



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction des relations avec les collectivités locales
Bureau de l'environnement**

Affaire suivie par : Elina PRINTEMPS
Téléphone : 04 67 61 62 23
Mél : elina.printemps@herault.gouv.fr

Montpellier, le **22 NOV. 2024**

Le préfet de l'Hérault

à

Monsieur le président de la société d'économie
mixte à opération unique (SEMOP)
6 rue Massillon
34 120 Pézenas

à l'attention de monsieur Franck REIFF

**Objet : Projet d'aménagement de la ZAC Saint Christol – déclaration d'utilité
publique.**

P.J. : arrêté n°2024.11.DRCL.0559 du 14 novembre 2024 + annexes.

Vous voudrez bien trouver, en pièce jointe, l'arrêté déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Saint-Christol, sise sur votre commune.

L'arrêté devra être affiché sur les panneaux d'information de la mairie, pendant une durée de deux mois. L'accomplissement de cette mesure de publicité sera justifié par un certificat d'affichage du maire qui sera adressé à mes services.

Je vous demanderais de bien vouloir prendre connaissance des dispositions prescrites dans cet arrêté.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le préfet,
Pour le préfet et par délégation
Le chef de bureau

Pierrette OUAHAB



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction des relations avec les collectivités locales
Bureau de l'environnement**

Montpellier, le 14 novembre 2024

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°2024.11.DRCL.0559

**déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Saint Christol sur la
commune de Pézenas**

Le préfet de l'Hérault

- VU** le Code général des collectivités territoriales ;
- VU** le Code de l'environnement ;
- VU** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU** le Code de l'urbanisme ;
- VU** le Code rural et de la pêche maritime ;
- VU** le traité de concession d'aménagement de la ZAC Saint Christol du 3 décembre 2019 ;
- VU** l'avis émis le 27 juillet 2023 par la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2024.07.DRCL.0373 du 15 juillet 2024 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à l'autorisation environnementale délivré au titre des articles L. 181-1 et suivants du Code de l'environnement concernant le projet d'aménagement de la ZAC Saint Christol, à la demande de déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis relative au projet d'aménagement de la ZAC ;
- VU** l'enquête publique unique qui s'est déroulée du lundi 26 août 2024 au mercredi 25 septembre 2024 ;
- VU** le rapport, avis et conclusions favorables, rendus par le commissaire enquêteur ;
- VU** la délibération du 13 novembre 2024 par laquelle le conseil municipal de Pézenas a approuvé la déclaration de projet sur l'intérêt général de l'aménagement de la ZAC Saint Christol à Pézenas ;

VU l'annexe I qui expose les motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet susvisé ;

Considérant qu'au vu des différentes pièces du dossier, les avantages attendus de cette opération, sont supérieurs aux inconvénients qu'elle est susceptible d'engendrer et ont pour effet de répondre aux besoins de la commune et de ses habitants ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Hérault ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le projet d'aménagement de la ZAC Saint Christol sur la commune de Pézenas, est déclaré d'utilité publique au profit de la commune de Pézenas ou son aménageur la SEMOP Saint Christol.

ARTICLE 2 : La commune de Pézenas ou son aménageur la SEMOP Saint Christol sont autorisés à poursuivre la procédure dans les conditions fixées par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 3 : Si l'expropriation des immeubles est nécessaire, elle devra intervenir dans un délai de cinq ans, à compter de la publication du présent arrêté.

ARTICLE 4 : Conformément aux dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'expropriation et de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, l'ensemble des mesures destinées à éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi, telles que décrites dans l'étude d'impact du dossier (page 468 à 573) et à l'annexe II.

ARTICLE 5 : En application des dispositions de l'article L. 122-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la commune de Pézenas ou la SEMOP Saint Christol devront remédier aux dommages causés aux exploitations agricoles en participant financièrement à leur réparation, dans les conditions prévues aux articles L. 123-24 à L. 123-26 et L. 352-1 du Code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera affiché à la mairie de Pézenas pendant une durée de deux mois. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire de Pézenas et sera justifié par un certificat d'affichage adressé au préfet de l'Hérault – direction des relations avec les collectivités locales – bureau de l'environnement.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier, sis 6 rue Pitot, dans un délai de deux mois à compter du premier jour de son affichage en mairie.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

ARTICLE 8 : Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le maire de la commune de Pézenas, et le président de la SEMOP, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État.

Le préfet,



François-Xavier LAUCH

Annexe I

EXPOSÉ DES MOTIFS ET DES CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT LE CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Aménagement de la ZAC Saint Christol sur la commune de Pézenas

*(article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
et article L. 122-1-1 et suivants du code de l'environnement)*

Présentation du projet :

La commune de Pézenas envisage la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation d'habitat résidentiel au nord du centre urbain de la commune, dans des zones principalement agricoles et naturelles. Cette ZAC d'une superficie de 24 ha prévoit la construction de 655 logements.

