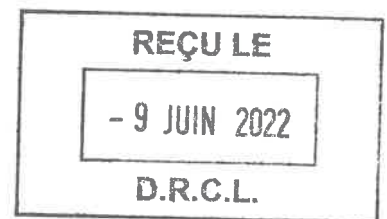


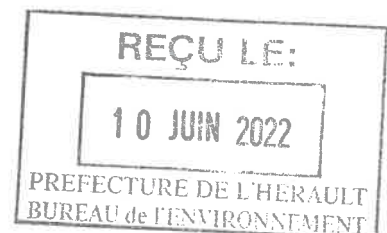
**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**  
**COMMUNE DE COURNONTERRAL**

**OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC**  
**DE CANNABE**



ENQUÊTES PUBLIQUES  
préalable à la déclaration d'utilité publique et  
parcellaire

**Philippe ORIGNY**  
*Commissaire Enquêteur*



# SOMMAIRE

## **I PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUÊTE**

A / OBJET DE L'ENQUETE

B / CADRE JURIDIQUE

C / PRESENTATION DU PROJET

## **II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

A / SAISINE ET DEMARCHE PREALABLE

B / PUBLICITE ET INFORMATIONS DU PUBLIC

C / DOCUMENTS SOUMIS AU PUBLIC :

*1°) DUP*

*2°) ENQUETE PARCELLAIRE*

D / LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

## **III BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC**

A/ PRESENTATION GENERALE

B/ ANALYSE ET SYNTHESE

**ELABORATION DE LA SYNTHESE ET DU QUESTIONNAIRE AU  
MAITRE D'OUVRAGE**

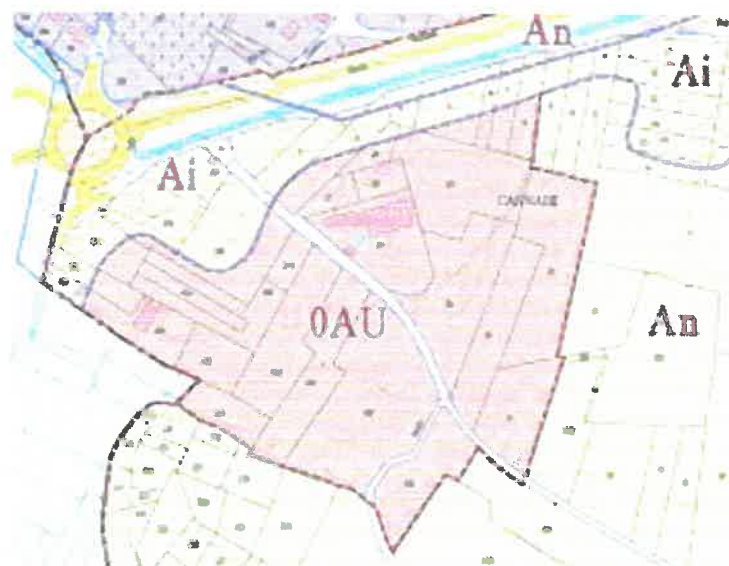
## **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES SUR L'ENQUÊTE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

### **CONCLUSION ET AVIS MOTIVE SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

#### **ANNEXES :**

- 1) L'arrêté préfectoral d'enquête publique et l'avis d'enquête publique
- 2) Le certificat d'affichage du maire de Cournonterral
- 3) Notification individuelle pour l'enquête parcellaire
- 4) Les questions de fin d'enquête avec les réponses du maitre d'ouvrage

# COMMUNE DE COURNONTERRA



La commune de Cournonterral, peuplée de 5790 habitants et qui s'étend sur 28,62 hectares, fait partie de la Métropole de Montpellier. Cette commune périurbaine située à l'ouest de Montpellier a décidé de créer une ZAC de 9,1 hectares afin de renforcer sa capacité d'implantation d'activités économiques.

Cette opération nécessite une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire, conduites du 19 avril 2022 au 6 mai 2022.

# I PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUÊTE

## A / OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Cournonterral qui jouxte à une dizaine de kilomètres la ville de Montpellier se caractérise par une forte attractivité de création d'entreprises. Son territoire aménageable rentre dans le cadre du SCOT de Montpellier méditerranée Métropole.

