

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE CASTELNAU LE LEZ

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
ECOQUARTIER – ZAC DU MAS CAYLUS**

RAPPORT D'ENQUÊTE et CONCLUSIONS

**RELATIVE A
LA DEMANDE PREALABLE A
LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

et

L'ENQUETE PARCELLAIRE

CONCERNANT

**LA REALISATION DE L'AMENAGEMENT
DE LA ZAC DU MAS CAYLUS**

EP du 7 JUILLET au 8 AOUT 2014 inclus

OBJET DE L'ENQUÊTE

Le secteur du « Domaine du Mas Caylus » se situe sur la commune de Castelnaud le Lez, dans le département de l'Hérault, limitrophe à la ville de Montpellier, à l'entrée Nord-Est de la Communauté de l'Agglomération de Montpellier qui regroupe 31 communes.

Cette commune s'étend sur 11,18 km², compte 16 351 habitants (recensement INSEE de Janvier 2011) avec une densité de 1 462 hab/km².

La ZAC se situe au niveau de l'entrée Nord Est du village, le long du RD 65, traversée par la Ligne 2 du tramway et à proximité du terminus de cette ligne.

L'objet de cette opération est la création d'un nouveau quartier d'habitations sous la forme d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) dont le périmètre définit une superficie de 24,5 hectares.

Le périmètre de la ZAC est délimité à l'Est par le RD 65, au Sud par le chemin de Caylus, à l'Ouest par le quartier du « Domaine des Oliviers » et au Nord par la limite communale de Jacou.

Le projet consiste à équiper et à aménager l'ensemble du site, en continuité avec l'urbanisme existant, et ainsi développer l'offre foncière en vue de créer des logements nouveaux et des équipements.

L'ensemble de la ZAC comprendra environ 615 logements, répartis de la façon suivante :

- 290 logements libres
- 140 logements abordables
- 185 logements sociaux
- 600 m² de commerces ou activités

Enfin, des équipements publics seront créés: un réservoir AEP, une structure d'accueil pour la petite enfance et deux classes maternelles pouvant accueillir environ 100 enfants, un poste de police, une salle de réunion associative et création de deux classes élémentaires dans un groupe scolaire existant.

Ce projet présente une densité de l'ordre de 30 logements par hectare.

Ce programme de construction est complété par un programme d'équipements publics avec la création d'un pôle d'accueil de la petite enfance et d'un poste de police municipale.

Le dossier a été élaboré en vue de la réalisation d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) nécessaire aux acquisitions foncières en application des Articles L.11-1 et R.11-1 à R.11-14 du Code de l'Expropriation.

Parallèlement à cette enquête sera menée une Enquête Parcelaire.

Le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC par délibération N°2013/03-09 en date du 20/03/2013.

La procédure de Révision Simplifiée du PLU a également été lancée par Délibération N°2013/02-07.

La Délibération N°2013/05-08 du 16/05/2013 a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le dossier de révision simplifiée du PLU ;

Localisation du Projet

Une ZAC est une opération d'initiative publique permettant à une collectivité de maîtriser le programme d'urbanisation, et notamment, le contenu, la densité, la forme et la typologie des logements avec précision. Elle doit permettre d'anticiper, en le maîtrisant, le développement de la commune, en adéquation avec le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Soumis à la proximité de Montpellier, la commune de Castelnaud le Lez est confronté à une forte croissance démographique et de consommation d'espace et doit faire face à des besoins d'équipement et de structuration.

Le secteur Nord offre un potentiel d'urbanisation intéressant du fait de sa proximité avec les centres ville tant de Castelnau que de Jacou, la continuité du tissu urbain et la faible exploitation agricole des terrains.

Le projet développé prévoit plusieurs typologies d'habitat, le nombre prévisionnel de logements étant d'environ 615 sur l'ensemble de la ZAC.

Le secteur d'urbanisation se structure le long de la voie du tramway.

Situation cadastrale

Le périmètre de l'opération envisagée concerne 3 zones :

- la zone mixte d'urbanisation future AUO
- la zone naturelle 1N
- la zone agricole A

Le secteur du projet d'aménagement est situé sur la section OH et concerne **58 parcelles cadastrales** propriétés de particuliers, ainsi que de quelques autres appartenant à l'Agglomération de Montpellier (pour le tramway).

Actuellement, les terrains du projet sont occupés par des champs cultivés et des friches.

