

Département de l'Hérault

Commune de COLOMBIERS

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au

Projet de création de la « Z.A.C. des Clauzets »

en préalable

à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P)

-o-o-o-

Enquête publique effectuée du 2 février au 4 mars 2015

A la requête de Monsieur le Sous-Préfet de Béziers

Au bénéfice de la commune de Colombiers et de l'aménageur

-o-o-o-

Rapport, Conclusions et Avis motivé

du

Commissaire enquêteur

Rapport du Commissaire enquêteur

Sommaire

I – Généralités concernant le projet

1.1 – Préambule

- 1.1.1- L'aire d'étude
- 1.1.2- Contexte communal et territorial du projet

1.2 – Objet et modalités de l'enquête publique

- 1.2.1- Objet
- 1.2.2- Modalités

1.3 – Cadre réglementaire et administratif de l'enquête

- 1.3.1- Intervenants au projet
- 1.3.2- Procédure
- 1.3.3- Cadre réglementaire
- 1.3.4- Contexte administratif (synthèse)

1.4 – Présentation du site et du projet (synthèse)

- 1.4.1- Le site
- 1.4.2- Le projet d'aménagement
- 1.4.3- Caractéristiques principales retenues et justifications de l'opération (synthèse)
- 1.4.4- Coût des travaux
- 1.4.5- Le milieu naturel, analyse des impacts et contraintes (synthèse)
- 1.4.6- Contraintes liées à l'urbanisme (synthèse)

II – Organisation du déroulement de l'enquête publique

2.1 – Désignation du commissaire enquêteur

2.2 – Composition et brève analyse du dossier soumis à enquête

2.3 – Modalités préalables à la réalisation de l'enquête publique et durant celle-ci

2.4 – Information, accueil du public et déroulement de l'enquête

- 2.4.1- Journaux d'annonces légales
- 2.4.2- Affichage de l'Avis d'enquête publique
- 2.4.3- Autres types de publicité
- 2.4.4- Durée de l'enquête et fixation des permanences
- 2.4.5- Participation du public et déroulement de l'enquête
- 2.4.6- Communication du Procès-verbal de synthèse

III – L'enquête publique préalable à la « D.U.P »

3.1 – Objet (rappel)

➤ **La notion d'Utilité publique**

3.2 – Observations du public et réponses du commissaire enquêteur

3.3 – Analyses et Conclusions du commissaire enquêteur

IV – Avis motivé du commissaire enquêteur

V – Annexes

I – Généralités concernant le projet

1.1 – Préambule

1.1.1- L'aire d'étude

Le projet de Z.A.C « des Clauzets » se situe à l'Est du village de Colombiers, en continuité de masses bâties qui sont formées de quartiers pavillonnaires récents. Cette zone, d'une superficie d'environ **8,50 hectares** est bordée au Sud par le chemin rural des Clauzets et au Nord, par la RD 162^{E2} et bénéficie des paysages de la plaine agricole. Ledit projet permet en outre de bénéficier de la présence des trames urbaines et viaires auxquelles celui-ci se raccroche.

1.1.2- Contexte communal et territorial du projet

La Z.A.C « des Clauzets » s'inscrit dans le projet global communal « *qui vise un développement durable équilibré, une diversité des fonctions urbaines, une mixité sociale ainsi qu'une utilisation économe de l'espace* »¹.

➤ Adéquation de la Z.A.C avec le PLU

Ladite Z.A.C s'inscrit également dans les orientations planificatrices et les dispositions règlementaires du PLU de la commune, notamment en ce qu'elles concernent celles contenues dans le PADD².

A cet égard, il est précisé que le PLU de la commune de Colombiers a été approuvé le 11 mars 2013, lequel identifie le secteur de la zone de la Z.A.C « des Clauzets », en zone à urbaniser : **AU-b**. Tant par son objet, ses objectifs que par son implantation, la Z.A.C, contiguë à la zone Ub, a été initiée dans le cadre des réflexions portant sur l'élaboration du PLU³.

➤ Adéquation de la Z.A.C avec le SCOT du Biterrois

La commune de Colombiers n'est pas définie par le SCOT du Biterrois comme « centralité » mais comme « village ». A cet égard, la commune doit satisfaire à certaines exigences notamment en matière de densité urbaine et de logements sociaux, exigences qui vont au-delà des prescriptions puisque le pourcentage de ces derniers sera de 25% comblant ainsi partiellement le retard actuel qui s'élève à 3%. De même, à l'horizon 2025, l'apport de population généré par la création de la Z.A.C, se situera aux environs de 475 habitants. Globalement, le taux de croissance annuel moyen de la population communale, de l'ordre de 2,10%, est compatible avec les orientations du SCOT.

➤ Adéquation de la Z.A.C avec la « Loi ALUR »

La zone AU-b qui correspond au secteur de la Z.A.C, est déjà constructible ; la commune de Colombiers ne se trouve donc pas dans le cas de figure d'un déblocage d'une zone à urbaniser. Toutefois, la commune s'inscrit dans l'esprit de la « Loi ALUR » en ce qui concerne sa démarche de densification (densité de 22 logements par ha. pour ce projet) et de remplissage progressif des « dents creuses » de son tissu urbain parallèlement à l'urbanisation du secteur « des Clauzets Basses ».

¹ Cf. Notice explicative, page 13 (Dossier).

² Ibid.

³ Cf. Notice explicative, page 36 (Dossier).

1.2 – Objet et modalités de l’enquête publique

1.2.1- Objet

Il s’agit d’une **enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique (D.U.P)** du projet portant sur l’opération de création d’un nouveau quartier d’habitation sis au sein de la Zone d’Aménagement Concerté « Z.A.C de Clauzets », sur le territoire de la commune de Colombiers.

Plus amplement et à titre de rappel⁴, il s’agit pour la ville de réaliser un nouveau quartier d’habitations développant diverses fonctions urbaines et mixité sociale dans l’habitat. Le projet prévoit une programmation urbaine d’environ 190 logements dont 25% de logements locatifs aidés ; la surface de plancher constructible ne pourra excéder 33 000m².

Soumis au principe de « proportionnalité des participations », ce projet de Z.A.C contribuera financièrement à la requalification viaire, à des aménagements hydrauliques et de rétention hors du périmètre Z.A.C, à la réhabilitation du centre ancien, à l’agrandissement du groupe scolaire, à la construction d’une médiathèque et à la réalisation d’un nouveau réservoir ainsi qu’au renforcement du réseau d’eau potable (conduite AEP).

1.2.2- Modalités

Afin de pouvoir réaliser ce projet de Z.A.C, il a été nécessaire de mettre préalablement en place une procédure conduisant à la « Déclaration d’Utilité Publique » (Enquête dite « D.U.P »).

