9 février 2012, elle a fait au printemps 2013 l'objet d'une enquête publique, et son approbation devrait intervenir lors du prochain conseil municipal.

La seconde générale « pour objet de prendre en considération dans le P.L.U. les nouvelles normes d'urbanisme liées au Grenelle, de mettre en œuvre un P.L.U. morphologique et contextuelle et de valoriser le paysage urbain et naturel de la commune de Pignan (extrait d'une note de signée Denis GALINIER Délégué à l'urbanisme).

Dès lors les dispositions du P.L.U. de Pignan permettront la réalisation de l'opération Z.A.C. «Saint-Estève ».

*Servitudes d'utilité publique

Il s'agit d'une servitude de zone non aedificandi concernant une bande de 35 m depuis l'axe de la RD 5.

La servitude relative à la protection des sites et monuments naturels AC2 ne touche que très partiellement la zone dans sa partie sud-ouest ; néanmoins cette partie devrait être écartée de la réflexion.

La création d'un nouveau cimetière entraîne une servitude réglementaire. Les constructions devront être implantées au-delà des 35 m de l'enceinte du futur cimetière afin de veiller à respecter un impératif de salubrité publique.

*Les risques majeurs : zones inondables

Cette zone est incluse dans le P.P.R.I. du bassin versant de la Brue. Le projet d'aménagement est notamment concerné par la zone rouge de précaution «Rp» et dans une moindre mesure par la zone rouge «Rn». Les zones «Rp» sont des zones inondables d'aléa modéré et à faibles enjeux dont le objectifs sont notamment de préserver les zones de crues non urbanisées et d'interdire tout projet susceptible d'aggraver les risques. Les zones rouges «Rn» sont des zones naturelles d'aléa fort en secteur naturel dont l'objectif est de ne pas accroître la population, le bâti et les risques.

Ces zones où des constructions nouvelles sont à proscrire, offrant un fort potentiel en termes d'animation du tissu urbain, de nouveaux liens seraient ainsi à définir entre le tissu urbain existant et la Vertoublane.

Le projet d'aménagement a pour conséquence directe une augmentation des surfaces imperméabilisées notamment par la création de voiries et de bâtiments, surfaces évaluées à 95 040 m² environ, soit pour 30 Ha un taux de 30%, taux qui ne prend pas en compte les zones inondables. A partir des coefficients de ruissellement et des débits de pointe des sous-bassins versants sont calculés des volumes de compensation gérés par des noues et des bassins de dimensions spécifiques pour un volume global de 9 504 m³.

L'étude réalisée en application de la loi sur l'eau précisera cet ensemble de données fondamentales pour le projet d'aménagement.

Il convient également d'assurer la gestion des bassins versants extérieurs. Ce surplus sera absorbé par les volumes des noues principales. Pour ces zones inondables une modélisation sur l'ensemble du site devra être diligentée en phase de réalisation afin de déterminer avec précision le fonctionnement hydraulique de la zone. Cette modélisation devrait permettre de pouvoir calibrer et situer le plus finement possible les bassins de compensation et/ou d'écêtement sur le site.

Globalement les orientations d'aménagement de ce projet de Z.A.C., à savoir composition de la voirie, des espaces publics principaux et de la gestion des eaux pluviales, sont imposées par la géographie de la zone et s'articulent autour d'une colonne vertébrale composée de la Vertoublane à l'ouest et de la vallée verte à l'est. Dès lors ce ruisseau, la Vertoublane conférant une ambiance végétale forte, deviendrait une armature d'espaces publics intégrant la présence de l'eau en tirant partie du risque d'inondation et non en le subissant.

Le fonctionnement hydraulique général tel que explicité dans le dossier notamment son étude d'impact est recevable et répond aux critères réglementaires en vigueur.

Ainsi les eaux de ruissellement de la zone seront collectées par des canalisations dimensionnées pour une occurrence décennale. Les eaux de ruissellement des bassins versants extérieurs sont collectées tout d'abord par des fossés aériens existants. Ces fossés aériens sont ensuite repris par des canalisations du projet dimensionnées pour une occurrence centennale. Ces canalisations sont reliées aux différentes zones de compensation du projet. Lorsque ces canalisations sont saturées, la pente de la voirie permet de diriger les eaux de ruissellement en surface vers ces bassins. Avant rejet au milieu naturel, une noue ou un fossé pluvial est mis en œuvre en sortie des zones de compensation. L'ensemble des données résumées ci-dessus présente succinctement le fonctionnement hydraulique général du site. Le plan de gestion hydraulique établi pour l'ensemble de la zone est présenté dans le plan page suivante.



*Autres contraintes réglementaires

-Classement sonore des infrastructures de transports terrestre. Pignan est concerné par l'arrêté n° 2007-01-1066 émanant de la Préfecture de la Région Languedoc-Roussillon prescrivant pour les bâtiments des mesures de lutte contre le bruit.

Toute la section sud de l'opération est affectée par ce classement sonore. En effet la moyenne journalière annuelle sur la RD 5 au niveau de Pignan s'élève à 8 856 véhicules. Dès lors dans cette zone sont exclues les constructions de maisons d'habitations; y seront par exemple aménagés des établissements publics à vocation sportive.

-Protections réglementaires environnementales. A ce titre, ce site ne bénéficie d'aucune protection: ZNIEFF, ZPS, ZSC, Réserve naturelle ou Natura 2000.

-Le périmètre de l'opération se situe en dehors de zones de classement A.O.C.

-Le périmètre de l'opération se situe en dehors du P.P.R.I.F. (arrêté préfectoral n°2008.01.197 du 30 janvier 2008).

*Infrastructures et réseaux

La zone est traversée par 2 axes majeurs : la RD5 au sud de l'agglomération; cette voie dessert différents secteurs de la commune. Actuellement le carrefour giratoire entre la RD 5 et l'Avenue du Général Grollier conduit à l'entrée est de Pignan. La RD 5E au nord-est relie Saint-Georges d'Orques à Pignan partageant la zone en deux.

A partir de l'Avenue Général Grollier plusieurs chemins communaux desservent des terres agricoles et des maisons pavillonnaires.

Le projet envisage de développer plusieurs voiries «douces» p.e. cheminements piétons et pistes cyclables assurant les liaisons entre la cité actuelle et les nouveaux quartiers. De plus l'Avenue Général Grollier sera réhabilitée et, à partir du futur rond-point à créer avec le LICOM, deviendra une véritable entrée de ville depuis la RD 5 en provenance de Montpellier.

A la demande de riverains le projet envisagé d'aménager 2 ponts sur le Vertoublane sera supprimé; ils ne devraient donc pas être réalisés. Cette question a été évoquée oralement par un habitant lors d'une permanence.

Les infrastructures actuelles permettent d'assurer la mise en place dans la Z.A.C. des divers réseaux dans d'excellentes conditions techniques.

*Ambiance paysagère et Qualité de vie

Ce quartier se substituera à une zone agricole. La reconstruction des habitats détruits sera assurée avec la réservation de 6 hectares d'espaces verts naturels ou aménagés. Des connexions entre les corridors écologiques seront assurées au travers de cheminements doux facilitant la circulation des espèces faunistiques. Des plantations végétales complémentaires inséreront la nature dans la ville et souligneront le tracé des voies. Environ 25% du projet sera composé d'espaces publics qui participeront à la qualité paysagère du nouveau quartier.

Une grande partie du site sera ainsi préservé le long du ruisseau de la Vertoublane au travers duquel s'organiseront les liaisons inter quartiers permettant de raccorder le quartier Saint-Estève aux quartiers existants. Cette trame bleue (Vertoublane) et verte (espace public) offrant un cadre de vie agréable et sain au-delà même de Saint-Estève. La majorité des îlots d'habitation s'organiseront autour de cette vallée verte. Les trames vertes créeront des ambiances diversifiées. Ces milieux humides pourront abriter et attirer une faune et flore diversifiées facilitant la biodiversité.

