

DEPARTEMENT de l'HERAULT

COMMUNE d'ESPONDEILHAN

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
préalable à la DECLARATION d'UTILITE PUBLIQUE
du PROJET URBAIN du LEVANT
au profit de la SEM Hérault Aménagement

du 12 décembre 2013 au 17 janvier 2014

SOUS-PREFECTURE BEZIERS
REÇU LE

10 FEV. 2014

**Bureau des Politiques
Publiques**

RAPPORT d'ENQUÊTE

SOMMAIRE

RAPPORT

Chapitre 1 : Généralités	page 2
Chapitre 2 : Présentation du projet	page 3
- 21 : Historique	page 3
- 22 : Objectifs	page 4
- 23 : La législation	page 5
- 24 : Pièces composant le dossier	page 5
Chapitre 3 : Organisation et déroulement de l'enquête	page 6
- 31 : Organisation de l'enquête	page 7
- 32 : Publicité et information du public	page 7
- 33 : visite des lieux	page 8
- 34 : Entretiens	page 8
Chapitre 4 : Observations	page 9
- 41 : Observations inscrites sur le registre	page 9
- 42 : Avis de l'autorité environnementale	page 9
Chapitre 5 : Analyse du dossier d'enquête et des observations	page 9
- 51 : Analyse du dossier d'enquête	page 9
- 52 : Analyse des observations	page 10
Questions à la SEM Hérault Aménagement et son mémoire en réponse	page 11

CONCLUSIONS et AVIS

1 – Résumé du rapport d'enquête	page 13
2 – Conclusions	page 14
- 21 : Prescriptions législatives et réglementaires	page 15
- 22 : Conformité aux documents d'urbanisme	page 16
- 23 : Avantages et inconvénients du projet	page 16
3 – Avis	page 19

CHAPITRE 1 : GENERALITES

La commune d'Espondeilhan est une plaine viticole et littorale, au relief relativement plat. Sa superficie est de 508 hectares et sa population est d'environ 1.000 habitants.

Elle est située à 12 kms au nord-est de Béziers en direction de Bédarieux et à 20 kms au sud-ouest de Pézenas.

La commune est traversée par deux routes départementales, la RD 18 vers Servian et la RD 15 vers Roujan, le long de laquelle s'étire de nombreuses habitations.

La commune appartient à l'arrondissement de Béziers et fait partie du canton de Servian, composée de huit communes.

La commune d'Espondeilhan a été intégrée le 31 décembre 2001 dans la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée (CABM) qui comprend treize communes.

Inscrite dans ce maillage intercommunal, elle est impliquée dans une démarche de développement durable, dans le Programme Local de l'Habitat. Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) est un document qui a pour ambition la définition concertée et la conduite de l'habitat sur son territoire. Il prévoit la mise en place d'Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ces dernières s'inscrivent dans un objectif de renouvellement urbain.

Elle est plus largement incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bittérois (approuvé le 27 juin 2013) qui comprend quatre vingt sept communes regroupées en dix établissements publics et de coopérations intercommunales (EPCI) dont deux communautés d'agglomération : la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

La commune est actuellement soumise au Règlement d'Urbanisme National (RNU).

C'est la conséquence de l'annulation de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par le Tribunal Administratif le 11 octobre 2012.

Une délibération du conseil municipal d'Espondeilhan, en date du 23 janvier 2013, a prescrit l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont le projet a été définitivement arrêté par une nouvelle réunion du conseil municipal le 22 mai 2013.

C'est du 23 septembre au 25 octobre 2013 qu'il a été procédé à une enquête publique relative à l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 20 novembre 2013, dans lesquelles il donne un avis favorable avec trois réserves et trois recommandations. Les réserves et recommandations ne concernent pas les zones couvertes par le projet urbain du Levant.

Dans sa délibération, en date du 18 décembre 2013, le conseil municipal d'Espondeilhan approuve l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme telle qu'annexée à la présente (annexe n° 1)

CHAPITRE 2 : PRESENTATION du PROJET

21- HISTORIQUE :

Par délibération, en date du 02 septembre 2004, le conseil municipal a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement concernant les secteurs AU1 et AU6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune en cours d'élaboration.

Par délibération, en date du 12 juillet 2005, le conseil municipal a décidé d'engager une concertation publique qui a comporté la mise en place de panneaux exposant le projet, un registre mis à la disposition du public et deux réunions publiques, la première, le 12 décembre 2005, la deuxième, le 07 février 2007.

Le 14 février 2007, le conseil municipal s'est réuni pour approuver les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation et confirmer l'intention de la commune de conduire le projet d'aménagement des secteurs AU1 et AU6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune en cours d'élaboration.