Dans l’éventualité où un accord amiable avec les propriétaires des parcelles restant à acquérir et nécessaires à la réalisation dudit projet ne pourrait intervenir, une procédure d’expropriation doit pouvoir être mise en œuvre. Toutefois, en premier lieu, il est obligatoire que ce projet soit déclaré d’utilité publique. Selon l’Art. L 11-1 du Code de l’Expropriation, une expropriation ne peut être prononcée que si elle a été précédée – dans un premier temps - d’une déclaration d’utilité publique (DUP) intervenue à la suite d’une enquête publique.

1.3 – Cadre règlementaire et administratif de l’enquête

1.3.1- Intervenants au projet

- Commune de COLOMBIERS (Maître d’ouvrage)

Mairie

Carrefour des Droits de l’Homme

34 490 COLOMBIERS

- SNC « Colombiers Aménagement » (Aménageur)

180, rue de la Geniès

34 500 BEZIERS

Pour les études d’impact :

- BETU, urbanisme, aménagement et VRD – 34 290 SERVIAN

- LINDENIA – 31 450 BAZIEGE

- Sarl ARTUR – 34 500 BEZIERS

Divers autres partenaires ont été associés aux autres études et travaux en 2012, lors de l’élaboration du PLU, de l’élaboration du dossier de la Loi sur l’eau ainsi que de celui concernant la révision du schéma communal d’assainissement.

⁴ Cf. pour plus de détails, § 1.1.1.

1.3.2- Procédure

Arrêté de Monsieur le Préfet de l'Hérault n° 2015-II-60bis du 12 janvier 2015, portant **ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P) concernant le projet de ZAC « des Clauzets »**, au profit de la commune de COLOMBIERS, l'Arrêté précisant notamment les conditions de déroulement de l'enquête et sa publicité⁵.

1.3.3- Cadre règlementaire

La présente enquête publique est ouverte, **vu** :

- le Code de l'Urbanisme ;
- le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- la délibération du Conseil Municipal de la commune de Colombiers du 10 juillet 2014 sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC « des Clauzets » ;
- la décision du Tribunal Administratif n° E 140001183/34 du 12 décembre 2014, désignant Monsieur Louis BESSIÈRE, commissaire enquêteur ;
- le dossier présenté par la commune de Colombiers ;
- l'étude d'impact ;
- l'avis de l'autorité environnementale du 19 décembre 2014 ;
- l'Arrêté préfectoral n° 2014-I-1340 du 31 juillet 2014 portant délégation de signature à Monsieur Nicolas LERNER, Sous-Préfet de Béziers et publié au RAA spécial 74 du 1^{er} août 2014 ;

SUR proposition de Madame la Secrétaire générale de la Sous-Préfecture de Béziers, pour Monsieur le Sous-Préfet et par délégation de Monsieur le Préfet de l'Hérault, est arrêtée l'organisation d'une enquête d'utilité publique concernant l'objet visé plus haut.

1.3.4- Contexte administratif (synthèse)

- délibération du Conseil municipal en date du 27 janvier 2012, décidant que l'ouverture à l'urbanisation du secteur des « Clauzets Basses » devait s'opérer sous le mode de la procédure ZAC ;
- délivrance du récépissé « Loi sur l'eau » en date du 20 juin 2012, autorisant la réalisation des travaux de la ZAC « des Clauzets » et du lotissement contigu « Le Clos la Martine » ;
- avis de la DREAL émis le 6 février 2013, sur le dossier de création, demandant des compléments sur l'étude d'impact, ces derniers ayant été fournis en février 2013 ;
- approbation du P.L.U de la commune suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 11 mars 2013, incluant le classement du secteur du projet en zone à urbaniser AU-b ;
- délibération du 13 mai 2013, entérinant le choix de la commission consultative retenant la SNC Colombiers Aménagement, en tant qu'aménageur de la ZAC ;
- approbation du dossier de réalisation de la ZAC « des Clauzets » par délibération du Conseil Municipal en date du 22 novembre 2013
- délibération du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2014 sollicitant l'ouverture d'une enquête publique (Voir ci-dessus § 1.3.3).

⁵ Voir Arrêté en Annexes.

1.4 – Présentation du site et du projet

Zone d'Aménagement Concerté « des Clauzets »

Parcelles de la ZAC, cadastrées Section C et figurant sur le plan ci-dessous, représentant une superficie de 8 ha 419.



Les parcelles concernées par l'enquête publique « DUP » sont les suivantes, section C : 499, 503, 505, 506, 507a, 507b, 508, 509, 510, 511, 515, 1132, 1338, 1339, 1969, 1970, 1971 et 1972.

1.4.1- Le site

(Aire d'étude : voir §1.1.1 ci-dessus)

Il est rappelé que le projet de ZAC « des Clauzets » a été mené de façon plus large dans le cadre de l'élaboration du PLU, dès l'initiation de ce dernier en 2009, suite à un constat de besoins en termes de logements, de valorisation des entrées de ville et du centre du bourg ainsi que d'une réorganisation des modes de déplacements orientés vers la multimodalité.

Ce secteur envisagé pour être ouvert à l'urbanisation est composé de divers types d'occupation du sol parfois dépareillés : parcelles en friche, parcelles viticoles non relatives à un zonage AOC... Se trouvent dans ces espaces, deux parcelles anciennement urbanisées (local commercial et habitation). Le tout est ponctué par quelques alignements de haies constituant des esquisses de trames vertes.

Ledit projet s'implante sur un terrain en pente douce de l'ordre de 3 à 4% selon un axe Sud/Nord avec des pentes plus marquées dans la partie centrale de l'ordre de 8%.

Le site est hors de la zone inondable. Toutefois, il sera nécessaire de collecter une partie des eaux de pluies du secteur de l'impasse de la Calèche. Afin de ne pas augmenter les débits ruisselés, un **bassin de rétention** a été réalisé pour l'ensemble du nouveau quartier, le lotissement « Le Clos de la Martine » et la ZAC « des Clauzets » correspondant au secteur « Clauzets Basses » de la ZAD. C'est sur ce périmètre que cette dernière a fait l'objet d'un **dossier « Loi sur l'eau »**, celui-ci ayant donné lieu à un récépissé en date du 20 juin 2012 autorisant la réalisation des travaux de la ZAC et du lotissement contigu « Le Clos de la Martine ».

1.4.2- Le projet d'aménagement

L'orientation d'aménagement permet d'assurer une bonne intégration de la ZAC dans son environnement tout en respectant le cadre du PLU⁶. Par ailleurs, l'objectif de l'urbanisation de la ZAC « des Clauzets » est la création d'un nouveau quartier d'habitat offrant à la population actuelle et à venir, une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale dans l'habitat, tout en s'inscrivant dans une volonté d'économie de la consommation foncière.