La composition végétale du quartier fera appel à des essences adaptées aux conditions climatiques telles que : frêne, melia, savonnier, tilleul argenté, érable champêtre et des plantes vivaces comme plumbago, hertia ou géranium sanguin.....

Le dossier exprime la volonté politique de la Mairie de Pignan d'assurer avec ce projet une réponse adaptée au besoin d'extension du parc d'habitations avec un souci social marqué, dans le cadre d'un développement urbain renouvelé, dynamique et harmonieux de la commune, en valorisant les

potentialités environnementales «vertes et bleues» de ce site, et créant également un complexe sportif important.

***Complexe sportif**

Il convient de préciser les raisons et causes du déplacement du complexe sportif. L'état actuel des installations sportives, salle du bicentenaire, courts de tennis et terrains de sports sont obsolètes; leur mise aux normes devient obligatoire; il semble que leur réhabilitation serait très onéreuse.

Après plusieurs rencontres avec les responsables des clubs sportifs, le choix de la Commune s'est porté sur le déplacement du complexe.

Le nouveau complexe sportif comprendra, selon les termes de la note de Mr Denis GALINIER Conseiller municipal, Délégué à l'urbanisme : 2 terrains de foot homologués à la compétition, un demi-terrain de foot pour les compétitions aux équipes de 7 joueurs, des tribunes, 4 courts de tennis en plein air, 2 courts de tennis couverts, un mur d'entraînement un club house, des vestiaires et un gymnase.

« Le nouveau complexe sportif sera bordé par des liaisons douces accessibles depuis le centre du village (pistes cyclables dissociées de la route et cheminement piétons). L'accès au véhicule sera amélioré par la création d'un espace dédié au stationnement comprenant environ une centaine de places. Ce stationnement permettra de faciliter l'accueil des compétitions et manifestations sportives.»

Une réflexion est lancée par la municipalité pour définir le devenir de l'espace de l'actuel complexe sportif. Il s'agit d'envisager l'intégration d'un futur quartier aux abords du parc du Château: transformation de la salle du bicentenaire en salle de spectacle, accueil et confort de vie des personnes âgées, le centre du village leur étant accessible depuis ce site.

Montpellier le 5 juillet 2013
Le Commissaire-Enquêteur
Jean Pierre RABAT

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Relatif à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour l'aménagement de la Z.A.C. «Saint-Estève» sur la Commune de Pignan.

Conclusions

1-Objet de l'enquête publique

La commune de Pignan mène depuis plusieurs années déjà une politique active de développement et de restructuration de son territoire. Cette démarche destinée à répondre à des demandes de ménages et à contribuer à la vitalité du village a conduit au projet de création de cette Z.A.C. La Z.A.C. a été créée par délibération du Conseil municipal en date du 08 novembre 2010. Le 22 août 2011 le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la Z.A.C. et le lancement de la procédure de consultation en vue de choisir l'aménageur et les publicités de cette consultation. En date du 9 février 2012, le Conseil municipal a choisi le groupement GGL et TDS dénommé SCN Saint-Estève Aménagement. Le 29 septembre 2012 le traité de concession a été signé entre les différents partenaires.

La révision du P.L.U. a été prescrite le 9 février 2012, la MISE a réceptionné le 30 octobre 2012 le dossier Loi sur l'eau, la DUP et l'Enquête parcellaire ont été lancées par délibérations en date du 5 novembre 2012.

La présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête Parcellaire menées conjointement sont donc relatives au projet de Z.A.C. «Saint-Estève» sur le territoire de la commune de Pignan présenté par la Commune de Pignan, son concessionnaire étant la SCN Saint-Estève Aménagement.

L'opération se présente comme une extension urbaine à l'est de l'agglomération existante sur une superficie d'environ 30 hectares, le long du cours d'eau la Vertoublane. Le secteur est limité au sud par la RD 5, à l'est par le chemin du Salinié et un chemin agricole le prolongeant.

Le programme envisagé porte sur l'aménagement des terrains en vue de l'implantation de logements, d'activités et d'établissements publics.

Parce que le foncier est une ressource rare qu'il convient de préserver et de valoriser, le plan masse s'est dirigé vers une forme de densité privilégiant la création d'espaces publics vecteurs d'échanges sociaux et de formes urbaines variées afin que chaque ménage puisse trouver un logement adapté à ses aspirations. La mixité sociale et urbaine est ainsi au centre de cette opération.

Les travaux d'aménagement conduisant à la création de cette Z.A.C. sont soumis à enquête publique dite «Bouchardeau» régie par les articles L 123-1 et suivants du Code de l'environnement ainsi que par l'article R 122-15 du Code de l'environnement.

La réalisation de ce projet de Z.A.C. «Saint-Estève» implique la conduite d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

2-Déroulement de l'enquête publique

Le Commissaire-Enquêteur a été désigné le 12 février 2013 par Madame Le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été fixées par arrêté préfectoral en date du 4 avril 2013.

La publicité légale de l'enquête publique a été assurée à l'initiative de la Préfecture de l'Hérault par la double publication d'avis d'enquête dans deux organes de la presse régionale, Midi libre et l'Hérault du Jour, ainsi que par un affichage par la mairie dans les lieux publics habituels, et sur site.

Cet affichage a fait l'objet d'un procès-verbal de constat par Maître Jean Marie ROUZAUD Huissier de justice.

Le 20 mars 2013 le Commissaire-Enquêteur a été reçu en mairie de Pignan par Mr Denis GALINIER Conseiller municipal Délégué à l'urbanisme en présence de Mr Frédéric GERBIER D.G.S., Mme Célia GUILLEUMIN PETIT Responsable Urbanisme, Mme Sophie SACHET de GGL et Mr Julien AGUT Terres du soleil.

Pendant la période légale de l'enquête publique du lundi 6 mai 2013 au mercredi 12 juin 2013 soit sur une période de 38 jours consécutifs, le Commissaire-Enquêteur a assuré 3 permanences en Mairie de Pignan.

Trois observations écrites ont été portées sur le registre d'enquête à savoir: 1 observation constituée d'un dépôt de lettre à laquelle est annexée une pétition avec 197 signatures, et 2 lettres de particulier, ces courriers étant adressés au Commissaire-Enquêteur.

La pétition s'oppose au projet dans sa totalité, une lettre le rejette au motif de l'expropriation et de la démarche générale de la mairie, la deuxième lettre émanant du délégué FCPE du collège Marie Curie traite de la question du transfert du plateau sportif. Des réponses ont été apportées à ces observations.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur a adressé à Madame Michelle CASSAR Maire un courrier en date du 13 juin 2013 transmettant le Procès-Verbal avec un relevé de questions formulées au pétitionnaire. Le Commissaire-enquêteur a reçu le mémoire en réponse daté du 21 juin 2013.

Les enquêtes publiques conjointes portant sur la D.U.P. et le Parcellaire du projet de Z.A.C. se sont déroulées sans incident.

L'enquête publique n'a pas suscité la mobilisation du grand public, ni de réaction de la part d'associations de défense de l'environnement.

3-Intérêt du projet

Confrontée à des enjeux importants de développement et d'organisation de son territoire, la municipalité de la commune de Pignan a identifié une zone à l'est en continuité du village sur un périmètre de 30 ha qui permette d'accueillir un projet urbain répondant à ses objectifs et au Programme Local d'Habitat de la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER et de son SCOT. La procédure d'Evolution du Document d'Urbanisme doit permettre à terme la mise en œuvre opérationnelle du projet Z.A.C. «Saint-Estève» en adaptant son Zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Ainsi la commune de Pignan devrait pouvoir assurer un niveau d'intensité d'urbanisation de niveau C soit plus de 20 logements/hectare ou plus de 2000 m² de SHON pour les nouveaux projets alors qu'aujourd'hui sa densité de logements est faible car essentiellement pavillonnaire.

