

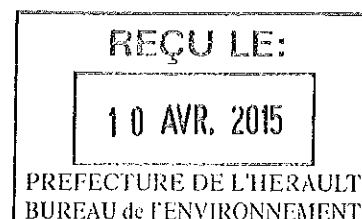
ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la demande

**“Déclaration d’utilité publique de l’opération d’aménagement
de la ZAC les MAZES sur la commune de Saint Drézery
au bénéfice de la commune de Saint Drézery
ou de son concessionnaire la SAS Saint Drézery Aménagement”**

Demande par

**Monsieur Le Préfet
de la Région Languedoc Roussillon
Préfet de l’Hérault**



SAINT DREZERY

(Département de l’Hérault 34160)

Du vendredi 20 février 2015 au lundi 23 mars 2015

Rapport du Commissaire Enquêteur
Bernard DEWINTRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

I – Le Projet

- I.1 – Le Projet – Procédure Administrative
- I.2 – Le Projet – Raisons et choix du Projet retenu
- I.3 – Justification du Projet
- I.4 – Réalisation du projet
- I.5 – Insertion projet dans l'environnement
- I.6 – Estimation du coût de l'opération

II – Organisation et exécution de l'enquête

- II.1 – Organisation
- II.2 – Préparation
- II.3 – Dossier d'enquête
- II.4 – Accueil du public

III – Examen des observations

- III.1 – Observations recueillies
- III.2 – Analyse et commentaires

IV – Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

- IV.1 – Conditions et réalisation de l'enquête
- IV.2 – Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

V- Annexes

I – LE PROJET

I.1 – Le Projet – Procédure administrative

- Par délibération en date du 27 mai 2013, le Conseil Municipal de Saint Drézery a approuvé le dossier de la création de la ZAC dénommée ZAC Les Mazes.
- Par délibération du 26 juin 2014, le Conseil Municipal avait accepté que soit sollicitée sur le périmètre de la ZAC Les Mazes une demande d'utilité publique et avait chargé pour ce faire la SAS Saint Drézery Aménagement d'établir un dossier conforme aux dispositions réglementaires permettant à la commune de solliciter Monsieur Le Préfet de la Région Languedoc Roussillon, Préfet de l'Hérault, pour que soit initiée la procédure administrative permettant de voir déclarer d'utilité publique cette opération d'Aménagement de a ZAC Les Mazes, Madame La Maire présente au Conseil Municipal le dossier de DUP, qui a été élaboré conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et sur la base duquel il doit être demandé à la Préfecture de la Région Languedoc Roussillon, Préfecture de l'Hérault l'ouverture d'une enquête publique préalable.

Le dossier conformément aux dispositions de l'article RIII-3I du Code de l'expropriation comprend les pièces suivantes :

- Notice explicative
- Plan de situation – Plan DUP
- Plan général des travaux
- Caractéristiques des ouvrages les plus importants
- Appréciation sommaire des dépenses
- Etude Impact – Avis de la DREAL

Il faut noter :

- Que le Conseil Municipal en séance du 27 mai 2013 a examiné le bilan de la mise à disposition du dossier ZAC des Mazes et de la Concertation. Les conclusions du rapport et le bilan de la concertation préalable ont été mis à la disposition du public en Mairie.

Bilan :

- Modification du périmètre de la ZAC en retirant la parcelle AE431 classée au PLU en zone 2AUa. La surface de la ZAC passe de 8,33 ha à 7,97 ha.
- Qu'une enquête publique Modification du PLU de Saint Drézery s'est déroulée du 19 janvier 2015 au 24 février 2015 pour l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC Les Mazes.

L'arrêté n2015-I-105 du Préfet de la région Languedoc Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 23 janvier 2015 prescrit les conditions de l'enquête "portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération d'Aménagement de la ZAC Les Mazes sur la commune de Saint Drézery au bénéfice de la commune de Saint Drézery ou de son concessionnaire la SAS Saint Drézery Aménagement.

I.2 – Le projet – Raisons et choix du projet retenu

Le site choisi préserve les terres cultivées et profite de la proximité des ruisseaux du Bérange et de Courbessac, tout en restant à l'écart des zones touchées par les inondations.

Le village s'est développé dans la plaine et sur les coteaux sans tenir compte du relief ou des ruisseaux qui auraient pu constituer des limites naturelles. A la fin des années 1970, les premières maisons individuelles s'implantent de part et d'autres de la RD118 très à l'écart du village. A partir de 1990, les secteurs d'urbanisation sont localisés entre "les coups parties", c'est à dire entre les habitations les plus éloignées, avec une extension le long de la RD118 à l'Est.