ELEMENTS CONSTITUTIFS DU RAPPORT

- Chapitre I Identification du projet et contraintes réglementaires
- Chapitre II Prise en charge de l'enquête et investigations préalables
- Chapitre III Déroulement de l'enquête
- Chapitre IV Analyse et Conclusion du commissaire enquêteur relatives à la Déclaration d'Utilité Publique
- Chapitre V Analyse et Conclusion du commissaire enquêteur relatives à l'enquête parcellaire

Ce rapport est commun aux deux dossiers, mais une conclusion sera donnée à chacune des enquêtes.

PIECES ANNEXES

- Arrêté Préfectoral N° 2014-I-1034 du 18 juin 2014
- Copies des annonces légales de la publicité de l'enquête parues dans Le Midi Libre et l'Hérault du Jour des 21 Juin et 12 Juillet 2014,
- Procès verbal d'affichage du 22 Juin 2014
- Certificat d'affichage du 11 Août 2014
- Notifications aux propriétaires
- Procès verbal des observations remis à GGL Aménagement
- Mémoire en réponse de l'aménageur

PIECES ANNEXES NON JOINTES

- Registre de l'enquête DUP et Parcellaire
- Dossiers d'enquête soumis au public
- Les journaux : Midi Libre et L'Hérault du Jour

RAPPORT

CHAPITRE N° 1

Identification du projet et contraintes réglementaires

1-1 Identification du projet :

Une ZAC est une opération d'initiative publique permettant à la collectivité de maîtriser le programme d'urbanisation, et notamment, le contenu, la densité, la forme et la typologie des logements avec précision. Elle doit permettre d'anticiper, en le maîtrisant, le développement de la commune, en adéquation avec le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Le programme d'équipement comprend la viabilité des terrains, les aménagements paysagers et les branchements extérieurs à la zone.

Dans le cadre du projet d'aménagement et de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Mas Caylus, située sur la commune de CASTELNAU LE LEZ dans l'Hérault par l'aménageur GGL (Guiraudon Guipponi Leygues Groupe) désigné par délibération N°2013/09-05 en date du 26/09/2013, il est procédé à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet, ainsi qu'une Enquête Parcellaire.

Le Maître d'Ouvrage du projet est la : **Ville de CASTELNAU LE LEZ**

Le porteur de projet est : la société **GGL Aménagement**

1-2 Contraintes réglementaires:

Il s'agit d'une enquête publique du type « droit commun »

Code général des collectivités territoriales.

Code de l'environnement et de l'urbanisme.

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

1-3 Nature et caractéristique du projet :

La commune de CASTELNAU LE LEZ fait partie de la Communauté de l'Agglomération de Montpellier.

Le projet global d'extension du pôle urbain de la commune consiste en la réalisation d'une ZAC à vocation principale d'habitation, située en prolongement de la zone existante en limite Nord Est de cette commune.

Cette ZAC, est réalisée en plusieurs phases successives

D'une superficie globale de 24,5 ha, objet du présent dossier, elle est destinée à offrir un site attractif au développement de logements de taille variable, sans oublier de nombreux espaces verts.

Des lots aménagés et viabilisés (environ 615 logements) seront proposés soit à la vente, soit en location.

Des bassins de rétention des eaux de pluie assureront la protection de l'ensemble.

Le coût prévisionnel des dépenses de l'opération relatif à l'aménagement des espaces publics et à la viabilisation se chiffre à : 14,9 M d'€ (valeur HT), le coût du bâti étant à la charge du constructeur.

Les terrains sur lesquels, doit se réaliser l'opération, appartiennent soit à la commune, soit à des propriétaires privés.

I-4 - L'autorité environnementale

L'avis vise à éclairer le public sur la manière dont le pétitionnaire a pris en compte les enjeux environnementaux, et constitue l'un des éléments fondamentaux dont dispose

l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou de refus.

Le 21 février 2013, la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Languedoc Roussillon émettait un avis tacite sur le dossier de création de la ZAC du Mas Caylus. Conformément aux dispositions de l'article R122-13-1 du Code de l'Environnement, cet avis est réputé être FAVORABLE avec quelques recommandations.

I-5 – Notifications individuelles aux propriétaires

Les notifications aux propriétaires ont été effectuées par Lettre Recommandée avec AR en date du 20 juin, et réceptionnées entre le 25 et le 30 Juin 2014 (voir pièces annexes)
A ce courrier était joint l'Arrêté du Préfet de l'Hérault déclarant ouverte conjointement les enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et Parcellaire.

