



Montpellier, le 7 octobre 2021

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2021-I-1251
déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Sainte Anne
à Portiragnes, au profit de la SAS GGL AMENAGEMENT**

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 décret du 30 juin 2021 portant nomination de Monsieur Hugues MOUTOUH, préfet de la Drôme, en qualité de préfet de l'Hérault (hors classe), à compter du 19 juillet 2021 ;

VU le traité de concession signé entre la commune de Portiragnes et la SAS GGL AMENAGEMENT le 15 février 2014 et son avenant n° 1 du 28 juillet 2017 ;

VU l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale émis le 17 février 2020 et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ;

VU l'avis du conseil national de la protection de la nature du 16 mars 2020 et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sur la demande de dérogation de destruction d'espèces protégées de mai 2020 ;

VU le courrier du 20 juillet 2020 par lequel le guichet unique de la mission inter service de l'eau et de la nature à la direction départementale des territoires et de la mer déclare complet et régulier le dossier déposé par la SAS GGL AMENAGEMENT et sollicite l'ouverture de l'enquête publique ;

VU les délibérations du 12 octobre et 7 décembre 2020 par lesquelles le conseil municipal de Portiragnes sollicite l'ouverture d'une enquête publique unique relative à l'autorisation environnementale et à la demande d'utilité publique ;

VU le dossier présenté par le concessionnaire de la ZAC, la SAS GGL AMENAGEMENT pour être soumis à une procédure d'enquête publique ;

VU la décision n° E21000022/34 du 5 mars 2021 de la présidente du tribunal administratif de Montpellier désignant Monsieur Louis BESSIÈRE en qualité de commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2021-I-338 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la demande d'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L181-1 et suivants du code de l'environnement et à la demande de déclaration d'utilité publique au titre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, du projet d'aménagement de la ZAC Sainte Anne à Portiragnes, par la commune de Portiragnes et son concessionnaire GGL AMENAGEMENT ;

VU les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur ;

VU la délibération D2021_09_065 du 14 septembre 2021 par laquelle le conseil municipal de Portiragnes s'est prononcé par déclaration de projet sur l'intérêt général du projet de la ZAC Sainte Anne ;

VU le courrier par lequel le maire de Portiragnes sollicite le prononcé de la déclaration d'utilité publique ;

VU le document en annexe 1 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, destinée à l'aménagement de la ZAC Sainte Anne 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 Sainte Anne sur la commune de Portiragnes, est déclaré d'utilité publique.

ARTICLE 2 : La SAS GGL AMENAGEMENT, concessionnaire de la commune de Portiragnes, est autorisée 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 bâtis ou non bâtis est nécessaire, elle devra intervenir dans un délai de cinq ans, à compter de la date du présent arrêté.

ARTICLE 4 : Conformément aux dispositions de l'article L122-1-1 du code de l'environnement et de l'article L122-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'annexe 2 mentionne les mesures à la charge de la SAS GGL AMENAGEMENT, destinées à éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les modalités de suivi associées, telles que décrites dans l'étude d'impact, notamment page 177 à 211.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera affiché à la mairie de Portiragnes pendant une durée de deux mois. L'accomplissement de cette mesure de publicité sera justifié par un certificat d'affichage du maire et adressé au préfet de l'Hérault, direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement.

ARTICLE 6 : 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 « télerecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

ARTICLE 7 : Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le maire de Portiragnes, le directeur de la SAS GGL AMENAGEMENT, 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 dans l'Hérault.