Le futur quartier Saint Christol principalement dédié à l'habitat aura pour objectif :

- le développement d'une offre de logements répondant aux besoins du territoire, en assurant une mixité sociale de l'habitat et un véritable parcours résidentiel ;
- un développement d'un quartier d'habitation intégrant un principe de mixité des fonctions urbaines par la création d'activités de commerces de proximité et de services sur le secteur en complémentarité et en cohérence avec le cœur de ville, en participant à l'amélioration du cadre de vie ;
- la création des équipements publics nécessaires, bâtis ou non bâtis, complémentaires aux équipements publics existants réorganisés, dont des espaces verts destinés à être ouverts sur le quartier et à participer à la valorisation du secteur ;
- l'amélioration des circulations et, tout particulièrement des circulations douces ;
- les liens, notamment piétons et cyclables avec le centre-ville.

Prise en considération de l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale :

Le projet d'aménagement de la ZAC Saint Christol étant soumis à évaluation environnementale, une étude d'impact du projet a été établie.

L'évaluation environnementale du projet de la ZAC a été conduite dans le cadre d'une procédure commune à l'autorisation environnementale et à la déclaration d'utilité publique.

Dans ce cadre, l'avis de la mission régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) d'Occitanie du 27 juillet 2023, a fait part de différentes recommandations visant notamment à :

- renforcer la démonstration de l'articulation du projet avec les prescriptions du Scot ;
- Expliciter l'articulation du projet avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Hérault Méditerranée ;
- Compléter le résumé non technique de l'étude d'impact ;
- Étendre l'analyse des effets cumulés aux déplacements et à la ressource en eau ;
- proposer des solutions alternatives, y compris un scénario de densification ;
- justifier le projet par rapport à la loi « climat et résilience » et à la stratégie régionale ;
- compléter l'étude d'évaluation des incidences Natura 200 ;
- vérifier la capacité d'alimentation en eau potable pour le développement du quartier ;
- affiner les principes d'intégration paysagère ;
- limiter l'usage de l'automobile et encourager les alternatives ;
- Évaluer les risques sanitaires liés à la pollution de l'air et du sol ;

– Promouvoir les énergies renouvelables et réduire les émissions de gaz à effet de serre.

La SEMOP Saint Christol a produit un mémoire en réponse le 22 septembre 2023 répondant point par point, apportant toutes les justifications utiles et compléments d'analyse aux observations faites par la MRAe Occitanie.

Les mesures « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) ainsi que les prescriptions sont reprises dans l'étude d'impact du dossier (page 468 à 573) et à l'annexe II.

Résultats de la consultation du public

La procédure de concertation préalable du public a été conduite par la commune conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Elle a pris plusieurs formes, une réunion publique, un registre de la concertation consultable dans les locaux de la commune et sur le site internet de la commune.

Cette concertation a fait ressortir des observations et questionnement du public notamment la protection contre les inondations et accès en eau potable, les voies d'accès, circulation et travaux, le nombre d'habitants, la suppression des terres agricoles, la proposition architecturale, la préservation du site et les évolutions techniques et financières du projet.

La commune a pris soin de prendre en compte et de répondre à l'ensemble de ces observations et questionnements. Un grand nombre d'éléments évoqués par le public avaient d'ores et déjà été intégrés pour l'essentiel dans le projet.

Le conseil municipal approuve le bilan de la concertation le 18 mai 2022.

Enquête publique :

Le président du tribunal administratif de Montpellier a désigné Monsieur Georges RIVIECCIO en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC Saint Christol et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaire au projet.

L'enquête s'est tenue du lundi 26 août 2024 au mercredi 25 septembre 2024, soit durant 31 jours consécutifs.

Durant cette période le public avait la possibilité de consulter le dossier d'enquête et de déposer ses observations et propositions sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Pézenas, sur le registre dématérialisé, par correspondance au commissaire enquêteur et durant les permanences.

Au vu des résultats de l'enquête publique unique, le commissaire enquêteur a émis un avis :

- favorable à la demande de déclaration d'utilité publique,
- favorable à la demande d'autorisation environnementale,
- favorable à la demande de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet .

Déclaration de projet

Par délibération du 13 novembre 2024 le conseil municipal de Pézenas s'est prononcé, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet d'aménagement de la ZAC Saint Christol, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

Principales raisons et considération sur lesquelles la décision est fondée :

Le projet d'aménagement de la ZAC Saint Christol à Pézenas constitue par sa nature, son ampleur et ses caractéristiques, une réponse majeure aux besoins essentiels en matière de logements sur la commune étant donné à la fois le manque important d'offre actuelle et les besoins avérés en termes de logement social estimé à plus de 300 demandes actuelles sur le seul territoire communal. Cette offre de logements est conçue sur un modèle de parcours résidentiel complet, avec une mixité

sociale et générationnelle favorisant aussi le bien vivre ensemble, avec des logements conçus du primo-accès des jeunes ménages jusqu'aux seniors, du locatif aidé jusqu'à l'accession aidée et libre, avec également une diversité de typologies permettant de répondre à diversité des demandes. Le projet permettra ainsi la création d'une offre de logements significative permettant de combler un déficit important et de répondre à la diversité des besoins, mais aussi de juguler la fuite de population vers les villages environnants, en confortant aussi notamment le rôle de polarité de la ville centre de Pézenas sur le territoire. Elle permettra à la fois de maintenir les ménages sur la commune et de favoriser l'apport de populations nouvelles.