1-6 Historique

Par délibération en date du 9 février 2012, le conseil municipal a approuvé les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC.

Une information avec plan et dossier a été soumise au public, y compris un registre pouvant recevoir les observations, dépositions et contre propositions.

Cette concertation s'est déroulée du 13 février 2012 au 20 mars 2013 inclus.

Deux réunions publiques d'information ont eu lieu les 8 mars et 26 avril 2012.

Le bilan de la concertation a été acté par délibération municipale en date du 20 mars 2013.

La procédure de Révision Simplifiée du PLU a également été lancée par délibération N°2012/02-07.

La délibération N°2013/05-08 du 16 mai 2013 a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le dossier de révision simplifiée du PLU.

Le 26 septembre 2013, désignation de l'aménageur : la société GGL Aménagement.

1-7 Composition du dossier soumis à l'EP de DUP

Le dossier fournis par la préfecture devant être soumis à l'enquête publique, a été établi sous la responsabilité de l'aménageur (GGL Groupe).

P 1 : notice explicative

P 2 : plan de situation

P 3 : plan général des travaux

P 4 : caractéristiques principales des ouvrages

P 5 : appréciation sommaire des dépenses

P 6 : étude d'impact définie à l'article 2 du décret N° 77.1141 du 12/10/1977

P 7 : avis émis sur le projet

P 8 : bilan de la procédure de débat public

Annexes :

P 1 : évaluation de France Domaine

P 2 : avis de la DREAL LR

P 3 : délibération du Conseil Municipal de révision du PLU

P 4 : délibération du Conseil Municipal de création de la ZAC

P 5 : plan général des travaux à l'échelle 1/1000

1-8 Composition du dossier soumis à l'EP Parcellaire

Le dossier fournis par la préfecture devant être soumis à l'enquête publique, a été établi sous la responsabilité de l'aménageur (GGL Groupe).

P 1 : notice explicative

P 2 : plan parcellaire des terrains concernés par l'enquête

P 3 : état parcellaire avec la liste des propriétaires

CHAPITRE N° 2

Prise en charge de l'enquête et investigations préalables

2-1 Désignation du commissaire enquêteur :

La prise en charge de l'enquête s'est effectuée sur proposition du Tribunal Administratif de Montpellier, suivie de ma désignation par le TA en date du 14 Mai 2014.

La désignation du commissaire enquêteur a fait l'objet d'une vérification afin d'avoir l'assurance qu'il n'y avait pas d'incompatibilité entre le Maître d'Ouvrage et ce dernier.

2-2 Visite des lieux du projet :

Le 6 Juin 2014, le Commissaire Enquêteur a rencontré Monsieur Jérémy KOT, responsable du programme de l'aménageur pour une réunion de travail préalable à l'enquête, puis s'est rendu sur le site en sa compagnie.

2-3 Modalité de l'enquête :

Le commissaire enquêteur, précédemment à la parution de l'arrêté préfectoral N° 2014-I-1034 d'ouverture d'enquête, du 18 Juin 2014, a fixé et convenu des dates couvrant la période d'enquête ainsi que les dates de permanence.

Ainsi a-t-il été retenu que les enquêtes se dérouleraient sur une période de 33 jours consécutifs, du Lundi 7 Juillet au Vendredi 8 Aout 2014 inclus à la mairie de Castelnau le Lez (siège de l'enquête).

Le commissaire enquêteur a reçu en personne les observations du public, à la mairie de Castelnau le Lez aux jours, dates et heures indiquées ci-dessous:

- Le jeudi 10 juillet 2014 de 9 h 00 à 12 h 00.
- Le mercredi 23 juillet 2014 de 9 h 00 à 12 h 00.
- Le vendredi 8 août 2014 de 14 h 00 à 17 h 00.

2-4 Composition du dossier.

Il comporte :

- L'arrêté N° 2014-I-1034 du 18 juin 2014 de Monsieur le Préfet de l'Hérault
- Les délibérations du conseil municipal ;
- Le dossier d'enquête préalable à la DUP ;
- Le dossier d'enquête parcellaire ;
- L'étude d'impact ;
- Le dossier d'évaluation des incidences environnementales ;
- La liste des propriétaires concernés ;
- Le registre d'enquête ;

2-5 Investigations préalables

1- Une première réunion d'information en Préfecture a eu lieu le 2 juin 2014, date à laquelle j'ai pris possession des dossiers.