Par délibération en date du 9 février 2017, le conseil municipal de Cournonterral a décidé après le bilan de la concertation public d'approuver le projet d'aménagement du site « Cannabé » après que le conseil de la Métropole ait approuvé les orientations de développement de sa politique agro-écologie et alimentaire et le schéma d'accueil des entreprises.

Cette ZAC de 9,1 hectares est conforme au SCOT qui définit le site de CANNABE comme un secteur d'urbanisation et de développement urbain et s'apprécie à l'échelle de Montpellier Méditerranée Métropole et tient compte de la volonté de renforcer l'économie productive du territoire par l'accueil d'entreprises exogènes.

Par délibération du 26 avril 2018, la métropole décidait de confier à la SERM l'aménagement de cette ZAC. Enfin, par délibération du 25 juin 2019, le conseil de la Métropole approuvait la révision du PLU de Cournonterral pour permettre cette opération.

En application du code de l'expropriation et du code de l'environnement, une enquête a été prescrite par arrêté du 21 mars 2022 du préfet de l'Hérault pendant la période du 19 avril au 6 mai 2022.

Deux dossiers ont été ainsi soumis aux deux enquêtes que j'ai conduites : un dossier d'enquête préalable à la DUP de la zone et un dossier d'enquête parcellaire. Un registre d'enquête papier a donc été mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête à la mairie de Cournonterral ainsi qu'un registre dématérialisé géré au niveau de la Métropole. Le public pourra envoyer ses observations au commissaire enquêteur à la mairie de Cournonterral ou sur le site de la Préfecture de l'Hérault dédié aux enquêtes publiques.

## B / LE CADRE JURIDIQUE

Cette enquête s'inscrit dans le cadre juridique des enquêtes de droit commun conformément au Code de l'Expropriation et au Code de l'Environnement.

La durée a été fixée à 18 jours avec trois permanences et les mesures de publicité afférentes : journaux, affichages et sites internet.

En ce qui concerne l'enquête d'utilité publique, les textes suivants seront visés :

- Code de l'expropriation art. L 11-1 à 5 et R11-1 à R11-14,
- Code de l'Environnement art. L122-1 à L122-3 et L123-1 à L123-16.

En ce qui concerne l'enquête parcellaire :

- Code civil art 545
- Code de l'expropriation art. L11-1 et suivants et L 13-2 ; R11-19 et suivants.

Après avoir été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif le 17 janvier 2022, je conduis cette enquête dans le cadre de l'arrêté n°2022 03-0176 du 21 mars 2022 pris par Monsieur le Préfet de l'Hérault.

## C / PRESENTATION DU PROJET

La Métropole à l'origine du projet et la municipalité veulent par cette réalisation répondre d'une part au besoin d'activité économique de cette commune et favoriser ainsi son développement et d'autre part, répondre au schéma d'accueil des entreprises pour les 15 prochaines années approuvé en conseil de la métropole le 24 novembre 2016.

En effet, à terme, ce nouveau quartier proposera 24 000 m<sup>2</sup> de surfaces permettant d'accueillir des petites et moyennes entreprises et un hameau agricole ainsi que 3 logements. 1000 m<sup>2</sup> seront consacrés aux activités agricoles. La création de 300 emplois sont attendus.

Le projet veut prendre également en compte les problèmes de circulation, de stationnement et de circulation qui résulteront de cette opération. La vitesse sera régulée à 30 km/heure.

Le programme prévisionnel propose en outre des équipements publics : caserne intercommunale d'incendie et centre technique communal. Il prévoit l'organisation d'une quinzaine de lots pour des commerces et services de proximité. Il exclut évidemment toute construction sur la zone de richesse écologique et la protection paysagère et architecturale.

Concernant l'environnement après que le projet ait fait l'objet d'un examen au cas par cas préalable à une étude d'impact, le préfet de Région a délivré le 2 janvier 2017 une dispense d'étude d'impact, le projet n'étant pas susceptible de

provoquer des impacts notables sur l'environnement. Un dossier « loi sur l'eau a été instruit. La ZAC sera raccordée à l'assainissement collectif des eaux usées.

L'imperméabilisation des sols devra être compensée par la création de deux bassins de rétention paysagés hors des zones inondables qui vont restituer les eaux pluviales au milieu naturel.