Le SCOT de l'Agglomération de Montpellier approuvé le 17 février 2006 a défini trois secteurs pour le développement du village, Sud chemin des Grives - Est Secteur dit des Roubines – Nord Le Trial, tenant compte des trois valeurs de projet de SCOT pour les deux années à venir.

Valeur environnementale (préserver le capital nature et économiser l'espace – Valeur Sociale, (promouvoir un village de proximité) – Valeur économique, la Municipalité de Saint Drézery a choisi : au Sud du Chemin des Grives – Le Secteur des Mazes – ZAC.

I.3 – Justification du projet

Le projet de création de la ZAC des Mazes, d'une superficie de 8,33 ha consiste en la création d'un nouveau quartier résidentiel. Le périmètre de la ZAC s'inscrit en continuité avec l'urbanisation existante.

Le projet :

- Promouvoir un environnement urbain de qualité
- Favoriser une bonne articulation avec le tissu urbain existant

I.4 – Réalisation du projet

Le projet doit permettre de mettre en oeuvre une véritable mixité du type de logements proposée aux futurs résidents, en accession ou en location sociaux ou non :

- Maisons individuelles 77 lots
- 21 logements en habitat groupé
- 32 logements collectif

La ZAC doit permettre la réalisation d'environ 130 logements et la réalisation des voies de desserte.

Les équipements publics de superstructures comprennent la réalisation d'un bâtiment d'environ 200m² de SDPC à proximité des écoles, comprenant une salle ALAE pour 60 enfants, une salle de classe et des sanitaires.

I.5 – Insertion du projet dans l'environnement

Un diagnostic environnemental et urbanistique a été réalisé en 2011. Par courrier en date du 21 mars 2013, le Préfet de la région Languedoc Roussillon informe Madame La Maire de Saint Drézery "En application de l'article R122-7 du Code de l'environnement, je vous informe de l'absence d'observations émises dans le délai de 2 mois à compter de la réception du dossier."

I.6 – Estimation du coût de l'opération

Acquisition foncières :	2 955 625 €
Total participation et taxes :	1 315 000 €
Total honoraires :	370 000 €
Total travaux :	4 336 000 €
Total des dépenses :	8 976 625 €
ETVA	
TTC :	9 925 675 €

II - ORGANISATION DE L'ENQUETE

II.1 – Organisation

J'ai été désigné comme Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, lettre N14000164/34 en date du 20 novembre 2014.

J'ai pris contact à la Préfecture le 19 décembre 2014 avec Madame CARON. Il a été décidé que cette enquête se déroulerait lorsque celle de la modification du PLU serait arrivée à son terme. Elle m'a remis le dossier d'enquête.

Après contact avec Madame Nathalie ESCURET, Directrice générale des Services de la Mairie de Saint Drézery, il a été décidé que l'enquête aurait lieu au mois de février.

Le 9 janvier 2015, j'ai rencontré en Préfecture Madame Fanny BEURIOT, Agent chargé des enquêtes publiques, nous avons rédigé l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, et l'affiche à mettre en place sur la ZAC Les Mazes.

L'Arrêté N°2015-105 a été signé par Mr Le Préfet de l'Hérault le 23 janvier 2015.

Cet arrêté précise :

- Date de l'enquête du 20 février 2015 au 23 mars 2015 inclus soit 32 jours consécutifs
- Lieu d'enquête : Mairie de SAINT DREZERY
- Le public pourra prendre connaissance du dossier en Mairie du lundi au vendredi de 8H à 12H15 et de 14H30 à 18H.
- Dates où le Commissaire Enquêteur recevra le public
 - ° Vendredi 20 février 2015 de 9H à 12H
 - ° Mercredi 11 mars 2015 de 14H30 à 18H
 - ° Lundi 23 mars 2015 de 14H30 à 18H

Il sera possible au public d'adresser ses observations par écrit au Commissaire Enquêteur à la Mairie de SAINT DREZERY.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture pourra, à ses frais, obtenir communication du dossier auprès de la Direction des relations avec les collectivités Locales Bureau de l'Environnement dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Toute information technique concernant le projet pourra être demandée à Monsieur Hervé VERALDEWERELD – 180 Rue de la Giniesse – 34500 BEZIERS, tél : 04 67 15 02 40.