Cette opération prévoit la réalisation d'un programme de construction: 650 logements envisagés dont environ 25% sociaux et 20% abordables, des activités commerciales, artisanales, de services et agricoles : 14 000 m² de surface de plancher et d'équipements publics : un espace vert le long du ruisseau de la Vertoublane, des bassins de rétention paysagers, des cheminements piétons et cyclables, des voiries douces, un complexe sportif, et une réserve foncière pour équipement collectif.

La réalisation du complexe sportif interroge plusieurs habitants et un enseignant responsable FCPE, sur son opportunité et les conséquences pour la sécurité des enfants lors de ces nouveaux déplacements. La politique développée par la mairie, responsable de la sécurité publique, pour les installations et les activités sportives qui y sont liées, nous apparaît recevable et cohérente. Ce projet respecte les documents supra-communaux à savoir : le P.P.R.I. du Bassin versant de la Brue, les orientations générales du SCOT de l'Agglomération de Montpellier et les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme. Il satisfait également à l'ensemble des contraintes environnementales afférentes au site.

Le Vertoublane constituera l'axe majeur de l'aménagement paysager. Les contraintes hydrauliques de ce bassin versant connaissent une résolution originale contribuant à l'aménagement général du quartier.

Avec la réalisation du Carrefour giratoire lié au LICOM, la requalification de l'Avenue du Général Grollier et le cône de vision respectant son patrimoine architectural historique, Pignan bénéficiera d'une nouvelle entrée de ville.

Pour la Mairie, ce projet devrait provoquer une nouvelle dynamique au village de Pignan.

Avis

Motivations d'ordre général

*Le projet Z.A.C. «Saint-Estève» n'a pas fait l'objet d'une réelle opposition de la part de la population. Une pétition se présentant comme une contre-proposition a été signée par 197 personnes.

*Les réponses du maître d'ouvrage aux observations formulées sont personnalisées, argumentées et jugées satisfaisantes.

*L'avis de l'autorité environnementale en date du 12 août 2011 est réputé favorable conformément aux dispositions de l'article R 122-13-1 du Code de l'Environnement.

*La réalisation de ce projet n'est pas de nature à générer un trouble social.

*Suivant les dispositions du bilan présenté, le coût financier du projet chiffré ne semble pas excessif par rapport à l'intérêt général du projet ni à son opportunité. Le coût total du projet est estimé à environ 13 500 000 € HT.

*Les mesures en faveur de l'environnement sont estimées à un montant de 120 000 €, les bassins de compensation à l'imperméabilisation 1 330 000 €.

Motivations spécifiques à la Déclaration d'Utilité Publique

*L'enquête publique n'a pas révélé l'existence d'éléments constitutifs d'atteinte à la propriété privée ni à des intérêts publics généraux.

*La notion d'Utilité Publique s'applique à la Z.A.C. «Saint-Estève». Ce projet se présente comme une réponse adaptée au développement maîtrisé de Pignan. Il apporte une réponse personnalisée à chacun des intervenants concerné par la procédure d'expropriation. La commune a justifié de la nécessité de réaliser ces expropriations en l'absence de toutes autres solutions.

*Le dossier a été constitué conformément aux objectifs du projet (Articles R 11-3-I et R 11-3-II du Code de l'expropriation) en vue notamment d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article 300-1 du Code de l'Urbanisme.

En Conclusion,

Au terme de l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur constate que:

Le projet présenté constitue bien une opération d'aménagement conforme au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme à savoir que «les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels».

Pour permettre la réalisation de ce projet urbain, dans l'intérêt collectif, la maîtrise préalable des terrains localisés dans le périmètre des terrains à exproprier s'avère nécessaire.

Le Commissaire-Enquêteur émet donc 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'est assorti d'aucune recommandation ou réserve particulière.

MONTPELLIER le 5 juillet 2013
Le Commissaire-Enquêteur
Jean Pierre RABAT

PROCES-VERBAL DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Demande d'utilité publique

L'enquête publique préalable à la demande d'Utilité Publique au profit de la Commune de Pignan du projet d'aménagement de la Z.A.C. «Saint-Estève» et à la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucun incident mineur n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête.

Les mesures de publicité obligatoire de l'enquête publique dans deux journaux régionaux et sur la commune ont été réalisées conformément aux prescriptions de l'arrêté n°2013-I-661 en date du 4 avril 2013 de Monsieur le Préfet de l'Hérault.

A savoir :

****Parution dans deux journaux régionaux diffusés dans le département de l'Hérault**

Les parutions ont eu lieu dans les journaux «Midi Libre» et «L'Hérault du Jour» éditions des samedi 20 mai 2013 et samedi 11 mai 2013. Les pages d'annonces légales correspondantes à ses publications ont été transmises au Commissaire-Enquêteur.

****Affichage**

L'avis d'enquête a été affiché sur site en trois lieux différents visibles depuis les voies de circulation, en mairie (2 affiches : hall d'entrée et bureau de l'urbanisme) et sur les lieux publics suivants : portes des caves du château (1 affiche), école Lucie AUBRAC, école louis LOUBET, école Marcellin ALBERT (1 affiche par école) et la médiathèque (1 affiche).

Le Commissaire-Enquêteur s'est assuré à plusieurs reprises de la réalité de ses affichages.

****La mise à disposition du dossier d'enquête auprès du public**

Le dossier et le registre d'enquête sont restés disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique dans les bureaux du service urbanisme de la mairie. Des agents communaux étaient présents pour la surveillance du dossier et disponibles pour apporter une information éventuelle.

**** La tenue des permanences**

Les permanences e sont tenues dans une salle de la mairie réservée à cet effet. Toutes facilités ont été données au Commissaire-Enquêteur pour la tenue de ses permanences.

3 Observations défavorables.

NATURE DES OBSERVATIONS

Les observations sont variées.

Une observation accompagnée d'une pétition signée de 197 personnes

Une observation avec en annexe des documents de natures différentes

Une observation concernant quasi exclusivement un point précis.

Liste des observations :

L'ensemble des observations classées par thèmes :

-Augmentation trop importante de la population

-Transfert non justifié des installations sportives

- Zone d'activités problématique
- Risque de défiguration du village
- Expropriations
- Risque de dangers pour les enfants lors de déplacements vers le nouveau plateau sportif.

Le Commissaire-Enquêteur a clos le registre d'enquête publique le mercredi 12 juin 2013.

Procès-Verbal en date du 13 juin 2013 adressé à Madame Michelle CASSAR Maire de Pignan

QUESTIONS FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.AU PETITIONNAIRE

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

- 1-Faire le point sur le PLU en vigueur et le lien avec le SCOT de l'Agglomération de Montpellier.
- 2-Indiquer la communication choisie par la municipalité : autant en terme de publicité obligatoire qu'en terme d'information du public.
- 3-Faire le point sur les dates clés de la Z.A.C. «Saint-Estève».
- 4-Préciser la prise en compte du cône de visibilité dans le projet.
- 5-Préciser le fonctionnement hydraulique du site.
- 6-Présenter l'argumentaire de déplacement du complexe sportif, et comment sera assurée la sécurité des enfants lors de leurs déplacements depuis les écoles.

Mémoire en réponse de Madame Michelle CASSAR en date du 21 juin 2013

Les documents visés dans ce mémoire sont constitués par des réponses précises à nos questions concernant ces différents aspects administratifs, techniques et de Communication du projet, et étayant utilement le dossier.

Les réponses concernant les points 1, 2, 3 et 6 ont fait l'objet de notes spécifiques signées par Mr Denis GALINIER, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme, notes qui ont complété et explicité les informations de dossier d'enquête, en particulier un argumentaire justifiant le déplacement du complexe sportif et la garantie de la sécurité des enfants lors de leurs déplacements depuis les écoles.

La réponse à la question 4 a confirmé par les différentes simulations proposées les potentialités offertes par le cône de visibilité sur le village de Pignan.