2- Entretien du 6 juin 2014 avec GGL Aménagement et la Commune.

Compléter ma connaissance des dossiers d'Enquête ne pouvait commencer que par le concepteur et porteur de projet le plus à même d'explicitier ces choix.

Il m'est succinctement rappelé par le représentant de GGL que :

- Il s'agit d'une ZAC s'intégrant dans un quartier

- Création de zone d'habitat complétant l'existant
- Le respect du PDD et la notion de mixité
- Préservation et création d'espaces verts et de bassins d'orage
- L'idée fondamentale d'un Ecoquartier a été appliquée tout au long de l'élaboration du projet

Cette réunion eu lieu en mairie annexe de Castelnau le Lez en présence du Directeur Programmation Aménagement Environnement de la commune.

Ce dernier détaillant tout particulièrement la réflexion menée par la commune afin d'intégrer au mieux ce nouvel espace de vie et d'habitations, ainsi que la préservation d'un équilibre naturel grâce à la prise en compte de la coulée verte que représente la Plaine de la Courtarelle.

Enfin, le problème de la cessibilité des parcelles est abordé pour toutes celles nécessaires à la réalisation du projet.

CHAPITRE N° 3

Préambule :

Comme cela a été précédemment évoqué, le projet donnant lieu à la présente enquête concerne la possibilité d'aménager une ZAC sur 24,5 hectares d'un terrain situé au Nord de la commune.

Déroulement de l'enquête

3-1 Classement au titre des documents d'urbanisme:

Le PLU ou Plan Local d'Urbanisme actuel permet la création de la ZAC.

3-2 Classement au titre du code de l'environnement :

L'article L 123-1 du code de l'environnement considère *“la réalisation d'aménagement, d'ouvrages ou de travaux exécutés par des personnes publiques ou privés est précédée d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre, lorsqu'en raison de leur nature, de leur consistance ou du caractère des zones concernées, ces opérations sont susceptibles d'affecter l'environnement”*.

3-3 Mesures de publicité et avis d'enquête :

3-1 Publicité et affichage :

L'ensemble des mesures de publicité relatives à cette enquête a été réalisé conformément à l'Article 12 de l'arrêté préfectoral, c'est-à-dire :

1. La publication de l'avis d'enquête dans la presse locale a eu lieu le 21 Juin 2014 dans le « Midi Libre » et « l'Hérault du jour », et la publication de rappel dans les mêmes journaux le 12 Juillet 2014.

Un exemplaire de chacun de ces journaux est annexé au dossier.

2. L'affichage communal a été réalisé de la façon suivante:

- Affichage en mairie de Castelnau le Lez, lieu d'emplacement du terrain et siège de l'enquête, sur le panneau officiel situé à proximité de la porte d'entrée.
- Affichage sur panneaux municipaux au pôle technique situé 485 Avenue des Compagnons.
- L'Avis est également consultable sur le site internet de la mairie, ainsi que sur celui de la préfecture.

3. l'Affichage réalisé sous la responsabilité de GGL :

- Affichage sur place en différents emplacements du site.

3-2 Vérification de l'affichage:

Le commissaire enquêteur a effectué la vérification de l'ensemble de l'affichage le 30 juin, ainsi que pendant le déroulement de l'enquête.

3-3 Réception des certificats de publication :

Le commissaire enquêteur a été rendu destinataire du certificat de publication et d'affichage signé par Monsieur le Maire de Castelnau le Lez au terme de l'enquête, soit le 11 Août, ainsi que du constat réalisé préalablement le 22 Juin 2014.

3-4 Ouverture de l'enquête :

J'ai ouvert le registre et paraphé le dossier avant l'ouverture de l'enquête.
Ce registre ainsi que le dossier complet ont été mis à la disposition du public à la mairie de Castelnau le Lez du 7 juillet au 8 août 2014.

3-5 Durée de l'Enquête

L'enquête publique c'est déroulée du lundi 7 Juillet au vendredi 8 Août 2014 inclus, soit durant 33 jours consécutifs.

Le dossier ainsi que le registre ont été mis à la disposition du public dans la mairie concernée aux jours et heures d'ouverture au public.