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général



Thierry LAURENT

Annexe 1

Exposé des motifs et des considérations justifiant le caractère d'intérêt général

Projet d'aménagement de la ZAC Sainte Anne sur la commune de Portiragnes
GGL AMENAGEMENT concessionnaire

*Article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et
Article L122-1-1 et suivants du code de l'environnement*

Présentation du projet

L'aménagement du secteur «Sainte Anne» répond en terme d'habitat aux besoins des Portiragnais dans une logique de maîtrise de l'urbanisation, de continuité urbaine, d'économie de l'espace et de préservation des milieux naturels et agricoles. La volonté de la commune est d'inscrire le projet dans une dynamique viaire de gestion des déplacements, de sécurisation des entrées de villes, de connexion au centre-ville et de lien entre quartiers et équipements publics. La ZAC est apparue comme la procédure d'aménagement la plus pertinente. Outre une prise en compte globale en matière d'urbanisme, elle permet de répercuter le coût des travaux sur les futurs constructeurs et constitue un outil majeur en terme de maîtrise d'ouvrage publique.

La réalisation de ce quartier de 24 ha permettra d'intégrer dans un ensemble harmonieux la construction de 380 logements dont 28 % de logements sociaux et 10 à 15 % de logements abordables de type primo-accession et un pôle d'équipement public en entrée de ville intégrant un stade, un boulodrome et une aire de stationnement arborée.

Elle se déploiera autour d'un axe viaire structurant, véritable coulée verte centrale intégrant cheminement piétons et cyclables. A l'ouest, un parc intégrant des bassins de rétention paysager viendra s'inscrire dans le prolongement de cette coulée verte. Ces espaces publics permettront de développer la cohésion et la convivialité au sein du quartier.

La commune a confié la réalisation du projet à son concessionnaire, la SAS GGL AMENAGEMENT.

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

L'étude d'impact a exposé les incidences des aménagements sur le milieu naturel et humain et présenté les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui ont été définies.

Pour chaque domaine environnemental traité, l'étude d'impact intègre un diagnostic, l'analyse des incidences, la justification et la définition de mesures d'évitement de réduction ou de compensation retenue, la quantification des incidences réelles du projet après adoption des mesures sur la santé humaine et l'environnement.

La mission régionale d'autorité environnementale Occitanie a rendu son avis le 17 février 2020 sur le projet d'aménagement de la ZAC Sainte Anne. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été joint au dossier d'enquête.

La commission nationale de la protection de la nature (CNPN) a émis le 16 mars 2020 un avis favorable sous conditions :

- réaliser et pérenniser toutes les zones de compensation telles que décrites ;
- favoriser l'autonomie énergétique et en eau du site, ainsi que le réseau de transports doux ;
- doublement du linéaire de haies nectarifères pour les pollinisateurs, les chiroptères et les oiseaux ;
- ajustement de plusieurs mesures ERC (voir détails dans le texte) : conservation de tous les buissons (MC2), réduire la mesure MC6, gestion et suivi du pâturage et reboisement du site dit «de compensation à l'imperméabilisation».

Conditions auxquelles le concessionnaire de la commune GGL AMENAGEMENT, a répondu dans son mémoire en réponse.

Enquête publique

Par décision du 5 mars 2021, la présidente du tribunal administratif de Montpellier a désigné Monsieur Louis BESSIÈRE, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique unique qui s'est tenue du lundi 3 mai 2021 à 9h00 au vendredi 4 juin 2021 à 17h00, soit 33 jours consécutifs, a porté sur la demande d'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L181-1 et suivants du code de l'environnement et la demande de déclaration d'utilité publique au titre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Sainte Anne à Portiragnes.

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 Portiragnes, siège de l'enquête, sur le registre dématérialisé, et par correspondance au commissaire enquêteur.

Au vu des résultats de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique et d'autorisation environnementale.

Déclaration de projet

Par délibération D2021_09_065 du 14 septembre 2021 le conseil municipal de Portiragnes s'est prononcé, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet d'aménagement de la ZAC Sainte Anne à Portiragnes, conformément aux dispositions de l'article L122-1- du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'article L122-1-1 du code de l'environnement.

Principales raisons et considérations sur lesquelles la décision est fondée

L'opération s'inscrit dans une démarche de maîtrise de l'urbanisme et de la démographie et participe ainsi à un développement cohérent et réfléchi.