D'une superficie globale de **8 ha 40**, la répartition indicative des emprises de la ZAC, est la suivante :

- Surfaces destinées à l'habitat : 6 ha 10 environ, soit 73 % de surfaces cessibles ;
- Emprises estimées des voiries, cheminements doux et des espaces verts : 1 ha 80 environ, soit 27 % ;
- Emprise du garage existant : 0 ha 50 environ. Celle-ci est incluse dans le périmètre de la ZAC, sans pour autant faire l'objet d'un aménagement.

En outre, dans le respect des orientations et des prescriptions du PLU, la programmation urbaine de la ZAC prévoit à terme la création d'environ **190 logements** (représentant environ, à terme, 475 personnes) dont des logements à caractère social à hauteur de 25 %, **soit : 142** logements individuels et **48** logements locatifs aidés, le tout ne pouvant excéder 33 000 m² en surface de plancher constructible. La hauteur des bâtis sera limitée à R + 1 à partir de l'égout, soit 7 mètres.

- Plan d'aménagement global (voir page suivante).

⁶ Voir détails : notice explicative, page 14 (Dossier).

4. LE PLAN D'AMÉNAGEMENT GLOBAL



1.4.3 -Caractéristiques principales retenues et justifications de l'opération (synthèse)

Comparativement à d'autres esquisses envisagées, ce projet a essentiellement été retenu pour des **raisons urbaines et viaires** en tenant compte des moindres effets sur l'environnement ou la santé humaine. En outre, celui-ci répond aux objectifs du PLU⁷ ainsi qu'aux enjeux urbains définis dans le cadre du PADD et des OAP, notamment en établissant une poursuite pérenne avec l'existant, au niveau urbain et viaire. L'amélioration de ce dernier domaine contribuera notamment à améliorer la sécurisation des déplacements et la qualité de vie avec, par exemple, des cheminements doux. Ainsi, *« l'aménagement de la ZAC pourra s'inscrire dans un nouveau schéma de circulation avec une organisation du réseau viaire, autour d'une voie structurante transversale sur laquelle viendront se greffer des voies secondaires constitutives des prolongements de voies inter quartiers limitrophes »*⁸.

Par ailleurs, eu égard à sa position en entrée de ville, le futur quartier des « Clauzets Basses » se doit de s'intégrer au paysage et à l'environnement. A ce titre, seront privilégiées les espèces méditerranéennes et des touches végétales seront intégrées dans la ZAC afin de dessiner les voiries partagées, les stationnements, et afin de réduire l'impact du bitume et des constructions. Enfin, la forme longitudinale du projet et sa jonction sur les voies existantes ont permis une organisation en 3 « sous-quartiers » offrant intimité et quiétude aux futurs habitants, chacun de ces derniers ne correspondant pas exactement aux tranches de travaux de la ZAC, celle-ci devant être aménagée en 4 séquences. L'arrivée des premiers habitants (tranche 1) est prévue pour 2016, le terme du remplissage progressif du nouveau quartier est envisagé à l'horizon 2020/2025.

Corrélativement au réseau viaire, les effets du projet sur les réseaux d'eau potable et des eaux usées seront échelonnés :

- Assainissement des eaux usées de la ZAC : celui-ci sera assuré par la station d'épuration de Colombiers qui a fait l'objet d'une extension de sa capacité de traitement, passant de 2 200 EH à 3 500 EH en 2008 ; la station dispose d'une marge disponible de 780 EH environ qui s'est accrue en juillet 2014. Cette dernière permettra le traitement des eaux usées de la ZAC « des Clauzets » ainsi que du lotissement « le Clos La Martine ». En lien avec l'accroissement démographique et les extensions d'activités (clinique et ZAE), la commune envisage une nouvelle extension de son ouvrage d'épuration qui sera porté à 5 000 EH.
- Réseau d'eau potable : l'alimentation en eau potable du projet ne posera pas de problème quantitatif vis-à-vis de la ressource mobilisable. Néanmoins, eu égard à la capacité de l'actuel réservoir sans défense incendie, la création d'une nouvelle cuve palliant cette absence et susceptible d'assurer une autonomie de 24 heures, est prévue sur le territoire communal pour le second semestre 2015. Par ailleurs, la proximité du réseau BRL permettra d'alimenter le projet en eau brute par le biais d'une conduite en antenne, ceci aura pour conséquence de limiter la consommation d'eau potable sur le nouveau quartier.
- Gestion des eaux pluviales : l'accroissement des surfaces imperméabilisées implique l'augmentation des débits des ruissellements et de leurs effets néfastes, notamment

⁷ Cf. § 1.1.2 ci-avant.

⁸ Cf. Notice explicative, p. 37 (Dossier).

lors d'épisodes pluvieux forts à exceptionnels. Moyennant diverses interventions, l'impact du projet sur les eaux de surface sera faible, voire négligeable⁹. Le dossier de la ZAD a obtenu le récépissé « Loi sur l'eau ».

- Création d'un espace de compensation : outre la collecte des eaux pluviales, la rétention des eaux de ruissellement de la ZAC et du lotissement contigu est prévue au niveau d'un bassin de compensation réalisé en 2013 ayant une capacité de 14 000 m³ environ, ceci pour des précipitations d'occurrence centennale.

De même, un ouvrage de régulation, avec un décanteur-déshuileur et système de fermeture martelière, a été prévu en sortie du bassin de rétention avant rejet des eaux vers le milieu naturel et le canal du Midi.

1.4.4 -Coût des travaux

Il est prévu que l'aménagement du nouveau quartier s'effectue à plusieurs niveaux par le biais de différentes procédures et selon un échéancier prévisionnel de réalisation s'étalant de 2015 à 2023 :

- Procédure de zone d'aménagement concerté, dénommée ZAC « des Clauzets », celle-ci devant permettre la création de logements, dont 25% de logements locatifs aidés.
- Réalisation d'aménagements périphériques, de maîtrise d'ouvrage communale ou départementale : sur le plan financier, mise en œuvre nécessaire d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).

Il est en outre précisé qu'en cas d'expropriation, les montants respectifs des acquisitions foncières seront majorés de l'indemnité de réemploi. En cas d'acquisition amiable, ils seront majorés des frais notariés.

1. ESTIMATION DES COÛTS D'ACQUISITION FONCIÈRES

Estimation des coûts d'acquisitions foncières	Estimation en €
Estimation des coûts d'acquisitions foncières par m ²	30 € / m ²
Total	2 600 000 €

2. ESTIMATION DES COÛTS DE VIABILISATION ET AUTRES FRAIS*

L'ensemble des montants de l'estimation des coûts de viabilisation et autres frais est indiqué en hors taxe.