La réponse à la question 5 est constituée essentiellement par la réunion d'informations contenues dans le dossier d'enquête, notamment dans l'étude d'impact; les justifications théoriques en sont de fait apportées dans le dossier élaboré en application de la loi sur l'eau et qui fait l'objet d'une enquête publique en cours.

Le mémoire en réponse figure in extenso dans les annexes.

Montpellier le 5 juillet 2013
Le Commissaire-Enquêteur
Jean-Pierre RABAT

SECTION C –ENQUÊTE PARCELLAIRE : EMPRISE DES ACQUISITIONS

CHAPITRE 8 BILAN DES OPERATIONS DE NOTIFICATION

Par délibération n°78/2012 du 5 novembre 2012 le Conseil municipal de Pignan a approuvé le dossier visant à déclarer cessibles au profit de la Commune et/ ou de la SNC Saint-Estève Aménagement, les terrains compris dans le périmètre de la Z.A.C. Saint-Estève.

Madame le maire est autorisée à demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault de déclarer cessibles les terrains compris dans le périmètre de la Z.A.C. Saint-Estève et d'engager les procédures afférentes.

L'enquête publique dite parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité sera menée conjointement avec l'enquête publique de demande de D.U.P. et en application des dispositions des articles R 11-19, R 11-21 du Code de l'expropriation.

Globalement cette opération d'environ 30 hectares se présente comme une extension urbaine à l'est de l'agglomération existante le long de cours d'eau de la Vertoublane.

Cette enquête parcellaire est menée conformément aux dispositions de l'article R 11-21 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui prévoit que «lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête publique parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique soit postérieurement».

Comme le stipule l'article L 11-8 du Code de l'expropriation, la procédure d'enquête parcellaire poursuit un double objet:

- la détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée, qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou forcée par l'autorité expropriante

- l'identification des propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés.

Ainsi au cours de l'enquête parcellaire les propriétaires, les titulaires de droits réels et les locataires sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

La mairie de Pignan autorité expropriante a

- élaboré le dossier d'enquête parcellaire analysé plus haut dans le rapport

- assuré la notification de cette procédure par lettres recommandées avec avis de réception aux propriétaires, copropriétaires ou ayants droits concernés par le projet. Ce courrier précise les conditions administratives de l'expropriation, un questionnaire étant également joint à ce courrier pour permettre à son destinataire de vérifier l'exactitude des renseignements en possession de l'autorité expropriante et/ou de faire part de leurs observations notamment au sujet de l'identité des propriétaires, de la désignation des biens et de faire valoir leurs droits.

- mis à disposition du public le dossier d'enquête parcellaire en Mairie de Pignan, dossier consultable aux heures d'ouverture habituelles de la Mairie.

Le parcellaire se compose de 83 parcelles. L'ensemble du parcellaire fait l'objet des listes présentées ci-après, extraites du dossier d'enquête parcellaire, soit 10 pages.

A cet état parcellaire est jointe pour information la liste des voiries comprises dans le périmètre.

La Mairie a adressé 108 lettres recommandées avec avis de réception. Cet ensemble de courriers nous a été transmis pour analyse et vérification.

Chaque lettre recommandée a été reçue par son destinataire, l'avis de réception correspondant à chaque courrier figurant dans le dossier.

NUMERO D'ORDRE	SECTION	NUMERO DE PARCELLE	SURFACE CADASTRALE (m²)	SURFACE A ACQUERIR (m²)	NOM TITULAIRES	SEXE/SIREN POUR PERS. MORALES	DATE DE NAISSANCE	LIEU DE NAISSANCE	NOM CONJOINT	DROIT	ADRESSE TITULAIRES
18	AO	153	4755	4755	SERRE FLORENCE ISABELLE MAGALIE	F	19/04/1974	034 MONTPELLIER		Ni	21 AV SAINT EXUPERY 92320 CHATILLON
					SERRE GUILHEM ROGER JOSEPH	M	21/01/1971	034 MONTPELLIER	AMISSE VIRGINIE	Ni	47 39 AV DORVAL H3WTV7 MONTREAL CANADA
19	AO	156	7160	7160	SERRE MAURICE ALBIN GASTON	M	30/03/1939	034 PIGNAN	GERMAIN CLAIRE	U	1 CHE DU PEYROU 34570 PIGNAN
					ROSSIGNOL ERIC MARIE LUC	M	15/12/1959	034 MONTPELLIER	DEBRU ANNE	P	12 RUE DU TEMPLE 34570 PIGNAN
					ROSSIGNOL ERIC MARIE LUC	M	15/12/1959	034 MONTPELLIER	DEBRU ANNE	P	12 RUE DU TEMPLE 34570 PIGNAN
					ROSSIGNOL ERIC MARIE LUC	M	15/12/1959	034 MONTPELLIER	DEBRU ANNE	P	12 RUE DU TEMPLE 34570 PIGNAN
20	AO	159	2319	2319	ARRANZ FRANCOIS JEAN	M	08/02/1948	034 PIGNAN	P	BRAGOTES 34570 PIGNAN	
21	AO	160	1560	1560	DEPARTEMENT DE L'HERAULT DIRECT DU PERSONNEL ET DES AFFAIRES					P	HOTEL DU DEPARTEMENT 1000 RUE D ALCO 34087 MONTPELLIER CEDEX 4
22	AP	17	1890	1890	BERARD LAURENT BERARD RENE ALBERT	M	22/09/1965	034 MONTPELLIER	ESPITALIER MAGUY	N	19 YC QUARTIER SERCIGNES 34800 NEBIAN
23	AP	18	2153	2153	LAUTAUD CHANTAL ALICE	F	06/10/1953	034 PIGNAN		PI	RES LA BORNIERE BAT D1 APP41 40 RUE HELENE BOUCHER 34570 PIGNAN
					LAUTAUD GENEVEVE MARIE	F	03/01/1946	034 PIGNAN	SINEGRE ALAIN	PI	1 RUE DES OLIVIERS 34570 PIGNAN
					LAUTAUD JOSETTE ANTOINETTE MARIE ESTHER	F	13/06/1937	034 MONTPELLIER	VACQUIER MAX	PI	LE THALASSA APT 10 3 BD MARECHAL FOCH 34250 PALAVAS-LES- FLOTS
					LAUTAUD LUCETTE MARGUERITE MARIE	F	12/10/1947	034 PIGNAN	D'ALBERT GUY	PI	120 RUE DE LA SAIVE 39210 LE LOUVEROT
					LAUTAUD COILE LOUISE LUCIENNE	F	20/08/1940	034 PIGNAN	PI	CLOS DU GREC BT A 69 AV DE L ETANG DU GREC 34250 PALAVAS-LES-	

P : propriétaire - PI : Propriétaire en indivision - U: Usufruitier - NP: Nu-propriétaire