Le choix du périmètre et du site de la ZAC de Cannabe est inscrit dans le SCOT de la Métropole de Montpellier approuvé le 17 février 2006 et révisé le 18 novembre 2019 et dans le PLU de la commune de Cournonterral approuvé le 2 mai 2013 et révisé le 25 juin 2019 qui a classé cette zone en 4AU secteur ouvert à l'accueil d'un parc d'activités économiques, point de vente de produits agricoles locaux et équipements collectifs.

D'un point de vue parcellaire, la surface totale de cette ZAC est de 9,1 hectares incluant quelques bâtis existants. Elle se situe dans la section cadastrale AV de la commune. L'assiette foncière se répartit entre 27 unités foncières dont une seule privée, la commune et la SERM à 90% complétant la liste des propriétaires.

L'étude d'impact ne révèle aucune atteinte majeure à l'environnement, ni aucune contrainte majeure. Il n'y a pas de contrainte archéologique et les problèmes d'isolation acoustique seront pris en compte.

La Métropole a choisi comme aménageur pour cette ZAC, la SERM qui est la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine. Après la procédure de mise en concurrence la concession a été entérinée par le conseil de la Métropole le 26 avril 2018. Le responsable du projet est Monsieur Régis Balandraud pour les informations et monsieur Marc Magnani pour la direction technique. La feuille de route a été fixée telle que le projet est décrit plus haut. La SERM est responsable de la procédure des indemnisations foncières.

## **II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **A / SAISINE ET DEMARCHE PREALABLE**

Dès réception de l'ordonnance du Tribunal Administratif, j'ai pris contact avec les services compétents de la Préfecture de l'Hérault (bureau de l'environnement) qui m'a fixé un rendez-vous pour le 11 mars 2022 afin d'organiser l'enquête publique. Cette rencontre a donc abouti à la prise de

l'arrêté de Monsieur le Préfet du 21 mars 2022(annexe 1). Celui-ci fixe l'enquête du 19 avril au 6 mai 2022 avec trois permanences à la mairie de Cournonterral (siège de l'enquête) :

- le mardi 19 avril 2022 de 09h00 à 12h00,
- le vendredi 29 avril 2022 de 14h00 à 17h00,
- le vendredi 6 mai 2022 de 14h00 à 17h00.

Le public pourra consulter le dossier à la mairie et faire connaître ses observations soit sur le registre, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur ou sur le registre dématérialisé par voie électronique.

L'arrêté me donne un mois à compter de la date de clôture de l'enquête le 6 mai 2022 pour adresser à la Préfecture mes conclusions motivées après avoir recueilli les observations ou réponses du responsable du projet.

J'ai ensuite eu une rencontre avec monsieur Régis Balandraud responsable adjoint foncier à la SERM et monsieur Marc Magnani responsable technique du projet à la SERM. Cette réunion ainsi que la visite sur le terrain que j'ai effectué après, m'ont permises de mieux appréhender le projet.

Il s'agit de 9,1 hectares de terres plus ou moins en friches agricoles avec quelques constructions.

Le bâti est constitué :

- de la déchèterie intercommunale,
- d'une entreprise de travaux publics,
- d'une société de location d'échafaudage,
- d'une habitation,
- d'une de location de salles de réception,
- du siège d'une entreprise d'exploitation agricole.

Ces activités qui représentent 2100 m2 de plancher sur les 24 000 prévus et les 1000 m2 consacrés aux activités agricoles resteront en place.

Sur le calendrier : les 24 000 m2 de plancher seront réalisés en une seule phase. Une vingtaine d'entreprises ont déjà manifesté leur intérêt pour s'installer sur le parc : BTP, artisanat, commerce ainsi que des viticulteurs.

Le site bénéficie déjà d'une bonne accessibilité avec la présence de voies structurantes départementales et métropolitaines. Le projet de travaux de desserte prévoit depuis le giratoire sur la RM 5 un double sens de circulation pour les véhicules, du stationnement longitudinal et des trottoirs ainsi qu'une piste cyclable bidirectionnelle à hauteur du trottoir ; après la première intersection la voie se réduira à un sens unique pour former une boucle viaire. La circulation sera régulée à 30 km/ h.



La création de 300 emplois est attendue.

Toutes les démarches administratives et réglementaires en matière d'environnement et d'urbanisme ayant été finalisées, les négociations pour l'appropriation de la seule parcelle appartenant à un particulier étant menées, en cas de DUP positive, un urbaniste pourra finaliser le projet à partir de 2022.