Par délibération, en date du 18 avril 2007, le conseil municipal a approuvé le traité de concession d'aménagement, confiant à la SEM Hérault Aménagement, la réalisation de la ZAC du Levant.

Par délibération, en date du 19 juin 2013 (annexe n° 2), le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC du Levant.

Par délibération, en date du 13 août 2013 (annexe n°3), il est précisé que le projet s'effectue dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) portant sur un périmètre qui englobe dix hectares environ et de permis d'aménager sur environ quatre hectares. C'est pour des raisons de viabilité et de cohérence que le périmètre et la planification de la ZAC ont évolué pour aboutir à ce schéma d'aménagement pertinent d'environ quatorze hectares. Ce sera le projet urbain du Levant.

A l'intérieur du périmètre du projet urbain du Levant, la maîtrise foncière n'est pas totalement assurée. Il y a donc lieu, parallèlement aux négociations amiables, d'engager la procédure d'expropriation.

En conséquence, le conseil municipal a décidé d'autoriser monsieur le Maire de la commune d'Espondeilhan à solliciter auprès de monsieur le Préfet du Département, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du dit projet.

22 – OBJECTIFS :

Le projet urbain du Levant a pour objectif principal de répondre aux besoins de la population en matière de logements.

Il doit permettre :

- 1/ de programmer une nouvelle urbanisation en maîtrisant son développement, en continuité du bâti actuel. Cela doit permettre de maîtriser la gestion de l'espace et les formes urbaines,
- 2/ de rééquilibrer l'offre de logements en matière de mixité sociale. Ce secteur devra assurer un minimum de 20% de logement social locatif,
- 3/ d'améliorer le réseau viaire en traitant l'avenue du château et en requalifiant le chemin du pétrole pour absorber le trafic supplémentaire sur l'axe nord-est / sud-est. Cela permettra aussi de relier la partie nord du projet urbain et les zones urbaines à l'est. Le désengorgement du village s'accompagnera de trois giratoires,
- 4/ d'inscrire le projet urbain du Levant dans le cadre d'un développement durable :
 - en accompagnant le réseau viaire de cheminements doux qui favoriseront des modes de déplacements alternatifs à la voiture,
 - en aménageant un cadre de vie agréable par des aménagements paysagers qualitatifs et en développant des espaces paysagers constituant des coupures vertes,
- 5/ de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en créant dans chaque secteur du projet urbain un bassin de compensation des eaux pluviales,
- 6/ de créer des équipements à vocation commerciale ou de service de proximité, complémentaires de la fonction logement.

23 – La législation :

Conformément au code de l'urbanisme, et notamment ses dispositions relatives à :

- la Zone d'Aménagement Concertée codifiée aux articles L 311-1 à L311-8 et R 311-1 à R 311-12,
- la procédure de concertation et, notamment, l'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012 relative à la mise en œuvre d'une phase de concertation.

Conformément aux articles L 11-1 I et II du code de l'expropriation.

Conformément aux articles L 122-1 et L122-3 du code de l'environnement relatifs à la protection de la nature et les études d'impact des travaux et projets d'aménagement.

Conformément au code du patrimoine pour les problèmes archéologiques.

Conformément à la loi 91-662 du 13 juillet 1991 demandant à l'Etat et aux autres collectivités publiques de prendre toutes mesures tendant à diversifier les types de logement, d'équipements et de services nécessaires

Conformément à la loi sur la ville n° 91.663 du 13 juillet 1991 portant diverses mesures destinées à favoriser l'accessibilité des personnes handicapées aux locaux d'habitation, de travail et des installations recevant du public.

Conformément à la loi n° 2002-16 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité et instituant la procédure de déclaration de projet.

Conformément à la délibération du conseil municipal d'Espondeilhan, en date du 13 août 2013 sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité Publique.

24 – Pièces composant le dossier :

- la délibération du conseil municipal d'Espondeilhan du 13 août 2013
- l'arrêté préfectoral du 06 novembre 2013 (annexe n° 4)
- l'avis de l'autorité environnementale du 11 juin 2013 (annexe n° 5), confirmée pour ce dossier soumis à l'enquête, dans la mesure où l'étude d'impact est similaire à celle ayant fait l'objet de l'avis tacite de l'autorité environnementale du 11 juin 2013 (lettre de monsieur le Préfet en date du 20 septembre 2013 (annexe n°6) et réponse de monsieur le maire en date du 25 septembre 2013 (annexe n° 7).