Elle s'inscrit dans les principes de la loi SRU « Solidarité et Renouvellement urbain » :

- en proposant 380 logements environ de typologie diverse en adéquation avec la demande,
- en respectant la mixité sociale : 25 % de logements sociaux et de 10 à 15 % de logements en accession de type primo-accession individuel ou groupé.

Elle participe au développement harmonieux du village :

- en améliorant les conditions de déplacement et en participant au développement des cheminements doux,
- en proposant une nouvelle entrée de ville, en végétalisant les espaces publics vecteurs de lien social,
- en intégrant un plateau sportif et un boulodrome,
- en participant au financement et à la réalisation d'équipements communaux envisagés par la commune.

La commune applique au niveau de la ZAC Sainte Anne, les grandes orientations du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du biterrois et elle s'inscrit également dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée.

Conclusion

L'intérêt général du projet d'aménagement de la ZAC Sainte Anne à Portiragnes, est reconnu. La déclaration d'utilité publique peut être prononcée.

Les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage correspondent aux mesures décrites dans le chapitre suivant soit :

- Des prescriptions relevant du Plan de prévention des risques inondation (PPRI),
- Des dispositions retenues dans l'étude d'impact,
- Des réglementations sanitaires en vigueur,
- Des dispositions précisées dans le dossier de demande d'autorisation environnementale (dossier autorisation au titre de la loi sur l'eau et dossier de demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées)

Les mesures destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites retenues, sont regroupées par thématiques ci-après :

Sur le milieu naturel

Mesures d'évitement et de réduction d'impact associées

Plusieurs mesures importantes d'évitement et de réduction d'impact ont donc été retenues pour minorer l'incidence environnementale du projet :

- Évitement « amont » de pâtures au nord de la ZEP
- Ajustement des périodes de travaux de défrichement/terrassement des milieux naturels
- Optimisation de la gestion des matériaux
- Limitation et contrôle des rejets aqueux dans le milieu
- Limitation des effets attraction/répulsion liées aux sources lumineuses
- Aménagement des clôtures de la ZAC
- Limitation et contrôle des apports extérieurs de déblais
- Limitation et contrôle des espèces exotiques envahissantes
- Préservation des secteurs périphériques
- Absence d'utilisation de produits phytosanitaires dans la ZAC
- Disposition visant à éviter les rejets de substances polluantes
- Préservation des secteurs périphériques (en évitant de les dégrader en période de travaux.)

Les mesures de compensation d'impact

Afin de compenser les impacts du présent projet sur les espèces protégées (oiseaux en premier lieu, reptiles en second), un ensemble de mesures de compensation ont été retenues :

- Plantation de haies stratifiées
- Restauration et gestion des friches et pelouses
- Création d'abris à reptiles et de 4 lavognes
- Création d'un verger conservatoire
- Mise en place d'un système d'enclos grillagés
- Éclaircie des accrues de frênes et débroussaillage différencié
- Suppression des massifs de Canne de Provence sur les parcelles compensatoires
- Réhabilitation de la décharge de la parcelle AP 146
- Évacuation des déchets municipaux

La compensation sera menée sur un minimum de 30 ans, avec suivis écologiques et des mesures régulières, et sera assurée par une structure composée d'écologues naturalistes expérimentés dans la gestion des milieux naturels.