Le registre d'enquête publique sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur et du mémoire en réponse du demandeur à la Préfecture de l'Hérault – DRCL – BE, et à la Mairie de Saint Drézery pendant une durée d'un an à compter de la fin de l'enquête publique – Site Internet.

II.2 – Préparation

Le 6 février 2015, j'ai visité avec Madame ESCURET (Mairie de Saint Drézery) et Monsieur VANALDEWERELD (Responsable SAS Saint Drézery Aménagement) la ZAC Les Mazes. Le projet m'a été présenté, nous avons vérifié que l'affichage avait été réalisé.

La publication réglementaire a été faite :

- Midi Libre du 5 février 2015 rappel le 26 février 2015
- La Gazette du 5 au 11 février 2015 rappel le 26 au 4 mars 2015

Le 10 février, j'ai fait une nouvelle vérification de l'affichage. Le 23 février, j'ai signé et mis en place tout le dossier d'enquête en mairie de Saint Drézery.

Il faut noter que l'enquête publique a fait l'objet d'un article dans le journal Vivre à Saint Drézery février 2015, page 11.

II.3 – Dossier d'enquête

Il comprend :

A/ Dossier Administratif

(Liste des pièces en annexe)

B/ Registre d'enquête publique

C/ Dossier d'enquête avec avis DREAL

D/ Dossier PLU – Cahier de concertation

II.4– Accueil du public

Le dossier d'enquête était à la disposition du public aux heures d'ouverture de la Mairie au service Urbanisme. Pendant toute la durée de l'enquête, Mesdames ESCURET et BRIAND étaient en mesure de recevoir toutes les personnes qui désiraient consulter le dossier.

Les permanences se sont tenues aux jours et heures prescrites par l'arrêté dans la salle du Conseil Municipal.

- 14 personnes rencontrées lors des permanences
- 4 remarques sur le registre d'enquête publique
- 2 lettres reçues dont 1 pour Madame La Maire remis par erreur au Commissaire Enquêteur

III – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES

III.1 – Observations recueillies – III.2 - Commentaires

NI – Registre Enquête Publique – page 1

Monsieur GUIOT – 4 Rue du Mistral – Saint Drézery

- ZAC en contradiction avec aménagement écologique du territoire
- Changement de politique depuis la création de la Métropole
- Désignation SAS Saint Drézery

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La métropole ne s'occupe pas des ZAC. Elle intervient dans les PLU, c'est elle qui approuve.

Désignation SAS Saint Drézery (voir réponse dans les conclusions)

N2 – registre Enquête Publique – page 2

Monsieur PERRIOT – 20 Impasse des Peupliers, parcelle 487

- L'impasse des Peupliers est privée. Il faudrait qu'elle soit dans le domaine public.
- La zone non constructible autour de notre terrain sera-t-elle maintenue ?
- Comment évacuer les eaux usées ?

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'impasse des Peupliers appartient à plusieurs propriétaires. Il faudrait une demande de tous les propriétaires. Cette demande serait à discuter avec la Commune de Saint Drézery.

La zone non constructible est maintenue.

Pour l'évacuation des eaux usées, le Commissaire Enquêteur demandera à la Mairie de faire une réunion avec la Métropole pour donner tous les renseignements aux habitants de Saint Drézery.

N3 – Registre Enquête Publique – page 3

Propriétaire maison N10 – Impasse des Pougardes

- A quelle date aura lieu le raccordement du tout à l'égout ?
- Si les fils électriques, téléphoniques seront-ils enterrés ?
- A quelle date la ZAC sera reliée au Chemin des Pouzades ?
- Quand commenceront les travaux ?

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Voir réponse de Monsieur VANALDEWERED dans les conclusions.

N4 – Registre Enquête Publique – page 5

Monsieur PICARD Bertrand – 210 Chemin du Puit de Tourre – parcelle 288

- L'ensemble du dossier devrait être consultable par informatique
- Beaucoup de doute sur le problème des bassins de rétention et surtout l'évacuation (tuyaux sous la route du Chemin du Puit de Tourre)
- Suis-je concerné par le tout à l'égout ?

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le dossier devrait être en entier consultable par informatique.

Pour les autres questions voir réponses précédentes et celle de Monsieur
VANALDEWERED

Lettre N1 de Monsieur Bruno BEAUMELLE – 770 Chemin des grives – 341760 Saint Drézery

L'intéressé fait le constat que la construction des 130 logements de la ZAC et des 30 logements du lotissement privé de la Lavande fait que 300 véhicules emprunteront le Chemin des Grives. Le Chemin des Grives est étroit à certains endroits 4,5m de largeur, 6 photos montrent les points noirs, 1 photo montre le dernier accident.