Autres postes de dépenses		Estimation en € HT
Estimation des coûts d'aménagement internes et externes		3 200 000 €
	<i>par poste</i>	
	Voirie	1 150 000 €
	Réseaux Eau Potable, Eaux Usées, Eau brute	700 000 €
	Réseaux secs	950 000 €
	Réseau pluvial	250 000 €
	Végétalisation, mobilier urbain	150 000 €
Honoraires techniques d'aménagement		320 000 €
Participations financières **		1 718 000 €
Estimation des frais de gestion, financier et de commercialisation		1 990 000 €
Total		7 228 000 €

3. ESTIMATION DES COÛTS TOTAUX D'ACQUISITIONS, VIABILISATION ET AUTRES FRAIS

L'estimation sommaire des dépenses et acquisitions à réaliser s'élève au total à : **9 828 000 €**

*Les coûts de viabilisation et autres frais sont entièrement pris en charge par l'aménageur.

**Les participations financières concernent des travaux à réaliser hors ZAC.

1.4.5 -Le milieu naturel, analyse des impacts et contraintes (synthèse)

Le site du projet de ZAC, bien que n'intégrant **aucun site naturel protégé**, s'inscrit au cœur d'un secteur pourvu d'un riche patrimoine naturel, comportant, de près ou de loin, de nombreuses ZNIEFF (de type I ou II) mais aussi plusieurs **sites Natura 2000** dont le plus proche est situé sur la commune voisine de Nissan-lez-Ensérune¹⁰.

⁹ Cf. détail, Pièce 4, page 10 (Dossier).

¹⁰ Cf. Notice explicative, page 31 (Dossier) et extrait de l'étude LINDENIA – Etude d'impact.

Quoique décrivant une aire plus ou moins large autour de l'emprise du projet, il n'en reste pas moins que ces zones révèlent l'existence d'espèces susceptibles d'utiliser le site à diverses fins (nourrissage, repos, nidification...) et présentent en conséquence des enjeux écologiques devant être pris en compte dans le cadre de l'analyse.

Divers recensements ont été effectués sur le site et ses abords immédiats révélant plusieurs espèces animales, protégées ou non et inscrites aux annexes des Directives oiseaux ou déterminantes dans le cadre de la caractérisation des ZNIEFF, savoir :

- 61 espèces d'angiospermes ;
- 31 espèces d'oiseaux dont une présentant une certaine valeur patrimoniale ;
- 2 espèces de reptiles ;
- 1 espèce de mammifère terrestre protégée.

Compte tenu des interventions programmées et eu égard à l'emprise au sol, le projet est susceptible d'avoir une influence non négligeable au regard des fonctionnalités des habitats (espaces ouverts et friches convertis en zone de bâti) mais restant relativement modérée au regard de l'impact bioécologique et du fait de la faible superficie envisagée. **Des précautions et des mesures adaptées sont néanmoins à prendre et à mettre en œuvre** suivant les contraintes et enjeux identifiés afin d'éviter ou de limiter les impacts potentiels de la ZAC sur les écosystèmes présents. **A ce titre, une période d'intervention lourde, à proscrire, s'échelonne de mars à juillet** (Voir tableau ci-dessous - Dossier).

Tableau 11 : Période d'intervention et de non-intervention sur une année complète

Une période d'intervention à proscrire s'échelonne de mars à juillet (périodes de migration et/ou de reproduction).

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Avifaune	Jaune	Jaune	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
Herpétofaune ^a	Jaune	Jaune	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
Batrachofaune	Jaune	Jaune	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
Entomofaune	Jaune	Jaune	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
Mammifauve ^b	Jaune	Jaune	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
Période globale	Jaune	Jaune	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge

NB: les périodes désignées en jaune constituent les périodes d'intervention possibles, tandis que les périodes rouges constituent celles à proscrire.

1.4.6 - Contraintes liées à l'urbanisme (synthèse)

Celles-ci ont été développées plus haut (§ 1.1.2) dans le cadre du contexte communal et territorial du projet, ce dernier étant en **adéquation** avec le PLU et le PADD, le SCOT du Biterrois et la Loi ALUR.

Autres impacts¹¹ :

- incidence sur l'alimentation en eau potable : création d'un nouveau réservoir (Voir ci-avant § 1.4.3).
- assainissement des eaux usées : il est prévu un nouvel agrandissement de la station d'épuration dont la capacité sera portée à 5000 EH, la commune maîtrisant un foncier d'un ha environ, attenant à la station actuelle ;
- servitudes d'utilité publique : la ZAC « des Clauzets » n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique. Le P.P.R.I communal divise le territoire en 4 zones inondables, toutes **en dehors** du périmètre de la ZAC.

II – Organisation du déroulement de l'enquête publique

2.1 – Désignation du commissaire enquêteur

Faisant suite, d'une part, au courrier enregistré le 10 décembre 2014, par lequel Monsieur le Sous-Préfet de Béziers demande la désignation d'un Commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC dénommée « ZAC des Clauzets » sur la commune de Colombiers par la SNC « Colombiers Aménagement » et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du dudit projet, et vu, d'autre part, la décision en date du 26 février 2014 par laquelle le Président du Tribunal Administratif a délégué Mr. Eric SOUTEYRAND, premier Conseiller, pour procéder à la désignation des Commissaires enquêteurs, en conséquence, par décision de ce dernier du 12 décembre 2014, N° E14000183/34, Monsieur Louis BESSIERE a été désigné Commissaire enquêteur pour l'enquête publique susmentionnée.

2.2- Composition et brève analyse du dossier soumis à enquête

Le dossier d'enquête publique comprend les 7 pièces suivantes :

1. Notice explicative (42 pages) ;
2. Plan de situation (1 page) ;
3. Plan général des travaux (1 page) ;
4. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (11 pages) ;
5. Périmètre délimitant les immeubles à exproprier (1 page) ;
6. Estimation sommaire des dépenses et des acquisitions à réaliser (1 page) ;
7. Etude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création de ZAC, en mai 2013, intégrant les observations de la DREAL formulées en février 2013, et l'avis de la DREAL (214 pages).

Ce dernier fascicule inclut, en outre, l'étude effectuée par LINDÉNIA en 2012, concernant l'étude d'impact : « volet milieux naturels, faune, flore », (48 pages).

¹¹ Cf. détails Notice explicative, page 32 (Dossier).

Est également joint au dossier, l'Avis de l'autorité environnementale, en date du 19 décembre 2014, présentant le projet et incluant l'étude d'impact. Conformément à l'Art. R 122-9 du Code de l'Environnement, ledit Avis a été joint au dossier destiné à l'enquête publique ; celui-ci a été également publié sur le site de la Préfecture de l'Hérault et de la DREAL.