Outre ces pièces, le dossier comprend :

- un additif demandé par la sous-préfecture de Béziers permettant d'apporter des précisions à la notice explicative, à l'état des données et procédures administratives, aux délibérations et avis émis sur le projet et l'appréciation sommaire des dépenses exprimée TTC.
- une notice explicative (pièce A)
- un état des données et des procédures administratives (pièce B)
- une étude d'impact (pièce C)
- un bilan de la phase de concertation, les délibérations et avis émis (pièce D)
- un plan de situation (pièce E)
- un plan général des travaux (pièce F)
- une appréciation sommaire des dépenses (pièce G)
- les caractéristiques des ouvrages les plus importants (pièce H)

CHAPITRE 3 : ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUÊTE

Par décision n° E13000296/34, en date du 17 octobre 2013, madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier m'a désigné afin de conduire l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité Publique du projet de réalisation de la ZAC du Levant et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, situé sur la commune d'Espondeilhan, au profit de la Société d'Economie mixte Hérault Aménagement (annexe n° 8)

Par arrêté n° 2013-II-1834 du 07 novembre 2013, monsieur le préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant la ZAC du Levant sur la commune d'Espondeilhan (annexe n° 4)

OBSERVATION :

A ce stade de mon rapport, je dois dire que j'ai constaté, après le démarrage de l'enquête, qu'il y avait, sur tous les documents (décision administrative, arrêté préfectoral, avis d'enquête affichés et parus dans les journaux) une erreur de présentation de l'objet du projet, puisqu'il ait mentionné « ZAC du Levant » à la place de « projet urbain du Levant »

Après m'être entretenu avec madame Nicole FONTAINE du bureau des politiques publiques à la Sous-Préfecture de Béziers, j'ai décidé de poursuivre l'enquête.

En effet, cette présentation ne fait pas grief aux personnes intéressées. Les documents, présentés et mis à la disposition du public, sont précis et ne portent pas à confusion, ni sur le projet, ni sur la délimitation des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Monsieur le Maire et madame Amaryllis BOSSE du Tribunal Administratif de Montpellier en ont été informés.

D'ailleurs, dans la conversation courante et, notamment, lors de ma première permanence où j'ai rencontré monsieur le Maire, en parlant du projet, on a cité la ZAC du Levant et non le projet urbain du levant. Ce dernier, élaboré récemment, n'est qu'une extension du premier pour, d'une part, « boucher la dent creuse » dans sa partie nord au moyen de permis d'aménager et, d'autre part, permettre d'obtenir un réseau viaire de meilleure qualité et un projet plus cohérent.

31 – Organisation de l'enquête :

Conformément à l'arrêté R 123-9 du code de l'environnement, j'ai rencontré le 24 octobre 2013 madame Nicole FONTAINE, représentante de l'autorité compétente, à la Sous-Préfecture de Béziers.

Après m'avoir remis le dossier, nous avons décidé des dates d'ouverture et de clôture de l'enquête ainsi que des trois jours où je recevrai le public en mairie.

Nous nous sommes également concertés sur la rédaction de l'arrêté et de l'avis d'enquête.

L'enquête s'est déroulée du 12 décembre 2013 au 17 janvier 2014.

Les permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu :

- | | |
|-------------------------------|------------------|
| - le samedi 14 décembre 2013 | de 09h00 à 12h00 |
| - le mardi 07 janvier 2014 | de 16h00 à 18h00 |
| - le vendredi 17 janvier 2014 | de 09h00 à 12h00 |

32 – La publicité et l'information du public :

Conformément à l'article n° 4 de l'arrêté préfectoral déclarant ouverte l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, un avis a été affiché sur la porte de la mairie. De même à proximité des parcelles concernées l'avis d'enquête a été affiché, comme j'ai pu le constater.

Le certificat d'affichage, signé de monsieur le maire, est joint au présent rapport (annexe n°9)

Un huissier a également constaté au début, au milieu et la fin de l'enquête, la présence de ces affichages, ce qui a été consigné dans son exploit joint au présent dossier (annexe n° 10).

De plus, devant la mairie, se trouve un panneau lumineux sur lequel apparaissaient :

- l'objet de l'enquête
- les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête
- les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur

Enfin, on pouvait lire ces mêmes informations sur le site internet de la mairie (annexe n° 11)

Parallèlement, conformément à l'article n° 4 de l'arrêté préfectoral, l'avis d'enquête est paru dans deux quotidiens régionaux, le MIDI LIBRE et l'HERAULT du JOUR :

- Le MIDI LIBRE lundi 25 novembre et lundi 16 décembre 2013
- L'HERAULT du JOUR lundi 25 novembre et lundi 16 décembre 2013

Les photocopies de ces parutions sont jointes au présent rapport (annexes n° 12, 13, 14 et 15)).