Ce chemin est de plus emprunté par les lycéens et collégiens qui se rendent à l'arrêt de bus des Romarins. de plus l'éclairage de la zone est défaillant.

Les personnes qui ont décidé de l'implantation de la ZAC doivent comprendre que ces travaux de voirie sont sine qua-non pour la réalisation de la ZAC.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Ce problème a été soulevé par plusieurs personnes.

La question a été posé à l'aménageur de la ZAC.

Le Commissaire Enquêteur tiendra compte de cette remarque dans les conclusions.

Lettre N2 de Monsieur François COTE

Cette lettre a été donné par erreur à Monsieur le Commissaire Enquêteur. Elle s'adresse à Madame La Maire et se termine par cette formule : "En vous remerciant pour l'attention que vous portez à ces deux points, je vous prie de recevoir Madame La Maire mes meilleures salutations."

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il s'agit en fait d'une critique sur l'ensemble de la politique de construction à Saint Drézery et sur le PLU. Le Commissaire Enquêteur ne peut aborder ces problèmes. La lettre a été remise à Madame La Maire de Saint Drézery.

IV – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

IV.1 – Conditions et réalisations de l'enquête

- A) La publication réglementaire a été faite. L'avis d'enquête a été largement diffusé, dans les journaux et panneaux d'affichage. Des panneaux ont été placés judicieusement sur la future ZAC Les Mazes. Toutes les publications, panneaux ont été réalisés suivant l'arrêté du 24 avril 2013 R123-1
- B) Les pièces du dossier d'enquête, signées par le Commissaire Enquêteur, et le registre d'enquête publique étaient à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie. Un personnel de la Mairie était présent pour répondre aux différentes questions.
- C) Les informations complémentaires concernant le projet pouvaient être obtenues auprès de Monsieur Hervé VANALDEWERELD, 180 Rue de la Giniesse, 34500 Béziers, tél : 04 67 15 02 40
- D) Les permanences du Commissaire Enquêteur se sont tenues aux jours et heures prescrites : 3 permanences.
- E) Le dossier d'enquête publique était très détaillé et permettait au public de connaître exactement l'objet de l'enquête.
- F) Le registre d'enquête publique comporte 4 remarques. Le Commissaire Enquêteur a reçu 2 courriers dont 1 pour Madame La Maire.

IV.2 – Conclusion et avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire s'est rapidement rendu compte que le dossier était parfaitement connu des habitants de Saint Drézery qui se rendaient aux permanences. Aussi pour pouvoir donner des réponses précises, le Commissaire Enquêteur a posé à l'Aménageur de la Zone Monsieur VANDEREWELD les question suivantes dès le 12 mars 2015.

Question 1 : Plan d'aménagement du Chemin des Grives

Le profil P1 correspond à l'aménagement du chemin des Grives, dans sa partie comprise dans le périmètre de la ZAC.

Les travaux seront réalisés en deux phases, correspondant aux tranches de ZAC.

Dans le périmètre de la ZAC, tous les travaux sont à la charge de l'aménageur. Seules les extensions de réseau d'eaux usées destinées aux raccordements de riverains seront prises en charge par Montpellier Agglomération.

Question 2 : Traitement du Chemin des Grives

Le périmètre de ZAC s'étend au delà des terrains aménagés notamment pour permettre le traitement du chemin des Grives à l'Est et à l'Ouest.

L'aménagement du chemin des Grives au delà du périmètre de ZAC sera réalisé par la Commune par tranche à l'avancement d'autres opérations immobilières.

Question 3 : Le carrefour entre le Chemin des Grives et la RD118

Il sera aménagé par la commune, en concertation avec le Conseil Général 34, dans le cadre du phasage de l'aménagement du chemin des Grives évoqué plus haut. Il est actuellement sécurisé par des ilots directionnels et des panneaux.

Question 4 : L'aménagement de la ZAC

Initialement prévue en 2 tranches, elle sera réalisée en 3 tranches, ajustée à la demande. Le démarrage de la tranche 1 est prévu en 2015, le démarrage des tranches suivantes sera défini selon l'avancement de la première. La durée des travaux est prévue sur 4 ans.

Question 5 : Le chemin de Pouzades

Actuellement en impasse, il sera relié à une voie de la ZAC en tranche 2.