## B / PUBLICITE ET INFORMATION AU PUBLIC

La publicité réglementaire ayant pour but de porter à la connaissance du public l'ouverture de toute enquête publique et prescrite par l'arrêté préfectoral du 21 mars 2022, a été effectivement réalisée :

- Parution dans un journal quotidien du département de l'Hérault, le midi Libre d'un avis au public le jeudi 21 avril 2022 et le jeudi 31 mars 2022 ainsi que dans un hebdomadaire la Gazette du 31 mars au 6 avril 2022 et du 21 au 27 avril 2022. Les extraits de ces journaux seront joints au présent rapport.
- Affichage par les soins de la SERM à la mairie de Courmonterral de cet avis d'enquête jaune réglementaire, d'une part sur tous les panneaux officiels habituels et d'autre part sur les lieux de la future ZAC à trois emplacement opportuns. Copie des certificats d'affichage et du constat d'huissier justifiant l'accomplissement de ces formalités sera jointe au présent rapport.(annexe 2)

J'ai pu moi-même constater que ces affichages étaient clairement visibles de la voie publique.

Pour ce qui concerne l'enquête parcellaire, un courrier et un questionnaire avec accusé de réception a été adressé au seul propriétaire privé d'une unité foncière pour l'informer de l'enquête qui le concernerait directement s'il y avait déclaration d'utilité publique. Ces pièces seront jointes au dossier.

Au-delà de ces publicités officielles, d'autres actions d'informations ont été effectuées sur le site internet de la municipalité.

Je dois donc constater que l'information la plus large possible a été réalisée autour de ces enquêtes et du projet de ZAC. J'ai reçu en tant que commissaire enquêteur de la part de la SERM toute réponse à mes questions ressortant de l'enquête.

## C / LES DOCUMENTS SOUMIS AU PUBLIC

Le siège de l'enquête étant la mairie de Cournonterral, un dossier complet relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire étaient déposés et mis à la disposition du public pendant toute la durée de la procédure à l'accueil des services de l'urbanisme de cette mairie. J'ai visé préalablement chaque pièce de ces dossiers.

De même, un registre d'enquête papier coté et paraphé par moi-même, servant au public à consigner leurs observations, étaient à disposition au même endroit et selon les mêmes horaires d'ouverture de la mairie.

Afin de faciliter l'accès du public et la bonne conservation des dossiers pendant la durée de l'enquête, un agent d'accueil assurait une présence auprès des dossiers qui pouvaient être consultés dans de bonnes conditions de lecture et de consignation des observations.

**1°) En ce qui concerne la déclaration d'utilité publique, le dossier comportait :**

- une notice explicative
- un plan de situation
- un plan du périmètre délimitant la déclaration d'utilité publique
- un plan général des travaux
- un résumé des caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- une appréciation sommaire des dépenses
- une étude environnementale de cadrage dans le cadre d'une procédure de demande d'examen au cas par cas avec la décision préfectorale de dispense d'étude d'impact.

**2°) En ce qui concerne l'enquête parcellaire, le dossier comportait :**

- un plan parcellaire à l'échelle 1/2000
- un état parcellaire répertoriant la seule parcelle AV 245 appartenant à un propriétaire privé identifié monsieur ROBERT Dominique qui a reçu la notification par recommandé avec accusé de réception le 6 avril 2022.(annexe 3)

**Ces deux dossiers ont été établis conformément au cadre juridique qui régit ces deux enquêtes publiques.**

J'ai pu constater la complétude du dossier proposé au public et je n'ai décelé aucune erreur matérielle d'une part dans la notice explicative et autre document

concernant la DUP, et d'autre part, dans l'état parcellaire où le propriétaire de la seule parcelle impactée est clairement identifié et a été touché réglementairement avec accusé de réception. Il m'a été rapporté que des négociations sont en cours pour l'indemnisation de l'expulsion à venir, en tout état de cause je n'ai reçu aucune observation de sa part.

Les documents apparaissent clairs et accessibles et sans aucune complexité excessive. **Cependant, en l'état actuel du projet et à la seule lecture du dossier, il est difficile de se faire une idée concrète de l'organisation et de la disposition des constructions à l'intérieur de la ZAC.**

L'enquête parcellaire concerne un seul propriétaire sur les unités foncières.