En outre, ont été joints au dossier :

- l'Arrêté préfectoral n° 2015-II-60 Bis du 12 janvier 2015, portant ouverture d'enquête publique unique et précisant les modalités de déroulement de cette dernière ;
- la délibération du Conseil municipal de Colombiers, en date du 10 juillet 2014, sollicitant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de la ZAC « des Clauzets ».

Nota : une pièce (n°8) dénommée « Annexes » a été dès le début de l'enquête, jointe au dossier. Celle-ci ne fait que regrouper divers documents figurant de manière éparse au sein du dossier requis pour l'enquête publique.

L'ensemble du dossier est d'une bonne lisibilité et agrémenté de documents graphiques et plans de qualité. Au vu de la législation prévue pour ce type d'enquête, celui-ci apparaît comme étant complet et suffisamment précis.

2.3 – Modalités préalables à la réalisation de l'enquête publique et durant celle-ci

Après réception du dossier par le commissaire enquêteur soussigné, transmis par la Sous-Préfecture de Béziers, et en préalable au déroulement effectif de l'enquête publique, les rencontres suivantes ont eu lieu :

- Mardi 6 janvier 2015 : Mairie de Colombiers. Etaient présents : Monsieur CALMEL Thierry (Adjoint à l'Urbanisme) représentant Monsieur le Maire, Madame MAUGER (DGS) et le commissaire enquêteur soussigné. Cette entrevue a donné lieu à la présentation du projet, au rappel des modalités de l'enquête (publicité, etc.), à la proposition d'un calendrier ainsi qu'à une visite sur le terrain.

- Vendredi 30 janvier 2015 : en premier lieu, visa des pièces du dossier soumis à l'enquête publique et du Registre y afférent ainsi que vérification de l'affichage sur les points prévus à cet effet dont ceux en bordure du terrain destiné à abriter le projet de ZAC. Lors de cette visite sur le site, effectuée en présence du responsable de la Police Municipale, il a été constaté l'absence de l'un des quatre panneaux apparemment due, semble-t-il, à une dégradation volontaire ; celui-ci a été réinstallé dans les meilleurs délais.

Dans un deuxième temps, rencontre en Mairie du commissaire enquêteur avec Mme. GENSANE, représentant la « SNC Aménagement Colombiers » (Maître d'œuvre). Cet entretien a permis de préciser nombre de points du projet.

Durant la durée de l'enquête :

Lors de chaque permanence, l'affichage, régulièrement contrôlé par un agent municipal durant toute la durée de l'enquête, a pu être vérifié par le commissaire enquêteur. Lors de la première permanence, a eu lieu un entretien entre Monsieur Alain CARALT, Maire de COLOMBIERS et le Commissaire enquêteur.

Permanences : (voir § 2.4 d) ainsi que remise du Procès-verbal de synthèse le 09/03/2015 (voir § 2.4 f) ci-après.

2.4 – Information, accueil du public et déroulement de l'enquête

La publicité des enquêtes publiques a été effectuée comme suit :

a) *Journaux d'annonces légales*¹²

<i>Journaux</i>	<i>1^{ère} publication</i>	<i>2^{ème} publication</i>
Midi Libre	16/01/2015	4/02/2015
L'Hérault du Jour	16/01/2015	4/02/2015

Le début de l'enquête ayant été fixé au Lundi 2 février 2015, les publications légales ont donc été effectuées dans les délais.

b) *Affichage de l'Avis de l'enquête publique*¹³.

Celui-ci a pu être vérifié par le commissaire enquêteur dès le 30 janvier 2015. L'affichage a été effectué en l'Hôtel de ville, à la Médiathèque et sur les lieux du projet visés par l'enquête, en 4 emplacements aménagés à cet effet, ces derniers ayant fait l'objet d'une surveillance régulière par la Police Municipale.

c) *Autres types de publicité*¹⁴

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une publication sur le site de la commune : <http://www.colombiers.com> ainsi que d'une diffusion sur le panneau lumineux de celle-ci.

d) *Durée de l'enquête et fixation des permanences*

Aux termes de l'Arrêté préfectoral n° 2015-II-60 Bis du 12 janvier 2015, celles-ci ont été fixées ainsi :

- **Durée de l'enquête publique** : 31 jours consécutifs, soit, du **lundi 02 février 2015** au **mercredi 04 mars 2015 inclus**, les pièces du dossier et les Registres ayant pu être consultés durant toute cette période à la Mairie de Colombiers, de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h 30.
- **Permanences** du commissaire enquêteur tenues à la Mairie :
 - ✓ Lundi 07 avril 2014 : de 9h00 à 12h00
 - ✓ Jeudi 17 avril 2014 : de 9h00 à 12h00
 - ✓ Vendredi 25 avril 2014 : de 14h00 à 17h00 (fin de l'enquête).

Par ailleurs, aux termes de l'Art. 3 de l'Arrêté préfectoral, il a été précisé que toute correspondance concernant le commissaire enquêteur devra être expédiée à ce dernier en Mairie, à l'adresse susvisée, celui-ci les visant et les annexant au registre d'enquête.

¹² Cf. Photocopies des annonces légales (Annexes).

¹³ Cf. Photocopie de l'Avis d'enquête (Annexes).

¹⁴ Cf. Annexes.

e) Participation du public et déroulement de l'enquête

Malgré la très bonne publicité effectuée sur ce projet, la participation a été très modérée : 5 personnes ont matérialisé leur passage, soit en annotant le Registre d'enquête, soit au moyen d'une note déposée, plusieurs ayant été par ailleurs reçues par le commissaire enquêteur. Certaines, venues rencontrer ce dernier afin d'obtenir des informations n'ont pas souhaité procéder à la rédaction de leurs observations ou des renseignements obtenus. Hors les permanences, 4 ou 5 personnes sont venues consulter le dossier.

Il est souligné qu'aucun élément n'est venu perturber ladite enquête publique qui s'est en outre déroulée en très bonne collaboration entre les représentants de la Municipalité concernée ainsi que la représentante de l'aménageur, d'une part, et le commissaire enquêteur, d'autre part.

f) Communication du Procès-verbal de synthèse¹⁵

Selon les prescriptions énoncées à l'Art. R 123-18 du Code de l'Environnement, une entrevue doit avoir lieu entre le commissaire enquêteur et le responsable du projet dans la huitaine qui suit la clôture de l'enquête publique. Cette dernière étant survenue le 04 Mars 2015, ladite entrevue s'est déroulée le **09 Mars à 9 h30**, en présence de Monsieur le Maire, comme en atteste l'exemplaire du Procès-verbal dûment signé figurant en Annexe. Etait également présente, Madame MAUGER, D.G.S.