Question 6 : Tous les réseaux secs seront enterrés sous les voies de la ZAC

Question 7 : Aucun prix ne figure dans le dossier d'enquête préalable à la DUP, qui comprend réglementairement l'appréciation des dépenses.

Le Commissaire Enquêteur a adressé un nouveau courrier à la Saint Drézery Aménagement le 29 mars 2015. Les réponses suivantes ont été obtenues.

Question 1 – Les propriétaires des parcelles dont vous devez faire l'acquisition pour la réalisation de la ZAC des Mazes sont-ils d'accord pour vendre ? Difficultés rencontrées ?

Les négociations foncières sont en cours. Deux propriétaires ont déjà signé un compromis de vente avec notre société (parcelles cadastrées Sections AE 34, AE 349). Plusieurs sont en discussion pour finaliser les modalités de paiement. Quelques-uns bloquent le prix.

Question 2 – Pourquoi tous les logements sociaux sont-ils regroupés en un seul endroit ? Afin d'assurer la mixité n'est-il pas envisageable de les répartir en 2 zones ?

Les logements sociaux sont répartis sur les différentes tranches de la ZAC afin de maintenir une mixité, leur positionnement correspond à une volonté de structurer le bâti, autour de la place centrale de l'opération, et en vis-à-vis d'un espace vert.

Question 3 – Le 24 mars 2015, le bilan prévisionnel prévoit une dépense de 11 304 000 HT – Estimation de l'opération en septembre 2014, 8 976 225 HT. Cependant la surface de la ZAC a diminuée, combien est estimée la dépense dans dossier réalisation ?

L'appréciation des dépenses dans le dossier soumis à l'enquête préalable à la DUP est de 8 976 625 € HT. Le chiffre correspondant aux éléments du dossier de création, pris en compte dans l'offre de notre société pour la concession d'aménagement.

Je ne comprends pas le montant 11 304 000 € HT en date du 23 mars 2015 ? D'une part cette date ne correspond à aucun dossier officiel ? Ensuite, si vous le comparez au bilan prévisionnel du dossier de réalisation approuvé en 12/2014, le total des charges est établi à 10 424 296 €, d'où il faut retirer les frais d'aménageur de 1 697 010 € HT, qui ne font pas partie de l'appréciation des dépenses au titre du dossier de DUP. Le montant ressort alors de 8 726 386 € HT, chiffre très proche de l'estimation du dossier de DUP.

Question 4 – L'évacuation des eaux pluviales ne pourra se faire sous la route du Chemin Puits de Tourre à cause des calibres des tuyaux. Qu'est-il envisagé ?

Concernant l'évacuation des eaux pluviales, l'exutoire se situe dans le fossé de Courbessac, qui au-delà de la ZAC, traverse le chemin du Puits du Tourre. Le débit du ruisseau étant régulé par les bassins de rétentions réalisés dans la ZAC, il n'y aura pas d'aggravation au niveau de la traversée de ce chemin. Le dossier de ZAC fait l'objet d'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Lettre de Monsieur Le Commissaire Enquêteur à Madame La Maire de Saint Drézery le 12 mars 2015 :

« Lors de l'enquête publique sur la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement de la ZAC de la commune de Saint Drézery, la question suivante a été posée : C'est le 16 décembre 2013 que le choix de la Société d'Aménagement a été fait. Un habitant de Saint Drézery conteste ce choix, car il prétend qu'à cette date la Société d'Aménagement n'existait pas et qu'elle a été créée en janvier 2014. Il trouve d'autre part, que le capital de 10 000^E de cette Société d'Aménagement est insuffisant.

Afin de permettre de répondre à cette question dans mon rapport, je vous demanderai de bien vouloir me fournir les éléments de réponse avant le 23 mars 2015.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments distingués. »

Le Commissaire Enquêteur a reçu de Madame La Maire de Saint Drézery le courrier suivant :

“Vous m’interrogez suite à une question posée dans le cadre de l’enquête publique sur la déclaration d’utilité publique de l’opération d’aménagement de la ZAC de la commune de Saint Drézery:

“C’est le 16 décembre 2013 que le choix de la société d’aménagement a été fait. Un habitant de Saint Drézery conteste ce choix, car il prétend qu’à cette date la société d’aménagement n’existait pas et qu’elle a été créée en janvier 2014.”

Il prouve d’autre part que le capital de 10 000€ de cette société d’aménagement est insuffisant.

