

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Préalable à la déclaration d'utilité publique,
Enquête parcellaire,
Préalable à l'autorisation de défrichement

Concernant
Le projet d'aménagement de
LA ZAC VIA DOMITIA
Sur le territoire de
LA COMMUNE DE VENDARGUES

Enquête du 24 octobre 2014 au 24 novembre 2014

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Gilbert MORLET
Commissaire enquêteur
11 rue de la calade
34990 JUVIGNAC

1 - Objet de l'enquête

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Via Domitia Nord Lien Vendargues » objet du dossier prolonge à l'ouest la ZAC « Via Domitia Castries située comme son nom l'indique sur le territoire de la commune de Castries, déjà aménagée.

Ces deux ZAC dont les sites sont connexes sont destinées à former un seul et même ensemble sur les plans fonctionnels et paysagers. Ces deux ZAC ont vocation à être un « parc d'activités économiques ». Le site est considéré comme « site stratégique à l'échelle de l'agglomération » par le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) approuvé le 2 février 2006. La zone à aménager a une superficie de 13 hectares.

Pour la réalisation du projet d'aménagement Via Domitia de Vendargues, la Région Languedoc-Roussillon et l'Agglomération de Montpellier ont créé le syndicat mixte Via Domitia, en juillet 2006.

Le syndicat mixte a confié la réalisation de l'opération à la société « Languedoc-Roussillon Aménagement ».

L'enquête publique unique a trois objets :

1°) **la déclaration d'utilité publique** de l'opération ; il est en effet nécessaire que cette opération d'aménagement soit déclarée d'utilité publique notamment pour permettre l'acquisition d'une partie des terrains constituant son emprise. Une grande partie des terrains est déjà acquise par le syndicat mixte, mais quelques parcelles ne le sont pas, d'une part en raison du refus de vente à l'amiable d'au moins un des propriétaire, et aussi parce que les propriétaires de certaines parcelles n'ont pas pu être retrouvés, ce qui nécessite cet acte administratif pour en prendre possession.

2°) **l'enquête parcellaire** préalable à un arrêté de cessibilité pour les parcelles précitées.

3°) **l'autorisation de défrichement** préalable aux travaux d'aménagement.

Le projet d'aménagement est de nature classique pour une telle opération : voirie, assainissement, réseaux. Le dossier, notamment l'étude d'impact, a fait l'objet d'observations de l'autorité environnementale (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement -DREAL) lors d'une première demande de mise à l'enquête, en 2011. Parmi celles ci, on note celles concernant l'impact sur des espèces protégées. Un additif au dossier d'enquête a donc été rédigé pour répondre à ces observations.

2 - Composition du dossier mis à l'enquête

Les documents mis à la disposition du public à la mairie de Vendargues, lors de l'enquête sont les suivants :

- **1** - le registre d'enquête ;
- **2** - l'arrêté préfectoral 2014-I-1689 du 6 octobre 2014 prescrivant l'enquête publique et l'avis d'enquête correspondant ;
- **3** - la décision du tribunal administratif de Montpellier N°E14000147/34 du 25 septembre 2014 désignant le commissaire enquêteur ;
- **4** - la demande de Languedoc Roussillon Aménagement du 22 juillet 2014
- **5** - l'avis de l'Autorité Environnementale en date du 4 avril 2014 ;
- **6** - le résumé non technique de l'étude d'impact d'avril 2014 ;
- **7** - une note complémentaire sur l'utilité publique de l'opération ;
- **8** - une « esquisse financière » ;
- **9** - un préambule à l'attention du public sur le financement et les retombées (financières) ;
- **10** - une lettre de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du 24 septembre 2014 reconnaissant le dossier comme complet ;
- **11** - la demande d'autorisation de défrichement (septembre 2014) comprenant :
 - o A - Formulaire de demande
 - o B - Accord des propriétaires des terrains ;
 - o C - Extrait de la matrice cadastrale ;
 - o D - Plan de situation, extrait cadastral et plan de zonage ;
 - o E - Etude d'impact et annexes
 - o F - Pièces justifiant la qualité du demandeur
- **12** - le plan de situation ;
- **13** - un dossier intitulé « additif au dossier d'enquête d'utilité publique » (répondant notamment aux observations de la DREAL) ; ce dossier comporte les sous dossiers suivants :
 - o Notice explicative complémentaire ;
 - o Plan général des travaux ;
 - o Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, modifiés ;
 - o Appréciation sommaire des dépenses, mises à jour ;
 - o Etude d'impact modifiée ;
 - o Etat des données et procédures administratives, mises à jour ;
 - o Plan du périmètre de la DUP.
- **14** - additif au dossier d'enquête publique parcellaire, 2ème partie ;
- **15** - additif au dossier d'enquête publique parcellaire, 3ème partie ;
- **16** - dossier « annexes » comprenant :