33 – Visite des lieux :

Le 14 décembre 2013, je me suis rendu sur le terrain pour situer les parcelles de la ZAC et celles des permis à aménager. J'ai vérifié, à cette occasion, l'affichage de l'avis d'enquête à plusieurs endroits autour de ces parcelles.

34 – Entretiens :

Ce même jour, avant ma permanence, j'ai rencontré monsieur le maire et divers conseillers. J'ai évoqué la genèse de cette affaire ainsi que les problèmes relatifs au Plan Local d'Urbanisme de la commune. Nous avons pu approfondir ces sujets lors de mes deux autres permanences.

Le mercredi 08 janvier, j'ai rencontré, dans les bureaux de la SCET (Société Centrale Conseil et Equipement du Territoire, filiale à 100% de la caisse des dépôts et consignations) : madame Corinne CREMANDEZ qui était plutôt en charge du dossier d'utilité publique et monsieur Régis BALANDRAUD, plutôt en charge du foncier.

Madame CREMANDEZ m'a donné les raisons qui ont milité en faveur de l'adjonction de permis d'aménager à la Zone d'aménagement Concertée, initialement prévue, pour créer le projet urbain du Levant.

Monsieur BALANDRAUD m'a parlé des problèmes fonciers qui pourraient, sans doute, se résoudre à l'amiable si le projet urbain du Levant était déclaré d'utilité publique.

Le jour de la clôture, j'ai rencontré monsieur Grégory HEINIMANN dans les bureaux de la SEM Hérault Aménagement. En l'absence d'observation, je n'ai pas établi de procès-verbal de synthèse, mais je lui ai remis une lettre dans laquelle je lui pose deux questions :

- quand et comment est-on passé de la ZAC au projet urbain du Levant ?
- le phasage de la réalisation du projet soumis à l'enquête n'est-il pas trop optimiste ?

CHAPITRE 4 – LES OBSERVATIONS :

41 – Observations inscrites sur le registre :

Aucune observation n'a été inscrite sur le registre. Une personne est venue, en dehors des permanences, sans formuler d'observation par écrit.

42 – Avis de l'autorité environnementale :

L'autorité administrative de l'Etat, compétente en matière environnementale, n'a pas rendu d'avis dans le délai de deux mois à compter de la réception du dossier. Cet avis concernait le dossier de réalisation de la ZAC du Levant.

Il n'y a pas eu de nouvel avis de l'autorité environnementale pour le projet urbain du Levant parce que l'étude d'impact relative à ce projet était similaire à celle du dossier de réalisation de la ZAC du Levant (voir les courriers de monsieur le Préfet et de monsieur le maire annexés n° 6 et 7).

CHAPITRE 5 – ANALYSE du DOSSIER d'ENQUÊTE et des OBSERVATIONS

51 – Analyse du dossier :

La SEM Hérault Aménagement a confié à la Société Conseil et Equipement du Territoire (SCET) le soin de rassembler l'ensemble du dossier qui comprend huit pièces de A à H.

Les pièces A,B,D,E,F,G,H ont été réalisés à partir d'informations communiquées par la SEM Hérault Aménagement.

A la demande de madame FONTAINE du bureau des politiques publiques de la sous-préfecture de Béziers, la Société Conseil et Equipement du Territoire a réalisé un additif pour compléter le dossier.

L'étude d'impact (pièce C) a été élaborée par

La SARL S.I.E.E.
Société d'Ingénierie pour l'Eau et l'Environnement
198, rue Yves Montand 34000 Montpellier

Cette étude d'impact a été complétée et mise à jour par

La SARL PROJETEC Environnement
149, avenue du golf
Green Park – Bât C
34670 Baillargues

Monsieur GOMES Patrick
Architecte Urbaniste
15, rue Jules Guesde
34080 Montpellier
pour les aspects présentation et objectifs du projet

Le Cabinet Barbanson Environnement
23, Domaine de la Chêneraie
34170 Restinclières
pour les aspects faune, flore habitat

Le dossier, très documenté, permet une information complète du public. Il permet d'appréhender les impacts que le projet peut avoir sur l'environnement ou la santé humaine.

A noter, une légère anomalie dans la mesure où la table des matières se situe à la page 119 sur les 129 pages que comprend ce dossier. Anomalie sans conséquence puisqu'un « post it » la signalait.

52 – Analyse des observations :

L'absence d'observation du public serait-elle due à une mauvaise information du public ?

Si on se reporte au paragraphe 32 de notre rapport, cette hypothèse est invraisemblable. Il faut se rappeler que le projet de la ZAC du Levant date de 2004 et que le projet actuel cherche à atteindre les mêmes objectifs. La seule différence réside dans l'adjonction de terrains qui permettent d'améliorer la viabilité et la cohérence du projet.