3-6 Permanences du commissaire enquêteur

Celui-ci a reçu les observations du public dans les bureaux de la mairie concernée par l'enquête, aux jours, dates et heures indiquées ci-dessous:

DATES	HORAIRES
7 juillet	9 H à 12 H
23 juillet	9 H à 12 H
8 août	14 H à 17 H

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles.

3-7 Clôture de l'enquête :

L'enquête a été déclarée close le 8 août au soir ; le registre a été signé par mes soins après 17 H 00.

Le registre de l'enquête dûment paraphé a été immédiatement remis en main propre au commissaire enquêteur, accompagné du dossier mis à la disposition du public.

3-8 Conditions de réception du public :

Les conditions de réception et d'accueil du public ont été très favorables, le commissaire enquêteur disposant d'une salle parfaitement adaptée à la circonstance.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, et dans un climat non conflictuel.

Cette enquête a donné lieu à 3 permanences du commissaire enquêteur.

Le public a répondu présent en se présentant aux permanences, et a ainsi pu s'exprimer librement.

Pour le PLU : quelques personnes se sont manifestées et se sont exprimées au travers d'observations sur le registre, ou par courriers.

Pour l'Enquête Parcelaire : quatre propriétaires se sont manifestés, soit par dossier remis au commissaire, soit par l'intermédiaire de leur notaire conseil ayant lui aussi adressé un courrier en leur nom.

3-9 Bilan des observations et requêtes :

Permanence du 10 Juillet 2014

Pour la DUP : une demande d'explication générale du projet

Pour l'Enquête Parcellaire :

Parcelle BX 27 : visite séparée des deux propriétaires Mrs REVESSAT Jacques et Christian en indivision s'étonnant et contestant la présence d'une troisième personne mentionnée par erreur sur le relevé parcellaire. Le courrier et les notes annexes sont intégrés au registre de l'enquête.

Permanence du 23 Juillet 2014

Pour la DUP :

1. Mme BAZILE Joëlle est venue consulter le dossier et reviendra pour déposer un courrier.
2. Mr et Mme RICARD Gilles, résidents de Jacou, en limite immédiate du périmètre de l'éco quartier, sont venus et ont déposé un courrier intégré au registre d'enquête, dans lequel ils développent les arguments suivants :
 - / Après avoir rappelé l'historique de la concertation entre les résidents de Jacou et les municipalités de Jacou et Castelnau le Lez, les pétitionnaires sont opposés, hors déplacements doux, à toute circulation automobile entre le nouveau quartier et le centre ville de Jacou.
 - / Ils demandent, en limite de leurs parcelles et des futures constructions, une bande libre d'au moins 35/37 ml, incluant une bordure arborée.
 - / Ils demandent également le maintien de la zone verte plantée d'arbres situés sur la parcelle N° 18 BX 01 au droit des parcelles AR 328 et 329.
 - / Ils souhaitent enfin que tout soit mis en œuvre pour minimiser les nuisances sonores et visuelles pendant la phase travaux.

Pour l'Enquête Parcellaire :

1. Mr REVESSAT Jacques de l'Office Notarial VIDAL, BRAUN, PONCIE et LASCOMBES a fait parvenir un courrier annexé au registre d'enquête dans lequel il intervient au nom de la succession ROUGE Max. Après s'être étonné que ses clients, Mmes BRUNEL Emma et NICOLAI Patricia n'aient pas été informés par l'aménageur, il demande que cette erreur soit corrigée dans le cadre de l'enquête parcellaire, et tout particulièrement concernant la parcelle BX 28.

Il est à noter que cette personne étant décédé le 9 novembre 2012 à Bastia, les notifications auraient dues être adressées aux successeurs.

2. Mme CAUQUIL Marie-Renée conteste le fait que Mme JEANJEAN Jeannine domiciliée à Montpellier et propriétaire du tiers indivis des parcelles BX 57 - 58 et 59, et usufruitière du tiers des parcelles BY 91 - 13 - 44 et 74 n'ait pas été saisie par l'aménageur de l'enquête parcellaire en cours.
Son courrier, ainsi que trois annexes, est intégré au registre d'enquête.