- l'avis de l'autorité environnementale du 4/4/2011 ;
- une analyse du potentiel en développement en énergies renouvelables.
- **17** - un dossier intitulé « additif au dossier d'enquête préalable d'utilité publique » censé expliquer l'articulation des documents entre eux.

3 - Déroulement de la procédure et de l'enquête

Les documents ou évènements principaux se rapportant à l'enquête sont les suivants :

- arrêté préfectoral de création du Syndicat Mixte du parc Via Domitia le 23/11/2006 ;
- délibération du conseil syndical du syndicat mixte pour la création du parc d'activités économiques Via Domitia le 10/01/2007 ;
- première réunion de concertation le 31/05/2010
- concertation publique ouverte le 31 mai 2010 ;
- délibération du syndicat mixte approuvant les conclusions du rapport bilan de la concertation et demandant l'ouverture d'une enquête publique unique, le 31 août 2010 ;
- délibération du conseil syndical attribuant la concession d'aménagement de la ZAC à Languedoc Roussillon Aménagement le 13 octobre 2011 ;
- avis du préfet de région (autorité environnementale) sur le dossier de création de ZAC formulant plusieurs observations nécessitant une reprise du dossier, en date du 4 avril 2011 ;
- arrêté préfectoral N°2011-01-920 du 26 avril 2011 portant création de la ZAC ;
- délibération du syndicat mixte approuvant le dossier de réalisation de la ZAC le 26 juin 2014 ;
- avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Hérault jugeant le dossier de défrichement complet et recevable le 24 septembre 2014 ;
- lettres de Languedoc Roussillon Aménagement transmettant au préfet, à fin d'approbation, un additif au dossier initial, tenant compte des observations faites par l'autorité environnementale, pour mise à l'enquête ;
- décision N°E14000147/34 du 25/09/2014 du président du tribunal administratif de Montpellier désignant un commissaire enquêteur ;
- arrêté 2014-I-1689 du 6 octobre 2014, du préfet de l'Hérault ouvrant l'enquête publique.
- désigné comme commissaire enquêteur, j'ai pris possession du dossier et esquissé l'organisation de l'enquête avec le service préfectoral compétent, le 30/09/2014

- j'ai rencontré le responsable du dossier de Languedoc Roussillon Aménagement, dans ses bureaux, pour avoir ses commentaires sur le dossier, le 1/10/2014 ;
- j'ai rencontré le maire, l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme et le directeur général des services de la commune de Vendargues le 7/10/2014 ;
- j'ai visité le site le même jour, 7/10/2014 ;
- l'avis d'enquête a été affiché dans les lieux d'affichage habituels de la mairie de Vendargues et sur le site de l'opération (2 panneaux à l'entrée de la zone d'activités connexe au projet, 3 panneaux à la limite entre la zone d'activités actuelle et le périmètre du projet, et un panneau en bordure du périmètre, à l'ouest du projet, au bord du « chemin de Bannières »).
- je me suis assuré que l'affichage était correct et respectait la réglementation le 13/10/2014 (voir le certificat d'affichage de la mairie de Vendargues en **annexe 1**);
- l'avis d'enquête a été publié :
 - o dans le « Midi Libre » le 9 octobre 2014 ;
 - o dans « l'Hérault du jour » le 9 octobre 2014 ;
 - o dans le « Midi Libre » le 27 octobre 2014 ;
 - o dans « l'Hérault du jour » le 27 octobre 2014.
- l'enquête s'est déroulée conformément aux termes de l'arrêté préfectoral du 24 octobre 2014 au 24 novembre 2014 ;
- j'ai tenu les permanences définies à l'arrêté préfectoral, en mairie de Vendargues :
 - o le vendredi 24 octobre 2014 de 9H00 à 12H00 ;
 - o le jeudi 6 novembre 2014 de 14H00 à 17H00
 - o le lundi 24 novembre 2014 de 15H00 à 18H00 ;
- aucun incident durant l'enquête n'est à signaler.