Sur le paysage :

Les mesures retenues

- Proposer un accompagnement végétal fort sur les axes de roulement et des espaces publics : des axes verts avec des déplacements doux, structurant le quartier d'Est en Ouest depuis la rue Pablo Picasso vers les futurs équipements sportifs et du nord au sud depuis le chemin des tresses vers la RD37
- Des canopées de plantations arborées en liant la voirie et les liaisons douces afin d'atténuer les effets d'îlots de chaleur
- Des espaces publics ombragés en été et la création de « nœuds fédérateurs de biodiversité » dans le secteur des hameaux
- Préserver et renforcer les haies arbustives périphériques, créer des écotones à l'ensemble du quartier
- Aménager les bassins de rétention en espaces polyvalents : promenade, détente, écrans végétaux et acoustiques, espaces ludiques
- Alternier cocons de végétation et espaces ouverts
- Limiter l'imperméabilisation des sols
-

Les enjeux liés à l'eau

La ressource en eau

Plusieurs leviers sont actionnés à plusieurs échelles géographiques pour pérenniser l'exploitation de la ressource en eau par une gestion durable, raisonnée et économe de l'eau sur le territoire :

- au sein de la ZAC, l'ensemble des bâtiments collectifs seront équipés de récupérateurs d'eau de pluie. Pour les autres bâtiments les constructeurs seront sensibilisés et incités à procéder de la même façon.

- au niveau de la collectivité, la commune de Portiragnes a réalisé depuis 2004 un travail de fond pour sensibiliser la population aux économies d'eau et surtout pour réduire les pertes d'eau sur le réseau qui présente depuis une quinzaine d'années de très bons indicateurs de performance et un rendement du réseau exceptionnel.

Un important travail de sécurisation de la ressource en eau a également été réalisé qui évitera toute augmentation des prélèvements dans la ressource Astien déjà surexploitée.

Les besoins actuels de la Commune de Portiragnes seront donc couverts par la capacité de production de la CABM qui doit compléter la production des puits communaux. Les besoins en eau potable générés sur la ZAC Sainte Anne sont bien en adéquation avec les capacités de production pérenne de la collectivité.

L'assainissement des eaux usées

La ZAC est en zone d'assainissement collectif, elle sera raccordée au réseau public d'eaux usées et donc à la station d'épuration communale d'une capacité nominale est de 30 000 Equivalent Habitant. L'urbanisation envisagée dans le cadre du nouveau quartier « Sainte Anne » a été prise en compte pour le dimensionnement de la station d'épuration de Portiragnes. Elle est compatible avec la capacité épuratoire de cet ouvrage épuratoire d'ici 2030.

La gestion des eaux pluviales

Les mesures retenues en faveur de la régulation des débits

- Espaces de stockage temporaire des eaux pluviales réalisés sous forme de noues et bassins aériens avec talus en pentes douces. Ils feront l'objet d'un traitement paysager et seront enherbés.
- en complément des noues, un réseau pluvial spécifique est mis en œuvre composé de grilles, collecteurs et fossés. Elles seront alimentées préférentiellement par ruissellement de surface sur voiries.

Les mesures en faveur de la qualité des eaux

Réduction de la pollution chronique dans les bassins de rétention enherbés et ouvrages de sortie équipés d'une cloison siphonide et d'une vanne martellière de manière à contenir une éventuelle pollution accidentelle. Enfin le bassin associé au giratoire est imperméabilisé. Ainsi l'impact qualitatif de l'opération sur les eaux superficielles et souterraines peut être comme négligeable.

Patrimoine : les mesures d'archéologie préventive

Suite à une demande de saisine anticipée effectuée le 8 août 2019, la ZAC a fait l'objet d'un arrêté de prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive le 20 août 2019. Le service régional de l'archéologie a considéré :

« Que les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, car le projet de ZAC se situe dans le secteur de la basse plaine agricole biterroise, dans un contexte riche du point de vue de l'archéologie, avec de nombreux sites connus, en particulier pour la protohistoire, l'Antiquité et le Moyen Âge. »

« Qu'il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesures dont ils doivent faire l'objet. »

Agriculture

La ZAC n'est pas concernée par les mesures de compensation agricole. Le projet veille à maintenir les connexions viaires avec les chemins ruraux et les accès aux parcelles agricoles périphériques.

Le bruit

Réglementairement, aucun bâtiment existant n'est à protéger dans le cadre de la ZAC, les sources de bruit périphériques sont modérées.