NUMERO D'ORDRE	SECTION	NUMERO DE PARCELLE	SURFACE CADASTRALE (m ²)	SURFACE ACQUIRIR (m ²)	NOM TITULAIRES	SEXES/IREN POUR PERS. MORALES	DATE DE NAISSANCE	LIEU DE NAISSANCE	NOM CONJOINT	DRIT	ADRESSE TITULAIRES
24	AP	23	3980	3980	DOAT GREGORY	M	06/08/1972	034 PIGNAN		P	6 IMP DE LA GARE 34570 PIGNAN
25	AP	24	6572	6572	DOAT GUILHEM ALBERT CLAUDE	M	21/08/1969	034 MONTPELLIER	PRODEL ISABELLE	P	57 CLOS DES GRENETS 34570 MURVIEL LES MONTPELLIERS
26	AP	25	2609	2609	AMADOU MARIE-THERESE SUZANNE ANGELE	F	30/06/1933	034 PIGNAN	BOUVIE CHARLES	P	38 RTE DE SAUSSAN 34570 PIGNAN
	AP	26	2705	2705	DUSFOUR JEAN-MARC JOSEPH	M	23/05/1955	034 MONTPELLIER	BERNIS ELIANE	P	17 CHICHERY 34120 PEZENAS
	AP	27 (0)	10219	2443	DUSFOUR JEAN-MARC JOSEPH	M	23/05/1955	034 MONTPELLIER	BERNIS ELIANE	P	17 CHICHERY 34120 PEZENAS
	AP	27	3623	3623	PAULET GUY BAUDILE	M	19/11/1950	034 PIGNAN		N	17 RTE DE SAUSSAN 34570 PIGNAN
	AP	27	3623	3623	PAULET MAURICE ANTOINE MARCEL	M	03/02/1920	034 PIGNAN		U	7 RUE DU JEU DE BALLON 34570 PIGNAN
27	AP	28	4190	4190	PAULET GUY BAUDILE	M	19/11/1950	034 PIGNAN		N	17 RTE DE SAUSSAN 34570 PIGNAN
	AP	28	4190	4190	PAULET MAURICE ANTOINE MARCEL	M	03/02/1920	034 PIGNAN		U	7 RUE DU JEU DE BALLON 34570 PIGNAN
	AP	40	2407	2407	PAULET GUY BAUDILE	M	19/11/1950	034 PIGNAN		N	17 RTE DE SAUSSAN 34570 PIGNAN
	AP	44	2390	2390	PAULET MAURICE ANTOINE MARCEL	M	03/02/1920	034 PIGNAN		U	7 RUE DU JEU DE BALLON 34570 PIGNAN
28	AP	29	4651	4651	PAULET GUY BAUDILE	M	19/11/1950	034 PIGNAN		N	17 RTE DE SAUSSAN 34570 PIGNAN
	AP	29	4651	4651	PAULET MAURICE ANTOINE MARCEL	M	03/02/1920	034 PIGNAN		U	7 RUE DU JEU DE BALLON 34570 PIGNAN
29	AP	42	3020	3020	BREMONT YVONNE ELISABETH JEANNE	F	12/11/1923	034 PIGNAN	CAUCAT	U	10 AV DE LA GARE 34570 PIGNAN
	AP	42	3020	3020	CAUCAT AGNES ANTONETTE	F	03/08/1947	034 PIGNAN	BOIX JACQUES	N	16 RUE EMILE ZOLA 34570 PIGNAN
	AP	42	3020	3020	BREMONT YVONNE ELISABETH JEANNE	F	12/11/1923	034 PIGNAN	CAUCAT	U	10 AV DE LA GARE 34570 PIGNAN
	AP	42	3020	3020	CAUCAT LAURENT LOUIS GAUSTON	M	30/07/1957	034 PIGNAN		N	10 RUE DU CLAIR D'OC 34570 PIGNAN

P : Propriétaire ; PI : Propriétaire en Indivision ; U : Usufruitier ; NF : Nu-propriétaire

NUMERO D'ORDRE	SECTION	NUMERO DE PARCELLE	SURFACE CADASTRALE (m²)	SURFACE A ACQUERIR (m²)	NOM TITULAIRES	SEXE/SIREN POUR PERS. MORALES	DATE DE NAISSANCE	LIEU DE NAISSANCE	NOM CONJOINT	DRIT	ADRESSE TITULAIRES
30	AP	45	3074	3074	BREMONT YVONNE ELISABETH JEANNE	F	12/11/1923	034 PIGNAN	CAUCAT	U	10, AV DE LA GARE 34570 PIGNAN
					CAUCAT ELISABETH MARIE LEONIE	F	12/11/1949	034 PIGNAN	GOUBERT JEAN	N	4 RUE CARROBE 34130 LANSARGUES
					MUSMEAUX GERARD JACQUES	M	17/12/1959	030 NIMES	CANE FRANCOISE	PI	25 RUE LUCIEN SALETTE 34200 SETE
	AP	30	4103	4103	MUSMEAUX JEAN- MICHEL	M	12/10/1961	081 CASTRES		PI	CHEM DES HAUTS DE LA PEYSSINE 34570 PIGNAN
31					MUSMEAUX LAURE MARIE	F	08/05/1970	099 NIGER		PI	2 LOT LES OLIVIERS II 34570 MURVIEL-LES- MONTPELLIER
					MUSMEAUX GERARD JACQUES	M	17/12/1959	030 NIMES	CANE FRANCOISE	PI	25 RUE LUCIEN SALETTE 34200 SETE
	AP	34	1595	1595	MUSMEAUX JEAN- MICHEL	M	12/10/1961	081 CASTRES		PI	CHEM DES HAUTS DE LA PEYSSINE 34570 PIGNAN
					MUSMEAUX LAURE MARIE	F	08/05/1970	099 NIGER		PI	2 LOT LES OLIVIERS II 34570 MURVIEL-LES- MONTPELLIER
					FAVIER ALAIN HENRI	M	21/07/1951	034 MONTPELLIER	PARENT NICOLE	NI	17 BD PASTEUR 34150 GIGNAC
					FAVIER ANDRE PRIVAT	M	12/04/1927	034 SAUSSAN		U	45 RTE DE MURVIEL 34570 PIGNAN
32	AP	31	2105	2105	FAVIER BRIGITTE MARIE THERESE	F	22/11/1955	034 MONTPELLIER		NI	LOT LES JARDINS DU RHONEL 7 RUE BERTHE MORISOT 34800 CLERMONT L HERAULT
					FAVIER REGIS MARCEL	M	26/11/1952	034 MONTPELLIER	LALLEMAND MARGUERITE	NI	4 AV GASTON DEFFERRE 34570 PIGNAN
					BARRAL GUILHEM MARIE JEAN PIERRE	M	12/07/1968	034 MONTPELLIER		N	9 AV SAINTE CECILE 34570 PIGNAN
33	AP	32	960	960	BARRAL MARCEL MARIE ANTOINE	M	01/03/1928	034 LAVERGNE		U	7 AV SAINTE CECILE 34570 PIGNAN

P : propriétaire - PI : Propriétaire en Indivision - U: Usufruitier - NI: Nu-propriétaire

NUMERO D'ORDRE	SECTION	NUMERO DE PARCELLE	SURFACE CADASTRALE (m²)	SURFACE A ACQUERIR (m²)	NOM TITULAIRES	SEXE/SIREN POUR PIERS. MORALES	DATE DE NAISSANCE	LIEU DE NAISSANCE	NOM CONJOINT	DIRIT	ADRESSE TITULAIRES
34	AP	33	2830	2830	CAMILLE RAPP JEAN MAURICE MARCEL	M	23/12/1944	034 LUNAS	GIULON CLAUDE	P	4 RUE MAUPERTUIS 35700 RENNES
35	AP	35	1850	1850	FAGES DANIELE PAULETTE ROSE- MARIE	F	13/02/1980	034 MONTPELLIER	MARGOURIZ YVES	P	LE MAS D AGRIS PL DE L'AIRE 34150 LA BOISSERE
36	AP	36	3630	3630	COLIAC ELISABETH BERTHE DOMINIQUE	F	28/08/1947	034 MONTPELLIER	BURLON ROGER	P	124 RUE DE LA ROMPUDE 34570 MURVEL-LES- MONTPELLIER
37	AP	37	2622	2622	LES COPROPRIETAIRES	UC2962181				P	LA VERTOUBLANE 34570 PIGNAN
38	AP	39	2231	2231	PARIS IMMOBILIER	438048539				P	18 RUE DU MAS SAINT ROCH 34880 LAVERUNE
39	AP	55	3380	3380	BURLON ROGER MARIUS ELIE	M	30/07/1945	034 PIGNAN	COLIAC ELISABETH	PI	124 RUE DE LA ROMPUDE 34570 MURVEL-LES- MONTPELLIER
					COLIAC ELISABETH BERTHE DOMINIQUE	F	28/08/1947	034 MONTPELLIER	BURLON ROGER	PI	124 RUE DE LA ROMPUDE 34570 MURVEL-LES- MONTPELLIER
40	AP	49	2690	2690	BURLON ROGER MARIUS ELIE	M	30/07/1945	034 PIGNAN	COLIAC ELISABETH	PI	124 RUE DE LA ROMPUDE 34570 MURVEL-LES- MONTPELLIER
					COLIAC ELISABETH BERTHE DOMINIQUE	F	28/08/1947	034 MONTPELLIER	BURLON ROGER	PI	124 RUE DE LA ROMPUDE 34570 MURVEL-LES- MONTPELLIER
41	AP	41	750	750	BURLON ROGER MARIUS ELIE	M	30/07/1945	034 PIGNAN	COLIAC ELISABETH	P	124 RUE DE LA ROMPUDE 34570 MURVEL-LES- MONTPELLIER
					BURLON ROGER MARIUS ELIE	M	30/07/1945	034 PIGNAN	COLIAC ELISABETH	P	124 RUE DE LA ROMPUDE 34570 MURVEL-LES- MONTPELLIER
41	AP	43	1922	1922	PINEDE MARIE THERESE JEANNE	F	03/10/1943	034 PIGNAN	FERRIE RAYMOND	P	6 CHE DU PEYROU 34570 PIGNAN