A cette occasion, le commissaire enquêteur soussigné a remis en main propre à Monsieur le Maire, contre accusé de réception, un exemplaire dudit Procès-verbal de synthèse, en invitant celui-ci à produire dans le délai maximum de 15 jours à compter de la date de la remise, un mémoire en réponse aux observations présentées qui par ailleurs ont fait l'objet de développements durant l'entrevue.

En date du **12 Mars 2015**, Monsieur le Maire de Colombiers a adressé, au commissaire enquêteur le mémoire en réponse audit Procès-verbal de synthèse, dont copie ci-jointe figure au titre des Annexes, aucune observation n'ayant été émise sur celui-ci, suite à la remise dudit Procès-verbal.

III – L'Enquête publique préalable à la « D.U.P »

3.1 – Objet (rappel)

► **La présente enquête publique a été prescrite en préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création de la ZAC « des Clauzets », sise à Colombiers.**

Concernant ce projet d'aménagement et dans le cas où une procédure d'expropriation devrait être mise en œuvre dans l'éventualité où un accord amiable avec les propriétaires des terrains à acquérir et indispensables à la réalisation du

¹⁵ Cf. Annexes.

projet ne pourrait intervenir, il a été nécessaire de mettre en place une procédure préalable (enquête publique) visant à la « Déclaration d'Utilité Publique » (D.U.P) dudit projet.

- ▶ Coût de l'opération (Estimation) : 9 828 000 Euros (H.T).
- ▶ L'analyse du financement du projet est reprise page 11 ci-avant ainsi qu'au § 3.3 ci-après, page 21.

➤ *La notion d'Utilité Publique*

Concernant la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P), celle-ci n'est plus seulement destinée à autoriser l'expropriation mais a désormais, pour fonction primordiale, de consacrer en tant que tel **l'intérêt général** qui s'attache à la réalisation d'un projet¹⁶.

Il est toutefois rappelé que, d'une façon générale, l'utilité publique ne s'apprécie pas uniquement en fonction de l'intérêt, même important, de l'opération projetée, mais aussi compte tenu des éléments négatifs et des inconvénients inhérents à l'opération ressortant dans le cadre d'une **analyse bilancielle** (théorie dite du bilan : coûts / avantages).

En conséquence, il convient d'analyser les trois questions suivantes auxquelles il sera répondu au § 3.3), ci-après :

- 1) L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?
- 2) Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?
- 3) Le bilan « coûts / avantages » penche-t-il en faveur du projet ? A ce titre, il convient d'examiner plusieurs facteurs : atteintes à la propriété privée, coût financier, atteintes environnementales, nécessité du choix des terrains, compatibilité avec les documents d'urbanisme, inconvénients d'ordre social, etc...

Au cas particulier :

- ❖ Actif du Bilan :
 - ✓ Développement au niveau communal de l'offre de logements mixtes et diversifiés : prévisionnel de 190 logements de tailles variées dont 25 % en locatif aidé ;
 - ✓ Corrélativement, soumis au principe de proportionnalité des participations, le projet de ZAC « des Clauzets » contribuera financièrement à la requalification viaire restant à réaliser (dont pistes cyclables et cheminements doux), à l'agrandissement du groupe scolaire, à la construction d'une médiathèque et à celle d'un nouveau réservoir ainsi qu'au renforcement du réseau d'eau potable (conduite AEP). A ce titre, la participation prévue de l'aménageur s'élève à 1 718 300 Euros ;
 - ✓ Amélioration de l'entrée de ville et aménagements paysagers tant en bordure de la RD 162^{E2} qu'à l'intérieur de la ZAC projetée ;

¹⁶ « L'utilité publique aujourd'hui » (Rapport publié à la Documentation française).

- ✓ Augmentation progressive du potentiel fiscal de la commune ;
- ✓ Compatibilité du projet avec les divers documents de planification et de gestion communaux et supra communaux¹⁷.
- ❖ Passif du Bilan :
 - ✓ Maîtrise foncière non obtenue à ce jour en totalité par le Maître d'ouvrage (et l'aménageur), maîtrise foncière qui, à défaut de cession amiable, est donc susceptible d'être acquise par voie d'expropriation, suite à une enquête parcellaire ;
 - ✓ Budgétairement, de par son mode de financement et l'étalement de la réalisation du projet prévue en 3 phases, la partie du financement de ce dernier restant à la charge de la Commune n'appelle pas d'observations particulières sauf à considérer les informations ci-après exposées dans les analyses et conclusions du commissaire enquêteur qui, à sa demande, lui ont été communiquées par la Municipalité et l'aménageur ;
 - ✓ Contexte environnemental¹⁸ : eu égard à sa situation et à sa superficie, l'impact dudit projet est présent quoique relativement modéré au regard de l'impact bioécologique. Compte tenu de la nature des interventions programmées et de leur emprise au sol, le projet devrait avoir, à priori, une influence non négligeable au regard de la fonctionnalité des habitats. Il en résulte que des précautions devront être prises notamment en périodes de migration et/ou de reproduction, une période d'intervention tout au moins lourde s'échelonnant de mars à juillet, est à proscrire¹⁹.

3.2 – Observations du public et réponses du commissaire enquêteur

1. Monsieur et Madame GILLOT – Lot. La Martine (02/02/2015) :

Monsieur et Madame GILLOT, riverains du projet de la ZAC, sont venus s'informer des incidences de ce dernier par rapport aux limites de leur propriété, contiguë. Pas d'observations écrites.

1. Monsieur et Madame BOIDEVEIX Patrick - 12, rue des Ecuyers : Note n° 1 déposée en date du 05/02/2015, signalant divers points :
 - Inquiétudes sur la pression de l'eau courante qui ne serait actuellement que de 2 bars à leur domicile ;
 - Quid, de la circulation rue des Ecuyers ? Son évolution ?
 - Concernant la période « Chantier » du projet :
 - ✓ Circulation des engins et autres véhicules : se fera-t-elle par le bas ou le haut de la future ZAC ? Si par le haut, la rue des Ecuyers sera-t-elle ouverte à ces véhicules ?
 - ✓ Nuisance des travaux (bruit, fumées, poussière).

¹⁷ Cf. plus haut, §1.4.5.

¹⁸ Ibid. §1.4.4.

¹⁹ Cf. tableau, §1.4.4.

Réponse du commissaire enquêteur :

Après consultation de l'aménageur et de celui-ci auprès de la Lyonnaise des Eaux, il est précisé que la pression de l'eau varie actuellement entre 2,5 et 3,2 bars. Le bouclage de cette rue avec le réseau du nouveau lotissement ne fera qu'améliorer la situation actuelle²⁰.