Permanence du 8 Août 2014

Pour la DUP :

1. Mr RUF Thierry s'étonne que les engagements du promoteur lors des réunions publiques, et notamment celles en 2012, ne soient pas prises en compte dans le projet soumis à l'enquête.
En effet, il avait été acté qu'une zone de pré-verdissement séparant Jacou de la ZAC serait maintenue ou réalisée par des plantations nouvelles.
Son inquiétude est d'autant plus forte qu'une zone de construction apparaît en lieu et place de cet espace vert.

Pour l'Enquête Parcellaire :

Aucune personne ne s'est présentée

Entre les deux dernières permanences

1. Mme BAZILE, au nom d'une douzaine de personnes habitantes toutes à Jacou, a adressé un courrier en RAR en mairie à l'attention de commissaire enquêteur pour exprimer leur désaccord sur la présentation du projet soumis à l'enquête et différent de ce qu'ils avaient exposé en réunion de concertation (zone verte de 50 ml, circulation entre Jacou et la ZAC, manque d'informations, ...)
2. Mr et Mme JAMES, Mr et Mme CHABANIS et Mme JEANTET ont développé sensiblement les mêmes remarques et fait part de leur mécontentement.

3-10 Rapport de synthèse au maître d'ouvrage :

Le commissaire enquêteur a remis un rapport de synthèse à l'aménageur, avec copie des observations du public, en date du 18 Août 2014.

3-11 Mémoire en réponse de l'aménageur:

Le mémoire en réponse de ce dernier daté du 27 août lui est parvenu le 29 août 2014.

Il est bon de mentionner l'attention toute particulière apportée par le porteur du projet, concernant les observations et les remarques émises durant l'enquête, ainsi que les corrections concernant les propriétaires de parcelles concernés par l'enquête parcellaire.

3-12 Analyse des 2 enquêtes publiques

3-12-1 Déclaration d'Utilité Publique

L'enquête porte sur la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération de la ZAC « Eco Quartier Domaine de Caylus » sur la commune de Castelnau le Lez.

Celle-ci est du type de droit commun pour les raisons suivantes :

- / les constructions envisagées sont soumises à permis de construire
- / des expropriations pourront éventuellement être nécessaires

Les modalités de ce type d'enquête sont définies par les articles R.11-3-1 et suivants du Code de l'Environnement

3-12-2 Déclaration de cessibilité des terrains nécessaires

L'enquête publique parcellaire, effectuée dans les conditions prévues par le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, est préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux relatifs à l'opération.

Notification aux propriétaires :

Une notification par lettre a été effectuée, en Recommandé avec AR, à tous les propriétaires concernés (sauf quelques oublis) par l'enquête parcellaire (en application de l'Article R 11-22 du Code de l'expropriation).

3-13 Constat, Analyse et Synthèse

Le projet de création d'une ZAC concerné par l'enquête répond à un besoin réel d'espaces fonciers destinés à l'implantation d'habitation.

Le site choisi par la collectivité pour implanter cette zone offre plusieurs avantages :

- Il s'intègre parfaitement dans l'existant en s'adossant à la commune de Jacou
- Les réseaux de transport publics de capacité (TRAM, RD 65, voiries locales) existent à proximité
- L'ensemble des terrains permet facilement l'implantation d'un quartier pavillonnaire

Avant de conclure, il convient d'examiner les points particuliers suivants :

Le projet est-il contesté?

La réponse est NON car aucune personne s'étant exprimée verbalement ou par courrier n'a remis en cause un projet de construction de logements nouveaux et nécessaires sur la commune de Castelnau le Lez.

Le projet est-il d'utilité publique ?

la réponse est OUI car il répond à un besoin réel et à une demande d'implantation de logements neufs.

Ce projet est parfaitement conforme au SCOT, PLU et PADD tel que défini dans les textes.

Y a-t-il atteinte à l'environnement ?

la réponse est NON et confirmée par l'avis réputé favorable de la DREAL LR.

la création de bassins de retenue des eaux pluviales destinés à éviter l'aggravation du ruissellement à l'aval provoquée par l'aménagement de la zone constitue une mesure compensatoire majeure.

Le dossier est-il complet et accessible ?

la réponse est OUI, car il répond parfaitement à la compréhension du problème posé.

L'aménageur a-t-il la capacité financière pour assurer la réalisation ?

la réponse est OUI, car la GGL Aménagement a pour principale vocation l'aménagement de ce type de zone

CONCLUSION

CHAPITRE IV

CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PREALABLE À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

IV-1 Analyse

La commune de Castelnau le Lez a décidée une opération d'aménagement à vocation d'habitat sur des terrains situés au Nord Est de la commune.