De plus une concertation publique relative au projet de ZAC du Levant s'est déroulée pendant presque deux ans avec deux réunions publiques.

Enfin, il faut rappeler que c'est seulement le 25 octobre 2013, moins de deux mois avant l'ouverture de cette enquête, que s'est terminée l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Espondeilhan au cours de laquelle le zonage du projet était parfaitement défini et, où les questions relatives à l'urbanisation de la commune ont été évoquées.

Je n'ai donc pas été surpris par cette absence d'observation.

Le questionnaire à la SEM Hérault Aménagement et son mémoire en réponse

J'ai souhaité, à la fin de l'enquête, adresser une lettre comportant (annexée n° 16) deux questions au maître d'ouvrage pour savoir :

- d'une part, quand, et comment il a été imaginé d'agrandir le périmètre de la ZAC du Levant, à l'aide de permis d'aménager, pour créer le projet urbain du Levant,
- d'autre part, sur le phasage de cette opération en raison de la conjoncture actuelle.

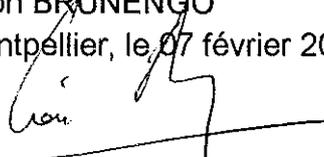
J'ai reçu le mémoire en réponse de la SEM Hérault Aménagement, par lettre et par courrier électronique le 05 février 2014. A la lettre (annexée n° 17) étaient joints 3 documents annexés n°18, 19 et 20.

Mon avis est le suivant :

Les trois documents annexés à la lettre permettent de savoir comment on est passé de la ZAC du Levant au projet urbain du levant, au travers de deux avenants, intervenus en mars 2010 et en décembre 2012. Ces avenants ont surtout pour incidence de modifier le périmètre du projet initial de la ZAC, sans en modifier les objectifs.

En ce qui concerne le phasage, il m'est répondu qu'il n'est pas figé et que la procédure de ZAC est parfaitement adaptée dans la mesure où elle autorise l'aménagement par étapes de l'opération.

Le commissaire enquêteur,
Léon BRUNENGO
Montpellier, le 07 février 2014



DEPARTEMENT de l'HERAULT

COMMUNE d'ESPONDEILHAN

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
préalable à la DECLARATION d'UTILITE PUBLIQUE
du PROJET URBAIN du LEVANT
au profit de la SEM Hérault Aménagement

CONCLUSIONS et AVIS

1 – Résumé du rapport d'enquête :

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée « loi SRU », indique les dispositions générales communes aux SCOT, aux PLU et aux cartes communales. Ces documents permettent d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces agricoles, des espaces naturels et des paysages,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des besoins de déplacement et la préservation de la qualité de l'air, de l'eau du sol et des milieux en général.

Le SCOT du Bittérois, approuvé le 27 juin 2013, est un document d'urbanisme, à valeur juridique, qui fixe les grandes orientations des politiques publiques pour les dix ans à venir. Il est opposable, au travers une relation de compatibilité, aux PLU, aux PLH (Plan Local de l'Habitat) et aux PDU (Plan de Déplacement Urbain).

La commune d'Espondeilhan est soumise au RNU (Règlement National d'Urbanisme) depuis l'annulation de son PLU par le tribunal Administratif de Montpellier le 11 octobre 2012

La commune a décidé le 23 janvier 2013 de prescrire un nouveau PLU qui a été approuvé par une délibération de son conseil municipal le 18 décembre 2012. La commune étant couverte par un SCOT approuvé, le PLU sera exécutoire dès lors qu'il aura été publié et transmis à monsieur le Préfet.

Ce PLU comporte un rapport de présentation qui contient le diagnostic et les solutions proposées ainsi qu'un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

Dans le diagnostic, on peut lire :

- que la population est en forte progression au cours des dernières années,
- que le parc de logements a connu une forte progression,
- qu'à l'horizon du PLU, la commune s'est engagée à produire 58 logements locatifs sociaux,
- que cette volonté politique est rendue possible par la création du projet urbain du levant dont la concession d'aménagement a été confiée à la SEM Hérault Aménagement.

La maîtrise foncière du périmètre du projet urbain du Levant n'étant pas totalement assurée, il y a lieu d'engager la procédure d'expropriation. En conséquence, le conseil municipal d'Espondeilhan

a autorisé monsieur le maire à demander, à monsieur le Préfet de l'Hérault l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Cette enquête publique a été décidée par un arrêté préfectoral. Le Tribunal Administratif de Montpellier m'a désigné pour la conduire.

L'enquête s'est déroulée, dans de bonnes conditions, dans la salle du conseil municipal où je tenais mes permanences.