La commune a décidé lors du Conseil Municipal du 27 mai 2013 de lancer la consultation pour le choix de l’aménageur de la ZAC Les Mazes. Cette procédure s’est déroulée en deux temps :

- Les entreprises ont d’abord présenté une candidature, le délai de remise était fixé au 14 août 2013*
- Puis les entreprises ont remis une offre, le délai de remise était fixé au 18 octobre 2013.*

Dans l’offre présentée (p5) par le groupement Angelotti Hectare, il était mentionné que si leur dossier était retenu, il serait créée une société spécifique “SAS Saint Drézery Aménagement”, filiale du groupe Angelotti, dont le capital serait partagé à parts égales avec la SA Hectare.

Cette société serait constituée préalablement à la signature du traité de concession, après désignation par le Conseil Municipal.

Par une délibération du 16 décembre 2013, le Conseil Municipal a validé le choix de l’aménageur et approuvé le traité de concessions.

La société SAS Saint Drézery Aménagement a donc été créée ensuite en janvier 2014 avec un capital initial de 10 000€. Le capital de la SAS Saint Drézery Aménagement n’a pas d’incidence sur la capacité de financement de ses deux actionnaires qui apporteront les fonds propres et les garanties financières.

Le traité de concession a été signé le 5 février 2014.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez agréer, Monsieur, l’expression de mes salutations distinguées.”

Le lundi 30 mars, le Commissaire Enquêteur a organisé une réunion avec Madame ESCURET – DGS Mairie Saint Drézery et Monsieur VANADEWERELD – Responsable de la SAS Les Mazes – Saint Drézery et Madame La Maire de Saint Drézery pour faire un dernier bilan de l'enquête publique.

1/ Le Commissaire Enquêteur a posé la question relative au plan de circulation liée à la ZAC des Mazes à Madame La Maire de Saint Drézery.

Réponse reçue par le Commissaire Enquêteur :

« Bonjour,

Comme convenu ce matin en réunion, je vous adresse la réponse de la commune relative au plan de la circulation liée à la ZAC les Mazes.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Les Mazes, la commune a demandé à l'aménageur la requalification du chemin des Grives entre le chemin de la Lavande et le mas de Bizard.

Dès à présent des études vont être lancées pour étudier la poursuite de la requalification du chemin des Grives :

- Entre le chemin de la Lavande et le chemin de Manelly*
- Entre le chemin de Manelly et l'avenue Croix de Mounié*

Ces travaux ne pourront se faire que concomitamment à la réalisation d'opération d'urbanisme situées au droit de ces voies, afin d'en permettre le financement.

L'objectif est que les travaux entre le chemin de la Lavande et le chemin de Manelly puissent être terminés pour la fin des travaux de la ZAC, ce qui permettra la mise en place d'un nouveau plan de circulation, dont l'objet sera de gérer le flux de circulation déjà présent sur le chemin des Grives et accru par la ZAC. »

2/ Le Commissaire Enquêteur a posé la question à Monsieur VANDERAWELD du problème de l'évacuation des eaux pluviales sous la route Chemin Puits de Tourre.

Réponse : Le dossier DUP tient compte du dossier « Loi sur l'eau » actuellement à l'étude par la MISE.

3/ Le Commissaire Enquêteur a fait remarquer que en ce qui concerne les dépenses (question 3) :

Elles correspondent au document Traité de concession d'aménagement – Annexe IV.

Pour Monsieur VANALDEWERELD, il est logique que le prix de vente du m² soit plus élevé sur les plus petites parcelles, 320^e HT le m² pour les 18 individuels, groupe primo accedents, 245^e HT pour les 72 terrains individuels libres. Il en est toujours ainsi.

Un premier bilan peut être fait :

1/ Ce projet va permettre à de nombreux propriétaires d'être raccordés à l'assainissement collectif. mais à quelle date, prix – Qui pourra être raccordé ?

Tous les propriétaires qui sont voisins de la ZAC se posent cette question.

Le Commissaire Enquêteur estime que la Mairie de Saint Drézery devrait faire avec la Métropole une réunion d'information dans les plus brefs délais.

2/ Concernant l'évacuation des eaux pluviales, les propriétaires de terrain situés de part et d'autre du fossé de Courbessac en particulier près du chemin du Puits de Tourre ne pensent pas que les bassins de rétentions vont réguler suffisamment le débit du ruisseau. Le dossier de la ZAC fait l'objet d'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Le dossier "loi sur l'eau" devrait faire l'objet d'une enquête publique, dès réception du dossier actuellement à la MISE.