P : propriétaire - PI : Propriétaire en indivision - U: Usufruitier - NF: Np: n'importe pas

NUMERO D'ORDRE	SECTION	NUMERO DE PARCELLE	SURFACE CADASTRALE (m²)	SURFACE A ACQUERIR (m²)	NOM TITULAIRES	SEXE/SIREN POUR PERS. MORALES	DATE DE NAISSANCE	LIEU DE NAISSANCE	NOM CONJOINT	DROIT	ADRESSE TITULAIRES
42	AP	46	1143	1143	BONNET JOSEPH ANTOINE	M	16/03/1927	034 PIGNAN		P	33 RUE JEANNE D ARC 34570 PIGNAN
	AP	53	1607	1607	BONNET JOSEPH ANTOINE	M	16/03/1927	034 PIGNAN		P	33 RUE JEANNE D ARC 34570 PIGNAN
43	AP	47	830	830	OLTRA CHRISTIANE JEANNE	F	17/03/1948	034 PIGNAN	LAURON PAUL	PI	19 RUE DES CRISGAULTS 34680 COURNONTERRAL
					OLTRA JANINE PAULE LUCETTE	F	03/04/1946	034 PIGNAN		PI	RDC 44 HLM VALRIAN 13230 PORT-SAINT-LOUIS
44	AP	48	2720	2720	OLTRA LUCETTE PAULETTE ELISE	F	10/10/1942	063 CLERMONT FERRAND	BERMOND CLAUDE	PI	5 PL DU MILQUIN 34680 COURNONTERRAL
					OLTRA MARIE-PAULE BERNADETTE	F	25/09/1960	034 MONTPELLIER	VERNILLET ROLAND	PI	5 RUE JEAN SEBASTIEN BACH 34920 LE CREIS
45	BO	43 (p)	3801	3563	CAUCAT CHARLES MARIE VINCENT	M	31/07/1949	034 PIGNAN	CRISTOL BRIGITTE	PI	1 LOT LOU CANTOU DE LAS CIGALAS 34570 PIGNAN
					CRISTOL BRIGITTE MARIE MARTHE	F	23/05/1953	034 SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS	CAUCAT CHARLES	PI	1 LOT LOU CANTOU DE LAS CIGALAS 34570 PIGNAN
46	AP	50	3550	3550	CAUCAT CHARLES MARIE VINCENT	M	31/07/1949	034 PIGNAN	CRISTOL BRIGITTE	PI	1 LOT LOU CANTOU DE LAS CIGALAS 34570 PIGNAN
					CRISTOL BRIGITTE MARIE MARTHE	F	23/05/1953	034 SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS	CAUCAT CHARLES	PI	1 LOT LOU CANTOU DE LAS CIGALAS 34570 PIGNAN
47	AP	52	2800	2800	LAURENS ALICE ANNE PAULE	F	21/02/1935	034 PIGNAN	SOUVEYRAS JOSEPH	P	58 AV PASTEUR 34680 FABREGUES
					ANTICH MARYSE	F	03/06/1947	075 SAINT-MAURICE	ARRANZ FRANCOIS	P	BRAGOTES 34570 PIGNAN
48	AP	54	5070	5070	BONNET PAULETTE MARIE VICTORINE	F	11/12/1920	034 PIGNAN		P	33 RUE JEANNE D ARC 34570 PIGNAN
					CARRIERE PIERRE-HENRI FRANCOIS	M	28/03/1971	012 RODEZ		PI	14 AV JEAN ANTOINE CARRIEL 31130 BALMA
49	AP	55	2723	2723	CARRIERE PIERRE-RODOLPHE	M	08/05/1973	012 RODEZ	FOLON CAROLINE	PI	107 RTE DE BORDEAUX 33310 LORMONT
					ETIENNE ANTOINE MORENO GERARD FRANCIS	M	24/11/1960	034 MONTPELLIER	CANCLAUX CATHERINE	P	3 IMP DES CADES 34680 COURNONSEC

P : propriétaire - PI : Propriétaire en Indivision - U : Usufruitier - NP: Nu-propriétaire

NUMERO D'ORDRE	SECTION	NUMERO DE PARCELLE	SURFACE CADASTRALE (m ²)	SURFACE A ACQUERIR (m ²)	NOM TITULAIRES	SEXES/REN POUR PERS. MORALES	DATE DE NAISSANCE	LIEU DE NAISSANCE	NOM CONJOINT	DROIT	ADRESSE TITULAIRES
55	AP	68	4580	4580	CATRIX YVONNE	F	24/10/1925	034 PIGNAN	ESTEBAN	U	1 RUE SERVE MATTEI 34570 PIGNAN
					LEONTINE AMELIE						
56	AN	184	3747	3747	DRAP MARIE	F	03/11/1939	034 PIGNAN	MUSMEAUX RENE	PI	CHE DU MAS DE DAULET 34570 PIGNAN
					HELENE SYLVEVTE						
57	AP	68	5286	5286	MUSMEAUX RENE MARCEL	M	13/02/1932	051 SAINT- IMOGES	DRAP MARIE	PI	CHE DU MAS DE DAULET 34570 PIGNAN
					HELENE SYLVEVTE						
58	BO	41 (p)	2484	1577	MUSMEAUX RENE MARCEL	M	13/02/1932	051 SAINT- IMOGES	DRAP MARIE	PI	CHE DU MAS DE DAULET 34570 PIGNAN
					HELENE SYLVEVTE						
59	BO	42	8880	8880	GENIEYS JOSETTE LOUISE JULIETTE	F	02/07/1931	034 PIGNAN	SOLIVE ANDRE	F	4 AV DE COURNONTERRAL 34570
					ESTEBAN AGNES MARIE-THERESE ANTOINETTE	F	01/08/1947	034 PIGNAN	GINES	U	LA FINCA CHE DU SALINIE 34570 PIGNAN
60	BO	44 (p)	9103	1273	GINES VANESSA KARINE MARIE	F	17/01/1973	034 MONTPELLIER	ARNALDOES JEAN-MARC	PI	12 AV DES PALMIERS 66000 FERPIGNAN
					SALVAING CATHERINE	F	09/06/1955	034 BEZIERS	DE FERRIER OOILE	PI	DONAIN DE LA PRESIDENTE 80 RUE ALAIN BASHUNG 34500 BEZIERS
60	BO	44 (p)	9103	1273	SALVAING JACQUES ANDRE HENRI GEORGES ROGIER	M	02/01/1946	034 MONTAGNAC	BURY MARIE	PI	3 ROUTE DE SAINT GEORGES D'OROULES 34570 PIGNAN
					SALVAING PIERRE HENRI BERNARD	M	07/08/1949	034 MONTPELLIER	ANDREUCCET TI MARIE	P	