## D / LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le dossier et le registre ont donc été à la disposition du public au siège de l'enquête à la mairie de Cournonterral pendant la durée de celle-ci. Ils n'ont fait l'objet d'aucune consultation et annotation, et aucun incident n'est venu perturber l'enquête.

J'ai pu tenir mes permanences dans de très bonnes conditions de confidentialité et j'ai rencontré une excellente coopération de la part du personnel municipal. Ces permanences qui ont eu lieu en application de l'arrêté préfectoral, se sont déroulées sans aucun incident.

L'enquête a été close le 6 mai 2022 à 17 heures, le registre d'enquêtes a été clôturé par moi-même et accompagné des dossiers d'enquêtes, ont été rassemblés avec les certificats d'affichages et les journaux porteurs des avis d'enquêtes. Le tout a été pris en compte par moi-même afin d'être joint à mon rapport et adressé à l'autorité préfectorale.

### Le climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident notable. Il n'a été porté à ma connaissance aucune opposition des riverains qui, il convient de le constater, sont en grosse partie éloignés et donc peu impactés par le projet. Les partisans éventuels du projet ne se sont pas manifestés non plus.

## **III BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC**

### A/ PRESENTATION GENERALE

Lors de ma première permanence le 19 avril 2022 à la mairie de Cournonterral je n'ai eu aucune visite et il n'y a eu aucune annotation sur le registre.

Lors de mes deuxième et troisième permanences le 29 avril et le 06 mai 2022 à la mairie de Cournonterral, je n'ai eu ni visiteur, ni observation.

En ce qui concerne les registres et les courriers reçus : il n'y a eu aucune annotation sur les registres ni courrier reçu.

Sur internet aucune observation n'a été postée.

Cette absence de réaction du public éventuellement concerné par le projet ne peut pas être interprétée hâtivement comme une approbation du projet mais comme la constatation qu'il n'y a aucune opposition à ce projet en raison d'un potentiel impact faible et d'une concertation préalable satisfaisante. Cette conclusion est validée par la parfaite information dûment constatée par mes diligences de la publicité de l'enquête publique. Aucune observation du public ne vient donc remettre en cause le projet de création de la ZAC Cannabe sur la commune de Cournonterral.

## B/ ANALYSE ET SYNTHÈSE

Cette analyse intègre la constatation de l'absence d'observation du public, l'examen des avis institutionnels, les réflexions du CE et prend en compte la réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse.

Voici les différents points qui peuvent être soulevés avec pour certains les réponses éventuels du maître d'ouvrage et mon appréciation :

### **- Le coût de l'opération et le financement**

La réponse du maître d'ouvrage indique clairement sans toutefois préciser le nombre d'entreprises D2J0 candidates à une implantation, que ce projet augmentera les recettes fiscales de la Métropole ce qui compensera les apports financiers de cette dernière au dit projet. Dès 2031, le retour sur investissement permettra l'équilibre sur cet aspect. La création de 300 emplois complétera le côté positif du projet.

### **- La hausse de la circulation automobile**

Le fonctionnement de cette ZAC ne manquera pas d'entraîner une augmentation sensible de la circulation automobile. Le dossier prévoit des

travaux de desserte satisfaisants à l'intérieur de la ZAC mais il est permis de s'interroger sur l'impact sur la vie de cette petite agglomération.

- **La réponse aux conséquences de l'augmentation de la surface des sols non perméables due aux aménagements eu égard aux pluies violentes de notre région :**

Cette problématique est évoquée dans le dossier et une étude hydraulique est en cours sur le site, elle alimentera un dossier « loi sur l'eau » qui devra précéder l'autorisation du projet. En l'état, les pièces au dossier qui formulent des hypothèses ne permettent pas de se prononcer définitivement sur ce sujet.

- **Le calendrier de mise en œuvre du projet :**

La réponse du maître d'œuvre indique que des travaux d'aménagement sont en cours depuis l'automne 2021, la non maîtrise actuelle du foncier n'y faisant pas obstacle.

La réception des travaux devrait avoir lieu en juin 2022.

La pré-commercialisation des lots est déjà en cours et les premiers actes de ventes devraient être signés en décembre 2022, entraînant immédiatement les constructions des bâtis.

Ce calendrier rapide et efficace paraît tout à fait réaliste compte tenu de l'absence de contestation du public.

