



DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du Mercredi 26 Septembre 2012

Date de la convocation 19 Septembre 2012	Heure de la séance 18 heures	Lieu de la séance Salle des Fêtes Nébian
<p><u>PRÉSENTS</u> : M. CAZORLA Alain, Président de la séance</p> <p>ASPIRAN : M.SATGER Jean-Noël, M.TOLOS Joseph, M.MONTAGNE Thierry, Mme CAER Michèle, BRIGNAC : M.JURQUET Henri, M.MARTINEZ Christian, M.VEDEL Jean-Louis, CABRIERES : M.GAIRAUD Francis, M.MATHIEU Alain, CANET : M.MALBEC Sylvain, M.BAUDAILLER Jean-Louis, CEYRAS : M.LACROIX Jean-Claude, Mme BARRE Berthe, Mme FLOUROU Jocelyne, CLERMONT L'HERAULT : M.GARROFE Gilbert, Mme GOMIS Sylvie, Mme THIERES Odile, M.FABREGUETTES Bernard, M.GALTIER René, M.BARON Bernard, M.DIDELET Serge, Mme MILAN Andrée, Mme DELEUZE Elisabeth, FONTES : M.BRUN Olivier, Mme MIRET Christiane, LACOSTE : M.VENTRE Philippe, LIAUSSON : M.BETZ Bruno, LIEURAN CABRIERES : M.BLANQUER Alain, M.BERNARD Jacques, MOUREZE : M.NAVAS Gabriel, M.VALLAT Yves, NEBIAN : M.LIEB François, M.BARDEAU Francis, M.ESTEVE Bernard, OCTON : M.COSTE Bernard, PAULHAN : M.SOTO Bernard, M.DUPONT Laurent, M.GIL Claude, M.LEBREAU Jean-Jacques, M.BAUDOT Bernard, PERET : M.AZAM Joël, SALASC : Mme FONT Chantal, M.COSTES Jean, USCLAS D'HERAULT : M.FOULQUIER-GAZAGNES Bernard, VALMASCLE : M.VALENTINI Gérald, Mlle VALENTINI Martine VILLENEUVETTE : M.VIDAL Eric</p>		<p><u>PROCURATIONS</u> :</p> <p>Mme FABRE Maryse à M.MALBEC Sylvain, M.SEGURA René à M.CAZORLA Alain, M.MARTINEZ Antoine à M.LIEB François, M.BAISSE Robert à M.BRUN Olivier, M.SAN MARTIN Bernard à M.VENTRE Philippe, M.DRUART David à M.BARDEAU Francis, M.BILHAC Christian à M.AZAM Joël, M.RIGAUD Christian à M.FOULQUIER-GAZAGNES Bernard.</p>

Objet : ZAC de l'Estagnol - Approbation du dossier de réalisation.

Monsieur LIEB rappelle aux membres du Conseil Communautaire que par délibération en date du 13 décembre 2006, le Conseil Communautaire a approuvé les objectifs poursuivis par le projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Estagnol à CLERMONT L'HERAULT et défini les modalités de concertation préalable, conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 25 avril 2007, le Conseil Communautaire a tiré le bilan de la concertation préalable et a approuvé le dossier de création de la ZAC de l'Estagnol, conformément aux articles L311-1 et R311-2 du code de l'urbanisme.

Il ajoute que conformément aux dispositions de l'article R311-7 du code de l'urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré.

Il comprend :

1°) Le projet de programme des équipements publics à réaliser

Le programme des équipements publics de la ZAC de l'Estagnol est uniquement constitué de travaux d'infrastructures et V.R.D suivant le descriptif ci-joint (mise en viabilité en voirie, parkings, réseaux divers, travaux hydrauliques et plantations).

Il n'y a donc pas d'équipement public de superstructure programmé dans le cadre des travaux financés par la ZAC de l'Estagnol.

Les équipements publics et de loisirs dits de superstructure, qui peuvent être soit d'initiative publique, soit d'initiative privée, seront respectivement définis et programmés par le porteur de projet concerné.