La publicité officielle a été observée partout. L'avis d'enquête a été affiché en mairie et a paru dans deux journaux régionaux, conformément à la réglementation. Cette publicité a été complétée par des affichages de l'avis d'enquête à proximité des parcelles concernées par le projet, par une annonce sur le site internet de la mairie et sur le panneau lumineux situé devant la mairie.

Malgré une erreur sur l'objet de l'enquête concernant l'ensemble des publicités, j'ai décidé de poursuivre cette enquête pour les raisons que je rappellerai au début de mes conclusions.

Mes trois permanences n'ont donné lieu à aucune observation, ce qui ne m'a pas étonné en raison des nombreuses consultations de la population relatives à la ZAC, puis au PLU, dont l'enquête précédait celle du projet urbain du Levant.

Conformément à la réglementation, en raison de l'absence d'observation, je n'ai pas transmis de procès-verbal de synthèse, mais j'ai adressé à la SEM Hérault Aménagement un courrier comportant deux questions auxquelles il m'a été répondu.

2 – Conclusions :

Au début de ces conclusions, je tiens à rappeler l'erreur relative à l'objet de l'enquête qui indique la « ZAC du Levant » sur l'ensemble des documents (décision du Tribunal Administratif, arrêté préfectoral déclarant l'ouverture de l'enquête, avis d'enquête parus dans les journaux, affichés en mairie et à proximité des terrains concernés par le projet) à la place de « projet urbain du Levant ». Malgré cette erreur, j'ai décidé de poursuivre cette enquête parce que cette présentation ne fait pas grief aux personnes intéressées. En effet, les documents présentés et mis à la disposition du public sont précis et ne portent pas à confusion, ni sur le projet, ni sur la délimitation des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Ceci dit, j'ai constaté que la procédure relative à l'enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique, au profit de la SEM Hérault Aménagement, a bien été respectée.

Je vais examiner successivement :

21 / si le projet respecte les prescriptions législatives et réglementaires qui le concernent,

22 / s'il est compatible avec les documents d'urbanisme,

23 / les avantages et inconvénients de ce projet au regard des impacts qu'il a sur l'ensemble des composantes environnementales.

21 / prescriptions législatives et réglementaires :

Ce projet est en conformité avec :

- le code de l'urbanisme, et notamment :

* les articles L 311-1 à L 311-8 et R 311-1 à R 311-12 relatifs à la procédure de Zone d'Aménagement Concertée,

* les articles L 300-2 et suivants et R 300-2 et suivants relatifs à la procédure de concertation, modifiée par l'ordonnance n° 23012-11 du 05 janvier 2012 qui prévoit la mise en œuvre d'une phase de concertation pour toute création d'une Zone d'Aménagement Concertée.

- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- le code de l'environnement, et notamment :

* les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-23 récemment modifiés par les lois Grenelle 1 et 2 et par les décrets d'application du 29 décembre 2011 relatifs aux enquêtes publiques, à l'étude d'impact et à la publicité de l'autorité environnementale,

* les articles L 122-1 à L 122-3 relatifs à la protection de la nature. Ils s'appliquent aux études d'impact des travaux et projets d'aménagement,

* l'article L 214-3 relatif au dépôt d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau,

* les lois d'orientation sur la ville n° 91-662 relative aux conditions de vie favorisant la cohésion sociale et n° 91-663 du 13 juillet 1991 favorisant l'accessibilité aux personnes handicapées des locaux d'habitation et de tous locaux recevant du public.

- la procédure de déclaration de projet en application de la loi n° 2002-76 du 27 février 2002 qui traite dans son titre I de la démocratie de proximité et dans le chapitre 4 du titre IV de la procédure de déclaration de projet (article L 126-1 du code de l'environnement et son décret d'application n° 2006-629 du 30 mai 2006.

- le code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières, en matière d'archéologie, qui demandent au maître

d'ouvrage de respecter le patrimoine archéologique dans la cadre de la réalisation de l'ouvrage.

22 / Les documents d'urbanisme :

Le projet est compatible avec :

- les objectifs d'aménagement et d'urbanisme du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bittérois,
- le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM),
- le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Il est aussi compatible avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 décembre 2013 par le conseil municipal d'Espondeilhan.

23 / Avantages et inconvénients du projet au regard des impacts sur l'ensemble des composantes environnementales :

Deux phases vont se succéder :

- Une phase de travaux pendant laquelle les impacts seront temporaires,
- une phase d'exploitation pendant laquelle les impacts seront permanents.

A / phase travaux :

Les principales nuisances, pour les habitants et leur environnement, seront dues :

- à la circulation des véhicules de chantier et des engins,
- aux bruits générés par ceux-ci,
- à l'envol des poussières pendant le décapage des sols,
- au risque de pollution (lessivage des sols par les pluies, déversement accidentel de polluants).