3/ La lettre de Monsieur BEAUMELLE Bruno montre photos à l'appui que le chemin des Grives est en très mauvais état et particulièrement étroit avec en plusieurs endroits des largeurs de chaussée de 4,5m. Il existe 6 endroits particulièrement dangereux, largeur 4m5 avec ralentisseur 4m5 avec buse. Tous ces "points noirs" sont en dehors de la zone de la ZAC. L'aménagement du chemin des Grives au delà du périmètre de la ZAC sera réalisé par la commune par tranche à l'avancement d'autres opérations immobilières. Le Commissaire Enquêteur estime que la Mairie de Saint Drézery devra suivre l'avancement des travaux et tenir compte des remarques de Monsieur BEAUMELL.

Le choix de la zone des Mazes pour permettre le développement de Saint Drézery dans les prochaines années apparaît être un bon choix. En effet le village de Saint Drézery s'est développé au pied d'un puech, puis à partir de 1970, les premières maisons s'implantent de part et d'autres de la RD118 à l'écart du village. L'approbation du POS (1990) a permis de limiter le développement urbain.

Les secteurs d'urbanisation sont localisés entre les "coups partis", c'est-à-dire entre les habitations les plus éloignées, avec néanmoins une extension le long de la RD118 vers l'Est.

De ce fait, lors de l'établissement du SCOT de l'Agglomération de Montpellier, il n'existait plus à l'intérieur du village, entre les propriétés existantes des surfaces assez importantes pour répondre aux besoins de logements très importants.

Le SCOT de Montpellier a donc prévu trois secteurs pour le développement du village pour les dix années à venir.

Le secteur des Mazes a donc été choisi, il assurait la continuité sud du village. Ce choix permettait :

- De protéger, de valoriser les territoires naturels et agricoles, de réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants, de prévoir l'organisation d'ensemble des terrains non bâtis à l'intérieur du bourg.

- De proposer une diversification de l'offre des logements
- De réaliser des équipements nécessaires à la commune

Le Commissaire Enquêteur a pu constater lors des permanences que le choix de la zone des Mazes reçoit dans l'ensemble l'approbation des habitants de Saint Drézery. Les propriétaires riverains sont rassurés par le fait qu'entre les constructions de la zone des Mazes et leurs propriétés, il existera une bande non constructible de dix mètres.

L'étude d'impact de la ZAC des Mazes n'a jamais été consultée pendant les permanences. Aucune question n'a été posée à ce sujet. Il faut dire que l'implantation de la ZAC des Mazes est bien ancrée dans le paysage.

Les limites de la zone du projet sont :

- A l'ouest et à l'est des secteurs d'habitat pavillonnaire
- Au nord le chemin du Puits de Tourre
- Au sud des zones agricoles et naturelles

Dans l'étude d'impact, rien ne s'oppose à la réalisation de la ZAC des Mazes.

La zone des Mazes avait été l'une des zones proposées par le SCOT de Montpellier pour répondre aux besoins de zone à construire. Le Commissaire Enquêteur après étude détaillée des différentes propositions et l'étude d'impact réalisée considère que le choix de la zone des Mazes est un bon choix.

Elle permettra la réalisation de 130 logements sur une surface de 8,33 ha pour une densité de 19,5 logements à l'hectare. Ce projet réserve également des emprises pour l'aménagement des espaces verts et de la voirie.

Le Commissaire Enquêteur fait remarquer que Madame BRIAND, Bureau Urbanisme Saint Drézery a reçu pendant la durée de l'enquête une quinzaine de personnes pour consultation du dossier. Elles n'ont pas émis le souhait de rencontrer le Commissaire Enquêteur. Cela démontre que le dossier mis à la disposition du public était complet, et que la mise en chantier de la zone des Mazes ne leur posait aucun problème.

Le Commissaire Enquêteur souhaite que :

- La Mairie de Saint Drézery avec la Métropole de Montpellier organise une réunion d'information sur le raccordement à l'assainissement collectif possible pour les différents propriétaires suite à la création de la ZAC des Mazes,
- Qu'une enquête publique "Loi sur l'eau" soit organisée dès réception du dossier ZAC Les Mazes actuellement à la MISE
- Que soit étudié le problème de l'élargissement du chemin des Grives dans sa totalité conformément à la lettre de Madame La Maire de Saint Drézery.