2°) Le projet de programme global des équipements à réaliser dans la zone

La ZAC de l'Estagnol a été créée par la Communauté de Communes avec la vocation d'accueillir dans le Clermontois un ou des équipements publics ainsi que des équipements de loisirs, en synergie avec le stade municipal voisin de Clermont l'Hérault.

Elle a pour objectifs de :

- Réaliser une opération publique d'aménagement globale sur l'ensemble de ce site qui garantira une unité dans l'organisation générale, une démarche paysagère et urbanistique de qualité, et la maîtrise foncière de l'ensemble du projet.
- Permettre de maîtriser l'aménagement de ce nouveau quartier à l'entrée Nord de Clermont l'Hérault, et de prévenir toute tentative de spéculation foncière.
- En lien direct avec le stade municipal, constituer à terme un pôle « sport et loisirs » de premier plan pour l'ensemble du territoire, à la hauteur du rôle central que joue le Clermontois sur le bassin d'emploi local.

Classée en zone V AUb dans le PLU de Clermont l'Hérault, la ZAC de l'Estagnol peut accueillir des activités pouvant être de deux types :

- **Equipements sportifs**, avec notamment : salles de sports, bowling, billard, remise en forme, traumatologie du sport, etc...
- **Equipements publics, Equipements de loisirs**, avec notamment : salle polyvalente, salles associatives, cinéma, parc d'attractions couvert et découvert pour les enfants, buvette et restaurant, bar et restaurant musical, etc...

Dans sa partie Nord, un centre aquatique est déjà en activité. Cet équipement a été l'objet d'une redéfinition de son programme initial, avec maintenant 3 529 m² de surface de plancher.

Compte-tenu de la nature des activités, de leur fréquentation prévisible (types d'activités, périodes de l'année, horaires dans la semaine, ...), il a été convenu que l'ensemble des aires de stationnement devrait être banalisé et mutualisé entre le centre aquatique, les équipements de loisirs et le stade municipal. 450 places dont 17 places « handicapés » sont ainsi disponibles. Par ailleurs, le centre aquatique compte une desserte directe pour les autocars, notamment pour les scolaires, et 2 emplacements pour les autocars sont prévus au droit du stade. La desserte des parkings est assurée à partir de l'Avenue Louis Villaret par une voie intérieure, l'ensemble étant régulièrement planté d'arbres de hautes tiges.

Les îlots sont donc destinés à accueillir essentiellement les installations des activités, soit à l'intérieur des constructions, soit dans des aménagements privatifs extérieurs. Pour être mis en valeur, ils sont composés le long de la RD 609 et de l'avenue Louis Villaret.

Ils ont une double façade avec :

- Sur l'extérieur de la ZAC, une allée piétonne et circulation douce,
- Sur l'intérieur de la ZAC, une allée de service et de sécurité avec des liaisons vers les aires de stationnement.

En complément du centre aquatique, la ZAC est composée de plusieurs îlots dont les surfaces au sol indicatives sont :

Ilot A =	5 717 m ²
Ilot B =	6 531 m ²
Ilot C =	3 038 m ²
Ilot D =	2 311 m ²

Total	17 597 m ²

Chacun de ces îlots pourra recevoir un ou plusieurs programmes. Dans ce cas-là, il sera souhaitable que l'îlot entier soit l'objet d'une étude de plan de masse et de composition architecturale pour coordonner les installations diverses. En outre, un cahier des charges des prescriptions architecturales, techniques et environnementales, régissant les constructions sur les îlots de la ZAC en complément du règlement du PLU, pourra être rédigé.

Tout projet dérogeant au règlement du PLU en vigueur sur la ZAC devra préalablement faire l'objet d'une étude architecturale et paysagère permettant d'apprécier l'impact de la construction sur le caractère des lieux avoisinants. Avant la délivrance du permis de construire, le PLU pourra alors être modifié afin de prendre en compte les éléments ci-dessus.

Surfaces maximales constructibles :

Surface de la ZAC : 79 283 m²

COS du secteur VAUb du PLU : 0,3

Surface de plancher maximale : 79 283 x 0,3 = 23 784 m²

La répartition de cette surface de plancher pourra être modulée îlot par îlot suivant les besoins de chacun des programmes.