Les impacts devraient être faibles en mettant en place une cellule coordination, laquelle est prévue par le décret n°94-1159 du 26 décembre 1994. Elle devra veiller à :

- organiser un plan de circulation assurant la sécurité des voies pour les habitants et les ouvriers,
- mettre en place des mesures strictes concernant les différents stockages et la récupération des produits polluants,
- arroser les pistes de chantier pour éviter l'envol des poussières,
- maximaliser la possibilité d'avoir un équilibre déblais-remblais,
- valoriser les matériaux recyclables, et, notamment, les enrobés.

Durant cette phase, les impacts sur le milieu naturel qui concernent le dérangement ou la destruction d'espèces protégées devraient être faibles si on évite de réaliser les travaux pendant les périodes de reproduction.

Concernant le paysage, l'impact sera également faible si des précautions sont prises pour ne pas affecter les ripisylves qui jouxtent le projet.

B / Phase d'exploitation du projet :

231 / Impact sur le milieu physique :

- sur le climat, le projet n'aura pas d'impact,
- sur les eaux souterraines : peu de risque de pollution en raison de l'absence de captage à proximité, de la création de réseaux pour les eaux usées et de mesures prises pour la gestion des eaux pluviales (création de bassins de rétention),
- sur les eaux superficielles : les eaux de ruissellement peuvent générer, pour l'essentiel, une pollution accidentelle qui sera traitée par la mise en place d'un dispositif d'obturation en sortie de bassin de rétention. Un plan de prévention doit être prévu dans le cadre du dossier établi au titre de la loi sur l'eau,
- la zone du projet est, en partie, soumise au risque inondation. Pour cela, il est prévu deux bassins de rétention des eaux pluviales, l'un, pour le secteur nord, d'une superficie de 9.300 m² et, pour le secteur sud, d'une superficie de 4.800 m². Les constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation.

232 / impact sur le milieu naturel :

- sur les habitats et sur la flore : en l'absence d'espèces végétales et animales rares, menacées ou protégées, cet impact peut être considéré comme négligeable,
- sur les oiseaux : l'augmentation de la fréquentation humaine pourra créer un dérangement pour l'avifaune. La création d'une zone tampon de 30 m le long des ripisylves et des grands arbres doit permettre de réduire fortement la perte de territoire des espèces,
- sur les chiroptères : la limitation de l'éclairage nocturne et la présence d'une végétation importante devrait limiter la perte d'habitats,
- sur les autres espèces, l'étude conclut à un impact faible.

233 / impact sur le patrimoine culturel :

- la présence de l'église de notre Dame des Pins, monument historique classé, impose que le projet obtienne, pour tous travaux, l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France,
- la zone d'étude étant sensible sur le plan archéologique, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra être déclarée et pourra entraîner une conservation partielle ou totale, et entraîner une modification de la consistance du projet.

234 / impact sur le paysage :

La zone d'étude se caractérise par un paysage ouvert sur les terres agricoles et les espaces boisés à l'est.

Le projet préserve les éléments paysagers du site et, notamment, la ripisylve du ruisseau du Merdanson et le bois du château.

La création d'une place végétalisée, l'accompagnement végétal de la voirie et le traitement paysager des bassins de rétention participeront à améliorer le cadre de vie des habitants et faciliteront l'intégration du projet dans le paysage.

235/ Impact sur l'ambiance sonore :

Le bruit se limitant à la circulation des véhicules des nouveaux habitants et à ceux de leurs visiteurs, l'ambiance sonore ne devrait pas changer notablement.

236/ Impact sur la qualité de l'air :

Le projet, consistant à créer une zone d'habitation, n'est pas source de pollution atmosphérique.

237/ Impact sur le contexte socio économique et urbain :

Le projet urbain du Levant permet de répondre aux besoins en matière de logement. Depuis l'an 2000, la population a connu une progression annuelle supérieure à 4%. En 2014, la population d'Espondeilhan compte environ 1.000 habitants alors qu'elle n'en comptait que 625 en 1999.

Ce projet permet de proposer différents types de logement et de rééquilibrer son offre de logement en matière de mixité sociale, puisque ce secteur devra assurer un minimum de 20% de logements sociaux, en conformité avec le Plan Local d'Habitat Intercommunal (PLHI).

Cette opération d'aménagement permettra un développement cohérent et harmonieux de la commune, avec la création de zones réservées pour les équipements à vocation de services ou commerciale. Le cadre de vie sera d'autant plus agréable que des espaces verts aéreront l'espace urbain et que le réseau viaire sera amélioré et plus sécurisant.