## **ELABORATION DE LA SYNTHÈSE ET DU QUESTIONNAIRE AU MAÎTRE D'OUVRAGE**

Dès la fin de l'enquête publique, le 06 mai 2022, j'ai immédiatement préparé une synthèse et un questionnaire adressés au maître d'ouvrage, le responsable de la SERM (annexe 4).

Ce document ne porte que sur deux points du projet que j'ai relevé pour la bonne complétude de mon rapport concernant l'aspect financier du projet qui n'apparaît pas suffisamment dans le dossier et sur le calendrier de sa mise en œuvre. Ces informations permettent de finaliser le bilan du rapport.

Le dossier étant par ailleurs très complet et explicitant un projet avec un bilan positif pour l'image et l'économie de la Métropole en regard d'une modification peu importante du PLU de Cournonterral et d'un impact très modéré sur

l'environnement. Cette analyse étant établie sur la base du seul dossier en l'absence d'observations négatives du public.

La synthèse et le questionnaire sont joints en annexe au présent rapport.  
Le procès-verbal de cette pièce a été remis officiellement le 12 mai 2022 au maître d'ouvrage pour une réponse dans le délai de quinze jours.  
Par mail le maître d'ouvrage me faisait parvenir le 25 mai 2022 son mémoire en réponse (Annexe 4).

Lattes, le 02 juin 2022

Le commissaire enquêteur

  
Philippe ORIGNY

## PARTIE 2 :

### **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE LA ZAC CANNABE SUR LA COMMUNE DE COUNONTERRAL**

L'objet de l'enquête qui m'a été confiée était de se prononcer dans le cadre de la procédure préalable à une déclaration d'utilité publique, sur l'intérêt général du projet de création de la ZAC de CANNABE à Counonterral ainsi que sur l'enquête parcellaire subséquente. Par cette procédure prévue par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement, un arrêté préfectoral de DUP permettra de réaliser cette ZAC sur le site prévu.

En préliminaire, aucun opposant n'est venu contester le projet malgré une enquête publique menée dans le cadre d'une publicité réglementaire et suffisante.

#### **Sur le respect de la réglementation :**

Nous sommes dans le cadre réglementaire des articles du Code de l'Environnement qui organise l'enquête sur la procédure de déclaration d'utilité publique. Il n'y aura qu'une seule expropriation, le maître d'ouvrage ayant la maîtrise du reste du foncier.

Toutes les mesures de publicité ont été prises et vérifiées : panneaux réglementaires sur place, annonces dans la presse, avis d'enquête et dossier sur le site internet du maître d'ouvrage.

Le public a pu s'exprimer par moyens traditionnels et électroniques.

Trois permanences ont été tenues pendant les 18 jours de l'enquête dans des conditions satisfaisantes permettant une participation du public utile.

J'ai pu prendre connaissance des réponses du maître d'ouvrage à ma note de synthèse, tout ceci dans les délais réglementaires.

L'information du public a été suffisante grâce à un dossier compréhensible, complet et fiable mis à disposition par moyen électronique et sur les lieux de permanence.

#### **Sur le fond :**

Ce projet de ZAC est en adéquation avec les objectifs d'intérêt général inscrits dans le SCOT de la Métropole de Montpellier approuvé le 17 février 2006 et

révisé le 18 novembre 2019 et dans le PLU de la commune de Cournonterral approuvé le 2 mai 2013 et révisé le 25 juin 2019 qui a classé cette zone en 4AU, secteur ouvert à l'accueil d'un parc d'activités économiques, point de vente de produits agricoles locaux et équipements collectifs.

Il est d'intérêt général pour le développement économique et l'attractivité de la Métropole.

Concernant l'environnement après que le projet ait fait l'objet d'un examen au cas par cas préalable à une étude d'impact, le préfet de Région a délivré le 2 janvier 2017 une dispense d'étude d'impact, le projet n'étant pas susceptible de provoquer des impacts notables sur l'environnement. Un dossier « loi sur l'eau » sera instruit. La ZAC sera raccordée à l'assainissement collectif des eaux usées.

### **Le coût de l'opération :**

Au total 5 350 00 euros y compris les acquisitions foncières dont 926 Keuros financés par la Métropole.

Ce coût n'apparaît pas exorbitant si on considère que les prévisions de ventes des lots sont prometteuses, que des rentrées fiscales importantes sont attendues et qu'il y aura création de 300 emplois.