Pour réaliser cette opération d'aménagement, la commune a retenue la Société GGL Aménagement en tant qu'aménageur.

Le programme qui y sera développé s'inscrira dans un principe de mixité en prévoyant plusieurs typologies d'habitat. Au total, environ 615 logements sont prévus sur l'ensemble de la ZAC « Eco Quartier Domaine de Caylus ».

Période de déroulement de l'enquête.

Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier m'a, par :

Décision du 14 mai 2014 – N° E14000078 / 34

désigné comme commissaire enquêteur pour conduire celle-ci.

L'organisation de l'enquête et les conditions de son déroulement ont été définies par l'Arrêté
Préfectoral N° 2014-I-1034 du 18 juin 2014.

Cet arrêté prévoit qu'il sera procédé à une enquête publique préalable :

**Pendant 33 jours de calendrier,
Du lundi 7 juillet au vendredi 8 août 2014 inclus**

– Information préalable à l'Enquête.

Préalablement à l'enquête, l'Arrêté Préfectoral N° 2014-I-1034 du 18 juin 2014 (voir dossier d'enquête), de Monsieur le Préfet, prescrivant et organisant la présente enquête, a fait l'objet d'un avis d'enquête qui a été affiché aux emplacements habituels de la mairie réservés à cet effet, ainsi que sur site.

Le Maître de l'ouvrage a, quant à lui, fait poser des panneaux aux entrées de la zone contenant les mêmes informations.

Ces affichages ont fait l'objet d'un certificat d'affichage signé par Mr le Maire.

Ces documents figurent dans les pièces annexes du rapport.

– Publicité et Information dans le cadre de l'enquête.

La publication de l'avis d'enquête dans la presse locale a eu lieu le 21 juin dans le « Midi Libre » et « l'Hérault du Jour », soit quinze jours minimum avant le début de l'enquête ; enfin une publication de rappel dans les mêmes journaux ont eu lieu le 12 juillet 2014.

– Permanences du Commissaire enquêteur.

Comme détaillé au paragraphe 3-6 du Chapitre III, le commissaire enquêteur a reçu les observations du public à la mairie, aux jours indiqués ci-dessous dont nous faisons le rappel:

7 juillet	9 H à 12 H
23 juillet	9 H à 12 H
8 août	14 H à 17 H

IV-2 Conclusion et Avis du Commissaire Enquêteur concernant la DUP

Après avoir étudié le dossier, constaté que le dossier soumis à l'enquête et déposé en mairie est conforme à la législation qui s'y applique,

Après avoir vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre des enquêtes publiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral N° 2014-I-1034 du 18 juin 2014,

Après avoir visité le site,

Considérant que:

La demande en logements neufs étant forte, l'urbanisation d'un espace facilement accessible par transports publics et voiries locales ou départementales, permet l'urbanisation au Nord de la commune de Castelnau le Lez, tout en maintenant une transition paysagère vers les boisements et la garrigue.

Le projet s'insère, à l'échelle d'un nouveau quartier, dans une suite de zone construite ou de lotissements existants, en assurant d'une part des liens et des accès depuis les voiries existantes, et d'autre part, une continuité dans l'urbanisation.

La ZAC s'inscrit en continuité des quartiers pavillonnaires existants (Domaine des Oliviers et Jacou).

L'intensité bâtie respecte le seuil minimum défini par le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier approuvé le 17 février 2006.

Mais constatant que:

Le reproche majoritairement formulé concernant le parcellaire a bien été pris en compte et rectifié.

Les engagements pris lors des réunions publiques seront respectés.

Le mémoire en réponse de GGL Aménagement, ainsi que ses annexes, tient compte de ces remarques

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR EMET

UN AVIS FAVORABLE

Pour l'autorisation requise au titre de la DUP

Etabli à Montpellier, le 03 Septembre 2014

Jean-Pierre BRACONNIER

CHAPITRE V

CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PREALABLE A L'ENQUETE PARCELLAIRE

V -1 - Analyse

La commune de Castelnau le Lez a décidée une opération d'aménagement à vocation d'habitat sur des terrains situés au Nord Est de la commune.

Pour réaliser cette opération d'aménagement, la commune a retenue la Société GGL Aménagement en tant qu'aménageur.