Le quartier s'articulera autour d'un patrimoine historique, notamment le domaine Saint Christol, en préservant et valorisant cet héritage à travers des aménagements paysagers et des cheminements doux. Intégrant des trames vertes et bleues, avec des coulées vertes pour le traitement hydraulique et la création d'une zone écologique et pédagogique représentant 10 % de la surface, servant d'espace d'expérimentation et d'éducation environnementale.

Le développement de nombreux cheminements doux pour relier le quartier au centre-ville contribuera à fluidifier le trafic routier et à réduire la pollution.

Conclusion :

L'intérêt général du projet d'aménagement de la ZAC Saint Christol sur la commune de Pézenas est reconnu.

La déclaration d'utilité publique peut être prononcée.

ANNEXE II

Mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement

Numéro de la mesure	Intitulé de la mesure	Phase concernée
Mesures d'évitement		
E1	Adaptation du projet en phase conception	Chantier
E2	Évitement de l'ensemble du patrimoine arboré remarquable du site	Chantier
Mesures de réduction		
R1	Calendrier d'exécution des travaux cohérent avec les enjeux écologiques recensés	Chantier
R2	Assistance écologique du chantier	Chantier
R3	Respect des emprises et mises en défens des secteurs ou éléments d'intérêt écologique	Chantier
R4	Conception et entretien des noues	Chantier /Exploitation
R5	Installation de gîtes de substitution pour les chiroptères	Chantier /Exploitation
R6	Maintien de l'hostilité des zones de chantier pour les amphibiens	Chantier
R7	Débroussaillage et terrassement respectueux de la biodiversité	Chantier
R8	Limitation du risque de prolifération des espèces végétales invasives pendant les travaux	Chantier /Exploitation
R9	Prévention des risques de pollution sur site en phase chantier – et en phase d'exploitation	Chantier /Exploitation
R15	Préconisations pour les fouilles archéologiques	Chantier
R11	Adaptation des éclairages par rapport à la faune du site et aux usages prévus	Chantier /Exploitation
R12	Recréation et renforcement des continuités écologiques	Chantier /Exploitation
R13	Préconisations pour la revégétalisation et les plantations paysagères	Chantier /Exploitation
R14	Gestion douce de la végétation en phase exploitation	Exploitation
R10	Limitation du risque de collision pour la faune terrestre en phase exploitation	Exploitation
Mesures d'accompagnement		
Mesures d'accompagnement des mesures d'atténuation		
A11	Maintien de la propreté du site en faveur de la biodiversité	Chantier /Exploitation
A1.2	Installation de gîtes à hérissons	Chantier /Exploitation
A1.3	Installation d'hôtels à insectes	Chantier /Exploitation
A1.4	Mise en place de nichoirs pour les oiseaux	Chantier /Exploitation
A1.5	Intégration de nichoirs et gîtes dans les immeubles collectifs	Chantier /Exploitation

A1.6	Mise en place de toitures végétalisées	Chantier /Exploitation
A1.7	Mise en place de façades végétalisées	Chantier /Exploitation
A3	Création d'un espace écologique et pédagogique	Chantier /Exploitation
A4	Protection d'un secteur de friches contiguë à l'espace pédagogique – zone de quiétude en faveur de la faune	Chantier /Exploitation
A5	Mise en place d'une charte écologique pour les habitats individuels	Chantier /Exploitation
	Création d'une mare temporaire	Chantier /Exploitation
	Création d'une spirale aromatique et faunistique	Chantier /Exploitation
A2	Information et sensibilisation du public	Exploitation
Mesures d'accompagnement des mesures de compensation		
AC1.1	Constitution d'un réseau de gîtes à reptiles	Chantier /Exploitation
AC1.2	Mise en place de gîtes artificiels pour les chauves-souris	Chantier /Exploitation
AC1.3	Mise en place de nichoirs en faveur de la huppe fasciée et du rolhier d'Europe	Chantier /Exploitation
	Création de mares temporaires	Chantier /Exploitation
	Création de perchoirs	Chantier /Exploitation
	Création de talus à petite faune	Chantier /Exploitation
	Sécurisation de l'abri troglodyte pour les chiroptères	Chantier /Exploitation
	Sécurisation d'accès et prévention contre les déchets	Chantier /Exploitation
	Entretien des prairies et friches herbacées	Exploitation
	Entretien des vignes en faveur de la biodiversité	Exploitation
	Sensibilisation des randonneurs, riverains, agriculteurs et chasseurs	Exploitation