Pour ce qui est des autres observations, il est précisé par le futur aménageur :

- ✓ Que le chemin des Clauzets qui prolonge la rue des Ecuyers sera maintenu dans son état naturel avec un renforcement des haies bocagères afin de créer une liaison piétonne interdite aux véhicules à moteur ;
- ✓ Durant les travaux, la circulation des engins se fera depuis la RD 162, par l'avenue des Cystes sur une période de 2 mois environ pour la partie terrassements/VRD ;
- ✓ Durant cette période, possibilité pour les riverains d'être confrontés à quelques nuisances sonores, entre 8h et 17 heures ;
- ✓ Concernant les poussières : surveillance régulière des chantiers et demande aux entreprises d'arroser le plus souvent possible afin d'éviter des désagréments aux riverains²¹.

2. Monsieur FAUGÈRES Fernand - prop. parcelle C 1339 – (16/02/2015) : demande de renseignements au commissaire enquêteur concernant le projet et notamment sur les divers déroulements possibles de procédures concernant les étapes juridiques susceptibles d'être envisagées pour tout projet de ZAC. Pas d'autres formulations de Mr. FAUGÈRES, à l'exclusion du terme « renseignements ».

3. Monsieur FAUGÈRES Fernand (19/02/2015) :
Observations : « *Comment se fait-il que le concessionnaire, aménageur, soit autorisé à poursuivre les procédures administratives et judiciaires d'expropriation ?* »

Réponse du commissaire enquêteur :

Voir réponse ci-après portée à la date du 04/03/2015.

4. Monsieur FAUGÈRES Fernand (04/03/2015) :
Observation inscrite sur le Registre après entretien avec le commissaire enquêteur : « *Renseignements et réponse à la question du 19 Février* ».
Faisant suite à ses questions en date du 19/02/2015 (hors permanence du commissaire enquêteur), il a été expliqué et précisé à Monsieur FAUGÈRES les dispositions qui suivent, figurant dans la délibération du Conseil Municipal (séance du 10 Juillet 2014)²², savoir :

- que par délibération du 13/05/2013, le Conseil Municipal a désigné, après procédure de mise en concurrence, la Société « Colombiers

²⁰ Annexes : Voir réponse de la Lyonnaise des Eaux.

²¹ Annexes : Voir réponse de l'aménageur.

²² Annexes : Cf. délibération du Conseil Municipal (séance du 10 Juillet 2014).

Aménagement » en qualité d'aménageur de la ZAC « des Clauzets » et a approuvé le traité de **concession d'aménagement** ;

- que l'aménageur souhaite dans le cadre de ses négociations en vue de l'acquisition foncière, que soit déclarée d'utilité publique cette opération d'aménagement et cessibles l'ensemble des parcelles situées dans son périmètre ;
- que l'Art. L 21-1 du Code de l'Expropriation prévoit explicitement l'utilisation de la procédure d'expropriation en vue de la réalisation d'une ZAC, indépendamment du mode de réalisation de celle-ci ;
- que l'article 4 de la concession d'aménagement **autorise** ainsi le concessionnaire, aménageur, à poursuivre les procédures administratives et judiciaires d'expropriation, la D.U.P et la cessibilité étant alors prononcées tant au bénéfice de la Commune que de l'aménageur. Le contrat de concession permet donc à l'aménageur concessionnaire d'exercer des prérogatives de puissance publique, telle que la procédure d'expropriation.

3.3 – Analyses et conclusions du commissaire enquêteur

▪ *Analyses :*

1 – L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'utilité publique ?

Eu égard aux analyses qui précèdent, il apparaît que la finalité du projet revêt pour plusieurs motifs, le caractère d'utilité publique.

Tout d'abord, l'opération envisagée présente bien concrètement un caractère d'intérêt public dans la mesure où **l'intérêt général est très présent**. En raison de l'évolution croissante de sa population, la Municipalité a souhaité répondre par ce projet à une demande accrue de logements, y compris mixtes, avec une proportion d'environ 25 % de logements locatifs aidés. Ce lotissement envisagé permettrait de disposer en outre d'habitations de formes urbaines et de tailles variées susceptibles d'accueillir, à son terme, environ 190 logements représentant quelque 475 personnes. Il est en outre permis de penser que ce projet permettrait aussi de fixer certaines familles proches de leur lieu de travail : zones industrielles du secteur ou de la ville de Béziers par exemple...

L'autre volet non négligeable de ce projet de ZAC est, dans sa réalisation, celui de l'application du « principe de proportionnalité » des participations entre la Municipalité et l'aménageur. A ce titre, la participation de ce dernier, hors viabilisation, s'élève à 1 728 000 Euros pour travaux à réaliser hors ZAC : réhabilitation du centre ancien, agrandissement du groupe scolaire rendu nécessaire, construction d'une médiathèque, d'un nouveau réservoir d'eau potable, renforcement du réseau et requalification viaire restant à réaliser... Autant de motifs qui renforcent **l'intérêt général et social du projet** qui revêt donc le caractère d'utilité publique.

2 - Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?

Dans le cadre de la présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P), il est simplement précisé que l'ensemble des parcelles concernées correspond exactement à la

surface nécessaire à la réalisation du projet de ZAC tel que défini plus haut et que, pour mémoire, l'aménageur ne détient pas à ce jour la maîtrise de l'ensemble des parcelles.

1 - Le Bilan « Coûts / Avantages » penche-t-il en faveur du projet ?

D'un point de vue comptable, au vu des éléments communiqués, même si la part exacte de financement restant pour la commune reste à ce jour indéterminée compte tenu de la non-connaissance des subventions accordées, l'opération projetée apparaît sur la durée comme n'étant pas démesurée eu égard au niveau du budget annuel communal de l'ordre de 4,5 millions d'Euros, dont 2 millions affectés à l'investissement²³, ceci d'autant plus qu'il est rappelé que la réalisation de la ZAC s'étalera en plusieurs tranches, jusqu'en 2023, et que la participation de l'aménageur a été fixée à 1 718 300 Euros. Par ailleurs, l'évolution de l'annuité de la dette par habitant de la commune de Colombiers est voisine de la moyenne nationale²⁴ et, dans la réponse communiquée par la Municipalité au commissaire enquêteur soussigné, il est précisé que celle-ci n'envisage pas d'augmenter le taux des Impôts locaux durant la durée du mandat²⁵. Il est également souligné plus haut²⁶ l'incidence du projet sur l'augmentation progressive du potentiel fiscal de la commune avec, à terme, ses incidences positives qui en résulteront au niveau du budget de cette dernière.