Le programme qui y sera développé s'inscrira dans un principe de mixité en prévoyant plusieurs typologies d'habitat. Au total, environ 615 logements sont prévus sur l'ensemble de la ZAC « Eco Quartier Domaine de Caylus ».

La notification aux propriétaires a été effectuée par Lettre Recommandée avec AR le 20 Juin 2014 (voir pièces annexes)

Période de déroulement de l'enquête.

Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier m'a, par :

Décision du 14 mai 2014 – N° E14000078 / 34

désigné comme commissaire enquêteur pour conduire celle-ci.

L'organisation de l'enquête et les conditions de son déroulement ont été définies par l'Arrêté
Préfectoral N° 2014-I-1034 du 18 juin 2014.

Cet arrêté prévoit qu'il sera procédé à une enquête publique préalable :

**Pendant 33 jours de calendrier,
Du lundi 7 juillet au vendredi 8 août 2014 inclus**

– Information préalable à l'Enquête.

Préalablement à l'enquête, l'Arrêté Préfectoral N° 2014-I-1034 du 18 juin 2014 (voir dossier d'enquête), de Monsieur le Préfet, prescrivant et organisant la présente enquête, a fait l'objet d'un avis d'enquête qui a été affiché aux emplacements habituels de la mairie réservés à cet effet, ainsi que sur site.

Le Maitre de l'ouvrage a, quant à lui, fait poser des panneaux aux entrées de la zone contenant les mêmes informations.

Ces affichages ont fait l'objet d'un certificat d'affichage signé par Mr le Maire.

Ces documents figurent dans les pièces annexes du rapport.

– Publicité et Information dans le cadre de l'enquête.

La publication de l'avis d'enquête dans la presse locale a eu lieu le 21 juin dans le « Midi Libre » et « l'Hérault du Jour », soit quinze jours minimum avant le début de l'enquête ; enfin une publication de rappel dans les mêmes journaux ont eu lieu le 12 juillet 2014.

- Permanences du Commissaire enquêteur.

Comme détaillé au paragraphe 3-6 du Chapitre III, le commissaire enquêteur a reçu les observations du public à la mairie, aux jours indiqués ci-dessous dont nous faisons le rappel:

7 juillet	9 H à 12 H
23 juillet	9 H à 12 H
8 août	14 H à 17 H

V - 2 - Conclusion et Avis du Commissaire Enquêteur concernant la Parcelle

Après avoir étudié le dossier, constaté que le dossier soumis à l'enquête et déposé en mairie est conforme à la législation qui s'y applique,

Après avoir vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral N° 2014-I-1034 du 18 juin 2014.

Après avoir reçu les propriétaires des parcelles concernées,

Considérant que:

Tous les propriétaires ont été saisis des enquêtes publiques conjointes par Lettre Recommandées avec AR

Qu'ils ont eu tout loisir de s'exprimer et de faire part de leurs demandes

L'enquête publique parcellaire s'est déroulée dans des conditions normales et satisfaisantes

Mais constatant que:

Certaines parcelles concernées par le projet de ZAC sont impactées d'erreur quant à la notification adressées aux propriétaires

L'ensemble des parcelles concernées constituant la ZAC doit respecter les règles et contraintes mentionnées dans les textes de référence et portés à la connaissance du public, et donc des propriétaires

Remarque du commissaire enquêteur : il n'a pas souhaité entrer dans quelque négociation que ce soit, considérant que ce n'était pas son rôle, mais celui de l'expropriant ou du Juge des Expropriations.

Par contre, il émet la Recommandation que le Maître d'Ouvrage prenne en compte les remarques exprimées par certains propriétaires non avertis ou impactés d'erreurs de relevés cadastraux

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR EMET

UN AVIS FAVORABLE

Au titre de l'Enquête Parcelaire

Etabli à Montpellier, le 03 Septembre 2014

Jean-Pierre BRACONNIER

ANNEXES

A N N E X E S

PIECES JOINTES AU PRESENT RAPPORT :

A – Arrêté préfectoral

B – Avis dans la presse

C – Certificat d’affichage communal

D – Délibération du Conseil Municipal

E – Notifications aux propriétaires

F – Courrier adressé GGL Aménagement

G – Mémoire en réponse de la GGL daté du 27 Août 2014

PIECES NON JOINTES

Registre de l’enquête publique et les observations écrites

Dossiers d’enquête soumis au public

Les journaux locaux