P : propriétaire - PI : Propriétaire en Indivision - U : Usufruitier - NP : Nu-propriétaire

Pour information, sont compris dans le périmètre les voies suivantes:		
VOIRIE	SURFACE (m²)	PROPRIETAIRE
Route départementale n°5	3166	DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL
Avenue du général de Gaulle	5958	DOMAINE PUBLIC DEPARTEMENTAL
Chemin de la Cartarié	1755	COMMUNE DE PIGNAN - DOMAINE PUBLIC
Chemin de la Vertoublane	2113	COMMUNE DE PIGNAN - DOMAINE PUBLIC
Chemin de la vignasse	720	COMMUNE DE PIGNAN - DOMAINE PRIVE
Chemin rural n°1	953	COMMUNE DE PIGNAN - DOMAINE PRIVE
Chemin rural n°2	266	COMMUNE DE PIGNAN - DOMAINE PRIVE
Chemin rural n°3	264	COMMUNE DE PIGNAN - DOMAINE PRIVE
Chemin rural n°4	4179	COMMUNE DE PIGNAN - DOMAINE PRIVE
Chemin rural n°5	455	COMMUNE DE PIGNAN - DOMAINE PRIVE

CHAPITRE 9 OBSERVATIONS

Recueil des observations

Au total nous avons reçu 2 personnes au cours de nos trois permanences. 4 observations ont été inscrites ou rattachées au registre parcellaire. Elles se répartissent ainsi :

3 observations consignées sur le registre.

1 observation reçue par courrier.

9.1.1 Observations consignées sur le registre

-Mr CAMILLERAPP Jean (lundi 6 mai 2013)

Sans observation particulière.

-Mr ARRANZ François (lundi 6 mai 2013)

Concerne une rectification d'un lot vendu à GGL et Terres du soleil.

L'observation de Mr ARRANZ est accompagnée d'une copie caviardée du compromis de vente entre lui-même et Terres du Soleil Sarl.

L'alinéa 3 « Désignation » de ce document précise que la « Section AO 140 pour partie soit environ 862 m² à prélever d'un plus grand corps de 11 132 m² ». Comme l'indique Mr ARRANZ le reste de sa propriété soit 10 270 m² reste sa propriété.

-Mmes BIAU Jeanine et ESTEBAN Yvonne (sans date)

Ces personnes expriment leur « totale opposition au projet » contestant son Utilité Publique et plus généralement l'usage fait par les Pouvoirs Publics de l'Utilité Publique. Dans cette observation elles rappellent avoir fait l'objet précédemment de plusieurs expropriations et être également visées par une autre future expropriation (forage intercommunal). Pour l'opération Z.A.C. Saint-Estève l'expropriation porte sur la parcelle AP n°66. Est rappelée une demande, en contrepartie, non satisfaite de Permis de construire. Est également évoqué le problème de stationnement dans Pignan, difficulté accrue par l'apport d'une population nouvelle. Quant aux terrains de sport « ils sont très bien où ils se trouvent ».

9.1.2 Observation reçue par courrier

-Mr AUDUREAU Jean-Marc (lettre datée du 7 juin 2013)

Cette observation qui concerne les installations sportives et non le parcellaire sera traitée avec les observations liées à la DUP.

-

9.2 Analyse des observations

Il convient de rappeler les règles régissant DUP et expropriations.

-Code civil

Article L 545 du Code civil: Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.

-Code de l'expropriation

Article L 11-1 du Code de l'expropriation: l'expropriation d'immeubles, en tout ou en partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés.

L'intérêt général devant l'emporter sur les intérêts particuliers, les avantages tirés de cette opération doivent donc être supérieurs aux inconvénients qu'elle occasionne.

Deux observations figurent sur le registre d'enquête

*L'observation de Mr ARRANZ est de nature informative. Ce propriétaire ne conteste en rien la démarche d'expropriation. Le compromis de vente joint à son observation confirme l'aboutissement favorable des négociations menées avec SCN Saint-Estève Aménagement. Mr ARRANZ demeure propriétaire des 10 270 m² restant de sa propriété.

*L'observation de Mmes BIAU et ESTEBAN se présente comme une diatribe de l'usage par les pouvoirs publics de l'utilité publique (évocation de plusieurs expropriations passées et future). Concernant le projet de Z.A.C. «Saint-Estève» l'expropriation porte sur la parcelle AP n°66 d'une superficie de 4 590 m² dont 2/3 est située en zone inondable donc non constructible et 1/3 sur un espace qui a pour vocation la création d'équipements publics notamment de terrains sportifs. La proposition du négociateur, à savoir un échange avec un terrain où le permis de construire pourrait être accordé, est refusée à ce jour par Mmes BIAU et ESTEBAN.

Les autres questions: stationnement et terrain de sports, seront traitées dans le volet D.U.P.

9.3 Analyse de l'état des expropriations

De l'analyse méticuleuse de l'ensemble des courriers et des avis de réception il résultait de notre part quelques interrogations et incertitudes sur des propriétaires et/ou ayants droits.

Après contact avec Madame Célia GUILLEMIN Chef du Service Urbanisme de la Mairie de Pignan les informations idoines nous ont été communiquées nous permettant de régler définitivement ces difficultés. Ainsi en effet

-Monsieur FAVIER André étant décédé, les courriers ont été adressés à ses héritiers FAVIER Régis, FAVIER Alain et LOPEZ Brigitte.

-Madame FAIGT a fait donation à ses enfants GABAUDAN Philippe, GABAUDAN Pierre et GABAUDAN Christine

-Madame LAUTAUD Lucette étant mariée à Monsieur D'ALBERT, le courrier la concernant a été adressé à Monsieur D'ALBERT Lucette

-Madame SOLIVE Josette a fait donation à ses enfants SOLIVE Frédéric, SOLIVE Isabelle, SOLIVE Vincent et GINE Ariane née SOLIVE.

Par ailleurs une erreur s'était glissée dans le tableau parcellaire concernant la parcelle AO 134: cette parcelle AO 134 appartient à Monsieur et Madame NOYE Michel et Bernadette- née CAUCAT Bernadette-, Madame CAUCAT n'étant pas concernée par ce bien. Monsieur et Madame NOYE ont transmis leur feuille d'identité.

En conséquence la totalité des propriétaires et ayants droits ont reçu le courrier relatif au projet d'expropriation et transmis à la mairie de Pignan leurs avis de réception.

9-4 Avis et analyse du Commissaire-Enquêteur

*Les négociations avec les différents propriétaires et ayants droits ont été menées par la mairie et/ou Terres du Soleil. A ce jour il semble que les négociations n'aient pas encore abouti avec seulement quatre propriétaires, leurs terrains étant répartis sur 3 zones de la Z.A.C. pour un total d'environ 8 000 m² soit moins de 3 % du total de la superficie soumis à l'enquête publique.

*Pour le Commissaire-Enquêteur une seule observation conteste l'expropriation au titre de l'utilité publique. Eu égard, et au contexte personnel de leurs auteurs et à l'implantation géographique de la parcelle en cause, cette observation ne nous apparaît ni recevable ni opposable à l'utilité publique du projet. Il n'y a pas lieu de la retenir.

*L'acquisition des emprises, telles que définies dans le périmètre parcellaire par le demandeur, est une nécessité fonctionnelle absolue pour la réalisation de son projet.

*Pour le Commissaire-Enquêteur l'enquête publique parcellaire, comme l'enquête publique de Déclaration d'Utilité Publique, s'est déroulée dans des conditions de très grande sérénité. Aucune contestation n'est faite ni sur l'identité des propriétaires inscrits sur la matrice cadastrale, ni sur la situation des biens nécessaires au projet. Aucun propriétaire et/ou ayant droit n'a remis en cause le périmètre parcellaire. En conséquence les emprises indiquées dans le projet de cessibilité sont bien conformes à l'objet de l'opération Z.A.C. «Saint-Estève» tel qu'il résulte de la procédure conjointe de Déclaration d'Utilité Publique.