En outre, concernant la prise en compte du contexte environnemental, le site du projet de la ZAC « des Clauzets », bien que n'intégrant pas un quelconque site naturel protégé, s'inscrit au cœur d'un secteur pourvu d'un riche patrimoine naturel comportant de près ou de loin, de nombreuses ZNIEFF et plusieurs sites Natura 2000 dont le plus proche est situé sur la commune de Nissan-lez-Ensérune²⁷. A ce titre, si la ZAC se situe dans un milieu « à l'enjeu écologique qualifié de faible »²⁸, il n'en reste pas moins que les espaces ouverts et friches appelés à être convertis en zone de bâti ont révélé l'existence d'espèces susceptibles d'utiliser le site à diverses fins : passage, repos, nidification, nourrissage... Il conviendra donc en conséquence de prendre des précautions et des mesures adaptées afin d'éviter ou de limiter les impacts potentiels de la ZAC sur les écosystèmes présents, une période d'intervention lourde s'échelonnant de mars à juillet étant à proscrire²⁹.

En outre, au niveau des nuisances et suite aux questions posées, l'aménageur s'est engagé à surveiller les poussières des chantiers en demandant aux entreprises d'arroser le plus souvent possible afin d'éviter les désagréments possibles aux riverains³⁰.

Il paraît également important de rappeler les recommandations de l'Autorité Environnementale concernant l'intégration du site « des Clauzets » au sein de son environnement urbain, agricole et paysager notamment par rapport au Canal du Midi situé à proximité (site classé et inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO), recommandations qui ont été prises en compte par l'aménageur.

²³ Voir Annexes : réponse de la Mairie au commissaire enquêteur.

²⁴ Source : JDN, d'après le Ministère de l'Economie et des Finances.

²⁵ Voir Annexes.

²⁶ Cf. § 3.1, page 18.

²⁷ Cf. § 1.4.4, page 12.

²⁸ Cf. Avis de l'Autorité Environnementale du 06/02/2013 (Avis simple).

²⁹ Ibid.

³⁰ Voir Annexes : réponse de l'aménageur au commissaire enquêteur.

Enfin, ledit projet s'avère compatible avec les divers documents de planification et de gestion communaux ainsi que supra communaux³¹ et se situe hors de toute zone inondable³².

▪ **Conclusions :**

Au vu des observations du public auxquelles il a été répondu et des réponses apportées tant par la Municipalité que par l'aménageur au commissaire enquêteur soussigné ainsi qu'au vu des analyses qui précèdent, il apparaît pour celui-ci que **la finalité du projet de la ZAC « des Clauzets » revêt le caractère d'utilité publique** pour la commune de Colombiers, les réponses apportées aux trois critères ci-dessus étant nettement sous-tendues par l'intérêt général, social, le bilan « coût / avantages » penchant nettement en faveur du projet.

Le Commissaire enquêteur,



Louis BESSIÈRE

³¹ Cf. §1.4.5, page 13.

³² Cf. PPRI approuvé le 15 avril 2009.

IV – Avis motivé du commissaire enquêteur

L'enquête publique préalable à la **Déclaration d'Utilité Publique** (D.U.P.) relative au projet de création de la ZAC « des Clauzets », commune de Colombiers, et effectuée à la requête de Monsieur le Sous-Préfet de Béziers, par délégation de Monsieur le Préfet de l'Hérault, a été conduite en application de l'Arrêté Préfectoral n° 2015-II-60bis, en date du 12 Janvier 2015.

La présente enquête publique faisant l'objet du présent rapport, s'est déroulée du 02 Février au 04 Mars 2015 inclus dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires concernant tant la composition du dossier que la procédure elle-même.

Au terme de celle-ci, **considérant** :

- que ladite enquête, tant en ce qui concerne les annonces légales que l'affichage officiel parus dans les délais impartis ainsi que les annonces effectuées par d'autres moyens par la Municipalité, a fait l'objet d'une excellente information auprès du public ;
- que le dossier mis à la disposition de ce dernier aux dates et durant les horaires impartis, est, en la forme et au fond, conforme à la législation prévue à cet effet ;
- que le déroulement de l'enquête s'est révélé satisfaisant et qu'à l'issue de cette dernière, dans les temps impartis, un P.V. de synthèse ayant donné lieu au mémoire en réponse prévu à cet effet, a été remis par le commissaire enquêteur au Maître d'ouvrage ;
- que toutes les personnes ont pu s'exprimer librement et que leurs avis et observations auxquels il a été répondu ont bien été enregistrés et, pour l'essentiel, pris en compte chaque fois que cela est apparu possible, après avis recueilli par le commissaire enquêteur, si nécessaire, auprès du Maître d'ouvrage ou de l'aménageur ;
- que le projet est conforme aux orientations des outils de planification : PADD, SCOT, PPRI et PLU notamment ;
- qu'aucune contrainte majeure, réglementaire ou environnementale, n'a été identifiée sur l'aire d'étude du projet ;
- qu'au plan social, le projet ne présente pas de problème particulier à l'exception des parcelles pour lesquelles l'aménageur ne possède pas à ce jour la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de celui-ci ;
- que le coût de l'aménagement projeté restant à la charge de la commune, est compatible avec les ressources financières de celle-ci ;
- que, en conséquence, compte tenu des éléments exposés aux paragraphes précédents et

notamment à l'issue de l'analyse bilancielle (§ III 3.1 et 3.3) dont le bilan « coût / avantages » penche nettement en faveur du projet, **ce dernier revêt bien le caractère d'utilité publique et, à ce titre, le commissaire enquêteur émet un**

Avis favorable

à la Déclaration d'Utilité Publique requise en premier lieu en vue de la réalisation de l'actuel projet de ZAC des Clauzets.

Le 16 Mars 2015
Le commissaire enquêteur,



Louis BESSIÈRE

V – Annexes

1. Arrêté préfectoral n° 2015-II-60 bis portant ouverture de l'Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant le projet de ZAC « des Clauzets ».
2. Délibération de la commune en date du 10 juillet 2015.
3. Avis d'ouverture d'enquête publique (Annonces légales).
4. Affichage Avis d'enquête publique sur le site (photos).
5. Certificat d'affichage établi par la Municipalité.
6. Message diffusé sur le panneau lumineux de la commune.
7. Site Internet : Avis d'enquête publique.
8. Avis de l'Autorité Environnementale.
9. Courriel du 12 février 2015 adressé par le commissaire enquêteur à Monsieur le Maire et réponse de ce dernier.
10. Courriel du 17 février 2015 adressé par le commissaire enquêteur à l'aménageur et réponse de ce dernier.
11. Procès-verbal de synthèse remis à Monsieur le Maire de Colombiers et réponse de ce dernier (avec Récépissé de déclaration du Chef du Service Eau et Risques).
12. Autres documents :
 - Délibération du Conseil Municipal en date du 13 Mai 2013 ;
 - Rapport « ZAC des Clauzets » et bilan de mise à la disposition du dossier ;
 - Rapport bilan de concertation ;
 - Décision du Conseil Municipal (Bull. n° 64 – 2^{ème} semestre).