A titre indicatif :

Surface de plancher PC Centre aquatique : 3 529 m²

Surface de plancher résiduelle : 23 784 – 3 529 = 20 255 m²

3°) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Le montant prévisionnel des dépenses (acquisitions, études, travaux, frais accessoires, frais financiers) et des recettes (produit de la vente des terrains et subventions) échelonnées jusqu'en 2017 s'élève à la somme de 5 420 000 Euros.

4°) L'étude d'impact complétée par l'incidence des évolutions et mises au point du projet d'aménagement

Depuis la création de la ZAC par délibération du Conseil Communautaire du 25 avril 2007, les options générales de la ZAC n'ont pas été modifiées en ce qui concerne :

- La vocation de la zone comme un centre d'accueil des équipements sportifs, de loisirs et d'animations dans le cœur de la Vallée de l'Hérault ;
- Le parti général de la composition avec :
 - La réalisation du centre aquatique en partie Nord ;
 - Des îlots de programme A et B en façade sur la RD609 qui sera à terme requalifiée en boulevard urbain ;
 - Un pool commun d'aires de stationnement accessible depuis l'avenue Louis Villaret ;
 - Des circulations douces piétons/vélos le long de la RD609 et de l'avenue Louis Villaret, vers le centre aquatique et vers le stade communal ;
 - Des aménagements hydrauliques s'intégrant dans un plan paysager d'ensemble.

Cependant en cours d'étude, le programme a pris en compte deux données nouvelles qui ont amené à faire évoluer le plan d'aménagement :

- Il a été jugé souhaitable de valoriser également la façade le long de l'avenue Louis Villaret avec la création de deux nouveaux îlots de programme (C et D) de part et d'autre de la voie d'accès aux aires de stationnement ;
- Le programme global de construction a été revu en conséquence avec une augmentation de la surface de plancher pouvant être affectée aux îlots. Celle-ci prévue initialement à 14 000 m² pourra atteindre 20 000 m² suivant les besoins des programmes inclus dans ces îlots.
A cet effet, cette augmentation a été entérinée dans la 4^{ème} révision du PLU de Clermont l'Hérault approuvée par DCM du 02.10.2008, le COS de la zone passant de 0,2 à 0,3.

Conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que le projet présenté dans le dossier de création de ZAC et son étude d'impact n'a pas subi de changements entraînant une modification ou de nouveaux impacts sur l'environnement.

Aussi il n'y a pas eu besoin de compléter le contenu de l'étude d'impact du dossier de création.

Sur la base de ces éléments, il est proposé au Conseil Communautaire d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de l'Estagnol à CLERMONT L'HERAULT.

Monsieur le Président soumet ce point au vote.

Le Conseil Communautaire, ouï l'exposé de Monsieur LIEB et après en avoir délibéré,

A L'UNANIMITE,

Sur la base de ces éléments, il est proposé au Conseil Communautaire d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de l'Estagnol à CLERMONT L'HERAULT.

Monsieur-le Président soumet ce point au vote.

Le Conseil Communautaire, ouï l'exposé de Monsieur CAZORLA, et après en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants, L300-2, L311-1 et suivants et R311-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 avril 2007 tirant le bilan de la concertation et approuvant le dossier de création de la ZAC de l'Estagnol,

Vu le dossier de réalisation établi conformément aux dispositions de l'article R311-7 du Code de l'urbanisme et le rapport de Monsieur le Président,

DECIDE :

- D'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de l'Estagnol à CLERMONT L'HERAULT, établi conformément aux dispositions de l'article R311-7 du code de l'urbanisme ;
- Autorise Monsieur le Président à signer tous actes relatifs à ce dossier ;
- Dit que Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Clermontais est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Conformément à l'article R311-5 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un (1) mois au siège de la Communauté de Communes du Clermontais et dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Cette délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

Elle sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de Lodève accompagnée de 2 exemplaires du dossier de réalisation de la ZAC de l'Estagnol.

Pour extrait conforme,

Le Président de la Communauté
De Communes du Clermontais,



Alain CAZORLA.