4 - Observations exprimées par le public et mémoire en réponse du demandeur

Aucune observation n'a été inscrite sur le registre ; aucune lettre n'a été reçue concernant l'enquête ; je n'ai reçu aucune visite lors de mes permanences. J'ai informé le demandeur de l'absence d'observations de la part du public, ce qui a pour conséquence de rendre inutile la rencontre prévue par l'arrêté préfectoral du 6 octobre 2014 (voir **annexe 2**).

5 - Analyse des observations du public et des réponses du demandeur

Sans objet, pour les raisons précitées.

6 - Avis du commissaire enquêteur

Aucune observation n'ayant été formulée par le public, les avis du commissaire enquêteur sur les trois objets de l'enquête sont donc basés sur sa compréhension du dossier.

L'absence d'observation du public ne semble pas être due à un défaut d'information ; les publications ont été faites et l'affichage réalisé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 6 octobre 2014.

Un premier dossier a été déposé en 2011, mais il a fait l'objet d'observations relativement nombreuses de la part de l'autorité environnementale ce qui a contraint le demandeur à reprendre tout son dossier afin de répondre aux observations formulées. Le dossier mis à l'enquête porte la trace de cet épisode, car le demandeur n'a pas jugé bon de restructurer entièrement le dossier qui de ce fait est touffu et est finalement peu pratique de lecture

6.1 L'estimation financière de l'opération

Le dossier présente deux estimations financières différentes. La première, donnée dans la pièce numérotée ci dessus 8, donne un montant total de 10 810 K€, dont 350 K€ d'acquisitions foncières. La seconde, donnée dans la pièce numérotée 13, donne un montant total de 12 384 K€ dont 1 924 K€ d'acquisitions foncières. La différence entre les estimations, soit 1 574 K€ provient uniquement du montant des acquisitions foncières. L'estimation la plus faible a sorti du calcul les acquisitions déjà réalisées par la Région Languedoc Roussillon. S'agissant de réaliser des aménagements devant permettre l'installation d'entreprises privées, l'utilité publique de l'opération doit entre autres être appréciée en fonction de l'apport d'argent public. Il convient donc de tenir compte non seulement des acquisitions foncières réalisées par le syndicat mixte, maître d'ouvrage, mais aussi de celles réalisées antérieurement. Dans ces conditions, l'examen des documents permet d'évaluer la participation totale publique à 3 884 K€. Si comme cela est indiqué dans le dossier, le nombre d'emplois créés était 500, la participation publique s'élèverait à environ 7 800 euros par emploi créé

La pièce N° 9 explique par ailleurs qu'une partie des impôts (contribution économique des entreprises) qui seraient générés par les entreprises qui devraient s'installer dans la zone, serait reversée au syndicat mixte. Ce sont 200 K€ par an qui sont espérés comme produits, ce qui donne une vingtaine d'années d'amortissement

Bien que la participation publique à la création de la zone d'activités paraisse élevée, on peut cependant conclure qu'en période de crise économique grave, comme c'est le cas depuis maintenant de nombreuses années, rien n'est à négliger de ce qui peut être mis en œuvre pour faciliter la création d'emplois.