Montpellier le 5 juillet 2013
Le Commissaire-Enquêteur
Jean Pierre RABAT

-

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Conclusions

1 Sur la forme

Cette enquête publique parcellaire est conjointe à l'enquête publique de Déclaration d'Utilité Publique diligentée au bénéfice de la Mairie de Pignan dans le cadre du projet de création de la Z.A.C. «Saint-Estève» sur Pignan.

Elle s'est déroulée en Mairie de Pignan 38 jours consécutifs du lundi 6 mai 2013 au mercredi 12 juin 2013.

La procédure suivie a été conforme aux prescriptions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Aucune anomalie n'a été relevée au cours de l'enquête.

La composition du dossier d'enquête publique était conforme aux dispositions de l'article R 11-19 du Code de l'Expropriation. Il apportait l'ensemble des informations indispensables à sa compréhension et était en adéquation avec la démarche du maître d'ouvrage.

Le plan à l'échelle 1/2 000^{ième} de l'état parcellaire inclus dans le dossier comportait les limites périmétrales de la Z.A.C. Saint- Estève soumise à Déclaration d'Utilité Publique.

Toutes les dispositions réglementaires indispensables à une bonne information du public, notamment en direction des personnes directement concernées par l'acquisition de leurs biens ou susceptibles d'obtenir des indemnisations ont été prises par l'autorité expropriante en relation avec la SCN Saint-Estève Aménagement.

Le Commissaire-Enquêteur a constaté que la publicité mise en place à l'occasion de cette enquête publique parcellaire a été menée de façon réglementaire.

Par lettre recommandée avec avis de réception tous les propriétaires présumés ont reçu avant l'ouverture de l'enquête, une notification de dépôt du dossier dans la Mairie de Pignan, dossier consultable aux heures d'ouverture habituelles de la Mairie.

Ce courrier adressé par la Mairie de Pignan précisait les conditions administratives de l'expropriation, un questionnaire étant également joint à ce courrier pour permettre à son destinataire de vérifier l'exactitude des renseignements en possession de l'autorité expropriante et/ou de faire part de leurs observations notamment au sujet de l'identité des propriétaires, de la désignation des biens et de faire valoir leurs droits.

Toutes les notifications ont atteint leurs destinataires et/ou leurs ayants droits.

Le registre ne comporte qu'une seule observation strictement informative; elle émane d'un propriétaire en achèvement de négociation avec la SCN Saint-Estève Aménagement.

Aucune personne donc n'a remis en cause le bon déroulement de l'enquête publique parcellaire.

La sérénité qui a accompagné le déroulement de cette enquête confirme cette appréciation.

2 Sur le fond

L'objet de cette enquête publique parcellaire est de déterminer les parcelles à exproprier, vérifier la bonne corrélation entre ces expropriations et le projet soumis à la Déclaration d'Utilité Publique et permettre aux propriétaires et/ou ayants droits de s'exprimer sur la localisation et l'étendue de leur expropriation.

De ce point de vue l'enquête parcellaire a largement atteint son but puisque tous les propriétaires des biens soumis à expropriation ont retourné à la mairie de Pignan leurs avis de réception. Aucun propriétaire ou ayant droit n'a remis en cause le périmètre parcellaire. Aucune contestation n'a été faite ni sur l'identité des propriétaires inscrits sur la matrice cadastrale, ni sur la situation des biens nécessaires au projet. En conséquence, les emprises indiquées dans le projet de cessibilité sont bien conformes à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure conjointe de Déclaration d'Utilité Publique.

Avis

Au terme de cette enquête parcellaire,

Vu:

- le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité Publique, notamment ses articles L 11-1, R 11-4 à R 11-13 et R 11-19 à R 11-31
- la conformité de la procédure à la législation et à la réglementation en vigueur,
- l'information large et réglementaire du public
- la qualité du dossier contenant l'ensemble des documents et informations exigés par les textes en vigueur
- l'absence d'anomalie relevée au cours de l'enquête

Attendu:

- que l'étude attentive et détaillée du dossier a permis de bien appréhender les enjeux de l'enquête
- que les visites sur le terrain ont permis de mieux comprendre les objectifs visés par l'opération envisagée et de visualiser les lieux et leur environnement

Considérant:

- que les objectifs principaux de l'enquête parcellaire, à savoir déterminer les parcelles à exproprier dans l'emprise foncière du projet et rechercher les propriétaires et ayants droits ont été respectés
- qu'aucune observation portée sur le registre d'enquête parcellaire ne conteste l'identité des propriétaires inscrits sur la matrice
- qu'ainsi les biens nécessaires au projet ont été situés avec précision et sans contestation d'aucune sorte
- que les emprises indiquées dans le projet de cessibilité sont bien conformes à l'objet de l'opération tel qu'il résulte de la procédure conjointe de Déclaration d'Utilité Publique
- que l'acquisition de ces emprises, par le demandeur, est une nécessité fonctionnelle absolue pour la réalisation de son projet
- que la convention foncière liant la Mairie de Pignan et la SCN Saint-Estève Aménagement, groupement constitué les sociétés GGL et Terres du Soleil, décidée par la délibération du Conseil municipal de Pignan le 9 février 2012 a été signée le 28 septembre 2012
- que la SCN Saint-Estève Agrément a été missionnée pour mener à bien l'acquisition de ces terrains
- que l'enquête publique a permis à tous les propriétaires et/ou ayants droits de se faire connaître
- qu'aucun propriétaire concerné par la procédure d'expropriation ne s'est déplacé au cours de l'enquête pour manifester sa désapprobation face à l'expropriation dont il est menacé

Pour ces motifs,
Le Commissaire-Enquêteur donne un

AVIS FAVORABLE

A 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.

Fait à MONTPELLIER le 5 juillet 2013
Le Commissaire-Enquêteur
Jean Pierre RABAT

PROCES-VERBAL DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

CESSIBILITE DES TERRAINS NECESSAIRES A L'OPERATION

L'enquête publique préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à l'opération Z.A.C. «Saint-Estève» au bénéfice de la commune de PIGNAN s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucun incident mineur n'étant venu perturber le bon déroulement de l'enquête.

Les mesures de publicité obligatoire de l'enquête publique dans deux journaux régionaux et sur la commune ont été réalisées conformément aux prescriptions de l'arrêté de n°2013-I-661 en date du 4 avril 2013 de Monsieur le Préfet de l'Hérault

**Affichage

L'avis d'enquête a été affiché sur site en trois lieux différents visibles depuis les voies de circulation, en mairie (2 affiches : hall d'entrée et bureau de l'urbanisme) et sur les lieux publics suivants : portes des caves du château (1 affiche), école Lucie AUBRAC, école louis LOUBET, école Marcellin ALBERT (1 affiche par école) et la médiathèque (1 affiche).

Le Commissaire-Enquêteur s'est assuré à plusieurs reprises de la réalité de ces affichages.

**La mise à disposition du dossier d'enquête auprès du public

Le dossier et le registre d'enquête sont restés disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique dans les bureaux du service urbanisme de la mairie. Des agents communaux étaient présents pour la surveillance du dossier et disponibles pour apporter une information éventuelle.

**La tenue des permanences

Les permanences e sont tenues dans une salle de la mairie réservée à cet effet. Toutes facilités ont été données au Commissaire-Enquêteur pour la tenue de ses permanences.

2 Observations défavorables.

2 Observations.

NATURE DES OBSERVATIONS

Les thèmes des observations sont les suivants :

-Expropriation

-Contrat de négociation avec la SCN Saint-Estève Aménagement

-Transfert du complexe sportif.

Le Commissaire-Enquêteur a clos et signé le registre d'enquête le mercredi 12 juin 2013 à 17 heures.

Montpellier le 5 juillet 2013
Le Commissaire-Enquêteur
Jean Pierre RABAT