En ce qui concerne les réseaux, le réseau d'eaux usées sera renforcé jusqu'à la station d'épuration, qui a une capacité de 1.800 équivalents habitants, suffisante pour répondre aux besoins du projet, et le réseau d'eau potable sera renforcé depuis le réservoir.

Il est prévu de réaliser ce projet au fur et à mesure des besoins. En fonction de la conjoncture économique actuelle, il risque d'être réalisé sur une période plus longue que celle imaginée dans le projet.

238 / Impact sur la santé humaine :

Le projet urbain du Levant peut être à l'origine :

- d'émissions polluantes atmosphériques
- de nuisances sonores
- de risque de dégradation en matière d'hygiène, de salubrité et d'odeurs

Les émissions polluantes seront essentiellement issues de la circulation automobile. Tenu compte que c'est une zone d'habitation, où la circulation des véhicules sera faible et ralentie, elle ne sera pas source importante de dégradation de l'air.

En ce qui concerne les bruits, le projet ne modifiera pas le niveau sonore actuel

En matière d'hygiène, de salubrité et d'odeurs, seuls les bassins de rétention pourraient, en raison de la stagnation des eaux provoquer des odeurs. Si la commune est vigilante, ce phénomène ne devrait pas se produire.

3 - Avis :

Attendu que l'autorité administrative de l'Etat , compétente en matière environnementale, a donné son avis,

attendu que la SEM Hérault Aménagement, mandaté par le conseil municipal d'Espondeilhan pour réaliser le projet urbain du Levant, a présenté, à l'appui de sa demande, un dossier d'enquête complet avec une étude d'impact très documentée,

attendu que ce projet respecte l'ensembles des prescriptions législatives et réglementaires,

attendu que l'analyse des avantages et des inconvénients démontre qu'il répond aux besoins en logements de la commune et qu'il contribue à améliorer la qualité de vie de ses habitants,

attendu que la SEM Hérault Aménagement a la capacité financière pour faire face aux dépenses à engager pour réaliser ce projet,

attendu que, dans la zone d'étude du projet, aucun effet cumulé avec d'autres projets connus ne peut être attendu,

qu'en conséquence, il résulte de l'ensemble de ces observations que :

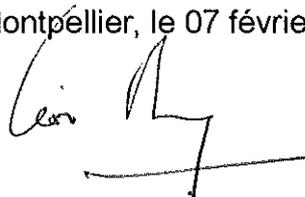
j'émet

**un avis favorable
à la Déclaration d'Utilité Publique
du Projet Urbain du Levant**

en invitant la SEM Hérault Aménagement à être particulièrement attentive, pendant la durée des travaux, à l'organisation du chantier et aux mesures de sécurité à prendre :

- pour créer la moindre gêne à la population
- pour éviter tout risque de pollution liée, en particulier, au carburant des véhicules et engins et à lutter contre la poussière, soulevée par ces derniers, par un arrosage des pistes.

Le commissaire enquêteur,
Léon BRUNENGO
Montpellier, le 07 février 2014



A N N E X E S

- Annexe n° 1 : Délibération du conseil municipal d'Espondeilhan du
18 octobre 2013
- Annexe n° 2 : Délibération du conseil municipal d'Espondeilhan du
19 juin 2013
- Annexe n° 3 : Délibération du conseil municipal d'Espondeilhan du
13 août 2013
- Annexe n° 4 : Arrêté préfectoral du 07 novembre 2013
- Annexe n° 5 : Observations de l'autorité environnementale
- Annexe n° 6 : Lettre de monsieur le préfet à monsieur le maire d'
Espondeilhan du 20 septembre 2013
- Annexe n° 7 : Lettre de monsieur le maire à monsieur le préfet du
25 septembre 2013
- Annexe n° 8 : Décision du tribunal Administratif me désignant comme
Commissaire enquêteur
- Annexe n° 9 : Certificat d'affichage de monsieur le maire
- Annexe n° 10 : Exploit d'huissier relatif à l'affichage
- Annexe n° 11 : Photocopie du site internet de la mairie relatif à l'affichage
- Annexe n° 12 : Midi Libre du 25 novembre 2013
- Annexe n° 13 : Midi Libre du 16 décembre 2013
- Annexe n° 14 : L'Hérault du Jour du 25 novembre 2013
- Annexe n° 15 : L'Hérault du Jour du 16 décembre 2013
- Annexe n° 16 : Lettre adressée à la SEM Hérault Aménagement
- Annexe n° 17 : Mémoire en réponse de la SEM Hérault Aménagement
- Annexes n° 18, 19 et 20 : Documents accompagnant le mémoire en
réponse