6.2 - L'impact sur l'environnement

L'étude d'impact reprise pour tenir compte des observations faites par l'autorité environnementale a mis en évidence la présence sur le site d'au moins trois espèces animales présentant un fort enjeu local de conservation (un insecte, l'acryptère languedocien, un reptile, le lézard ocellé et un oiseau, le busard cendré). Le dossier propose des mesures de compensation de cet impact, dont l'acquisition de terrains jouxtant le périmètre impacté (ou la passation de conventions avec la commune de Castrie) pour la préservation, l'aménagement et l'entretien d'espaces naturels de nature à accueillir les espèces impactées. Il est indiqué que s'agissant de la destruction d'habitats d'espèces présentant un enjeu de conservation, ces mesures feront l'objet d'un dossier séparé qui devra obtenir l'accord de la Commission Nationale de la Protection de la Nature (CNPN), puis d'un arrêté préfectoral spécifique qui devra être préalable au début des travaux de défrichement.

Ainsi, même si l'avis de l'autorité environnementale sur le dossier d'enquête rectifié n'est pas actuellement connu, il y a de grandes chances qu'il soit favorable sur ce point puisque le dossier CNPN sera précisément transmis à la Commission Nationale par l'administration régionale DREAL, elle même autorité environnementale.

6.3 - Les autres observations de l'autorité environnementale

Le dossier répond également aux autres observations de l'autorité environnementale :

Les mesures prévues pour réduire ou compenser le risque d'incendie de forêt doivent être précisées

Le demandeur indique ces mesures qui ne semblent être satisfaisantes.

La réflexion doit être complétée sur le développement des modes de transport alternatifs au véhicule individuel,

La réponse du demandeur indique les projets en cours ; il ne me paraît guère possible d'en dire plus ; la situation de la zone, proche de l'agglomération, la place en situation favorable pour une desserte ultérieure par des transports en commun à grand rendement.

La réflexion doit être complétée ...sur la prise en compte des nuisances sonores

Le dossier donne des précisions détaillées sur cette question et montre qu'effectivement le projet devra tenir compte (mais on ne sait pas comment) de ces aspects en phase de réalisation du projet.

La réflexion doit être complétée ... sur l'application de l'article L11-1-4 du code de l'urbanisme instituant une bande inconstructible le part et d'autre de certaines routes à grande circulation

L'application de cet article du code de l'urbanisme semble poser quelque problème au demandeur qui indique qu'une dérogation sera demandée, comme cela est effectivement prévu au dit article.

6.4 En conclusion :

Considérant :

- que l'absence de participation du public ne semble pas due à un défaut de publicité, les dispositions réglementaires prévues à ce sujet ayant été respectées ;
- que le projet est identifié comme « site stratégique » par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération montpelliéraine ;
- que la participation financière publique nécessaire à la commercialisation des lots est importante ;
- mais que la situation économique du pays, si elle nécessite de ne pas gaspiller l'argent public, impose aussi de ne rien négliger pour faciliter la création d'entreprises et leur implantation dans la région ;
- que l'opération peut permettre d'espérer des retombées positives dans ce sens ;
- que l'aménagement va détruire l'habitat de quelques espèces protégées ;
- mais que les mesures compensatoires proposées devraient recueillir l'assentiment des autorités compétentes ;
- et qu'un dossier relatif à ce sujet devra faire l'objet d'un passage en Commission Nationale de la Protection de la Nature (CNPN) et devrait être accepté par celle-ci avant le démarrage des travaux ;
- que les réponses apportées par le demandeur sur d'autres observations faites par l'autorité environnementale sur le dossier initial paraissent convenir ;
- qu'aucune observation n'a été formulée par le public durant l'enquête, et qu'ainsi aucun élément particulier n'a été apporté par cette enquête qui pourrait mettre en cause l'utilité publique de l'aménagement ;

Je donne un avis favorable :

- à la déclaration d'utilité publique de l'aménagement, **sous réserve** qu'un avis favorable de la CNPN sur les mesures proposées pour compenser l'impact sur des espèces animales à fort enjeu de conservation soit préalable au début des travaux de défrichement ;
- à l'autorisation de défrichement **sous réserve** qu'un avis favorable de la CNPN sur les mesures proposées pour compenser l'impact sur des espèces animales à fort enjeu de conservation soit préalable au début des travaux de défrichement ;
- à un arrêté de cessibilité des parcelles qui ne sont pas actuellement acquises par le demandeur.

Juvignac , le 25 novembre 2014
Le commissaire enquêteur

Gilbert Morlet