Le Commissaire Enquêteur considérant que :

- Lors des permanences, les personnes se sont dans l'ensemble déclarées favorables au projet ZAC des Mazes
- Ce projet est conforme au SCOT de Montpellier et au PLH
- Que les terres agricoles de Saint Drézery sont préservées, en particulier les vignes produisant un excellent AOC, et les oliveraies et que ce projet correspond au PADD
- Que l'étude d'impact est favorable au projet sans restriction
- Que le projet va permettre de réaliser l'assainissement collectif pour de nombreuses propriétés
- Que le projet va promouvoir un environnement urbain de qualité, favoriser une bonne articulation avec le tissu urbain, répondre à la demande et aux principes communautaires.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Commissaire Enquêteur souhaite que :

- La Mairie de Saint Drézery avec la Métropole de Montpellier organise une réunion d'information sur le raccordement à l'assainissement collectif possible pour les différents propriétaires suite à la création de la ZAC des Mazes,
- Qu'une enquête publique "Loi sur l'eau" soit organisée dès réception du dossier ZAC Les Mazes actuellement à la MISE
- Que soit étudié le problème de l'élargissement du chemin des Grives dans sa totalité conformément à la lettre de Madame La Maire de Saint Drézery.

Le Commissaire Enquêteur considérant que :

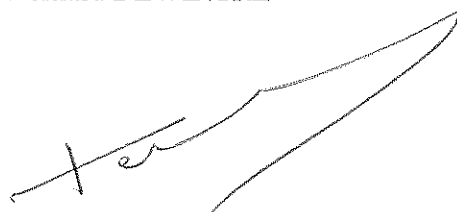
- Lors des permanences, les personnes se sont dans l'ensemble déclarées favorables au projet ZAC des Mazes
- Ce projet est conforme au SCOT de Montpellier et au PLH
- Que les terres agricoles de Saint Drézery sont préservées, en particulier les vignes produisant un excellent AOC, et les oliveraies et que ce projet correspond au PADD
- Que l'étude d'impact est favorable au projet sans restriction
- Que le projet va permettre de réaliser l'assainissement collectif pour de nombreuses propriétés
- Que le projet va promouvoir un environnement urbain de qualité, favoriser une bonne articulation avec le tissu urbain, répondre à la demande et aux principes communautaires.

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de la ZAC des Mazes sur la commune de Saint Drézery au bénéfice de la commune de Saint Drézery ou de son concessionnaire la SAS Saint Drézery Aménagement.

A Montpellier, le 3 Avril 2015

Le Commissaire Enquêteur

Bernard DEWINTRE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bernard Dewintre', written over a horizontal dotted line.

V - ANNEXES

- 1) Désignation du Commissaire Enquêteur
- 2) Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de Saint Drézery – Séance du 27 mai 2013 avec rapport Bilan de Concertation
- 3) Extrait délibération du Conseil Municipal séance du 6 octobre 2014
- 4) Arrêté N2015-1-105 - Ouverture Enquête Publique par le Préfet Région Languedoc Roussillon ZAC les Mazes
- 5) Affiche – Ouverture Enquête Publique
- 6) Etude Impact ZAC des Mazes – Commune Saint Drézery – Résumé non technique
- 7) Traité de Concession d'Aménagement
- 8) Certificat Administratif – Affichage Enquête
- 9) Photocopie Midi Libre 5 février 2015 – La Gazette 11 février 2015 (ouverture enquête) ; Midi Libre 26 février 2015 – La Gazette 26 février au 4 mars 2015 (rappel enquête)
- 10) Photos panneau d'affichage
- 11) Photocopie page journal Saint Drézery
- 12) Photocopie Registre d'enquête
- 13) Photocopie Certificat d'affichage
- 14) Photocopie lettre adressée à Madame La Maire de Saint Drézery le 12 mars 2015
- 15) Photocopie lettre adressée à Monsieur Hervé VANADEWERELD – Aménageur ZAC des Mazes – lettre du 12 mars 2015, lettre du 23 mars 2015
- 16) Lettre de Monsieur Bruno BEAUMELL – Chemin des Grives
- 17) Lettre de Monsieur COTE – Enveloppe

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de la ZAC des Mazes sur la commune de Saint Drézery au bénéfice de la commune de Saint Drézery ou de son concessionnaire la SAS Saint Drézery Aménagement.

A Montpellier, le 3 Août 2015

Le Commissaire Enquêteur

Bernard DEWINTRE