Les travaux n'apporteront que peu de dérangement aux riverains selon le dossier qui prévoit un aménagement des opérations en conséquence.

Toutes ces motivations de natures diverses ainsi résumées emportent la conclusion qu'il y a bien un intérêt général à réaliser ce projet global d'aménagement de ce site.

**J'émet donc un avis favorable à la déclaration d'utilité publique sur le projet déposée par Montpellier Méditerranée Métropole pour la création de la ZAC de CANNABE sur la commune de Cournonterral.**

Lattes le 02 juin 2022,

Le Commissaire enquêteur

  
Philippe ORIGNY



## **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE DE LA ZAC CANNABE SUR LA COMMUNE DE COUNONTERRAL**

### **- Préambule :**

Cette enquête s'est déroulée du 19 avril 2022 au 6 mai 2022 dans le même temps que celle préalable à la DUP et dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires tant en ce qui concerne la composition du dossier que la procédure d'enquête. Elle portait sur la réalisation de la ZAC de CANNABE et s'inscrit dans la suite de l'arrêté de DUP qui devra être préalablement pris par le Préfet de l'Hérault. Elle concerne une seule parcelle et un propriétaire clairement identifié et dûment touché avec accusé de réception signé mais qui n'a pas formulé d'observation lors de l'enquête publique. L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

### **- Avis motivé :**

Constatant que :

- le dossier a été établi conformément aux dispositions du Code de l'Expropriation.
- la parcelle visée est bien destinée à l'édification de la ZAC.
- la publicité et les notifications individuelles ont bien été faites conformément à l'article R11-22 du Code de l'Expropriation. En cas d'expropriation le juge appliquera la procédure prévue dans ce cas.
- il y a compatibilité du plan parcellaire avec le plan général de la ZAC

Pour toutes ces raisons, j'émet

**UN AVIS FAVORABLE** à l'expropriation de la parcelle visée au dossier.

Lattes le 02 juin 2022,

Le Commissaire enquêteur

Philippe ORIGNY





Montpellier, le 21 mars 2022

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2022.03.DRCL.0176  
portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité  
publique et une enquête parcellaire sur le projet de création d'une zone d'activité à  
vocation artisanale et d'un hameau agricole, ZAC CANNABE sur la commune de  
Cournonterral, porté par Montpellier Méditerranée Métropole et son concessionnaire  
la Société d'équipement de la Région Montpellieraine (SERM)**

Le préfet de l'Hérault

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'environnement ;

**VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**VU** le code de l'urbanisme ;

**VU** le code de la voirie routière ;

**VU** la décision de dispense d'étude d'impact après un examen au cas par cas, en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, concernant le projet d'aménagement du secteur CANNABE sur le territoire de la commune de Cournonterral, déposé par la société d'aménagement Montpellier Méditerranée Métropole, émis le 2 janvier 2017, par la DREAL Occitanie ;

**VU** le traité de concession d'aménagement de la ZAC CANNABE entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Société d'équipement de la Région Montpellieraine (SERM) signé le 27 juin 2018 qui confie à la SERM la mission d'acquérir les biens inclus dans l'opération à l'amiable ou par voie d'expropriation »

**VU** la délibération M2021-637 du 14 décembre 2021 par laquelle le Conseil de Métropole approuve le projet de création d'une zone d'activité à vocation artisanale et d'un hameau agricole, ZAC CANNABE, sur la commune de Cournonterral et sollicite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire ;

**VU** le courrier et le dossier présentés par Montpellier Méditerranée Métropole ;

**VU** la décision n° E22000002/34 du 17 janvier 2022 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Philippe ORIGNY en qualité de commissaire enquêteur ;

**SUR** proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Hérault ;

## ARRÊTE :

**ARTICLE 1 :** Il sera procédé du mardi 19 avril 2022 à 09h00 au vendredi 6 mai 2022 à 17h00, soit durant 18 jours consécutifs, à une enquête publique relative à une demande de déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire, présentée par Montpellier Méditerranée Métropole et son concessionnaire la Société d'équipement de la Région Montpellieraine (SERM), sur le projet de création d'une zone d'activité à vocation artisanale et d'un hameau agricole, ZAC CANNABE, sur la commune de Cournonterral.

La commune de Cournonterral se situe à une dizaine de kilomètre de Montpellier, dans un secteur attractif pour le développement d'activités économiques, de type artisanat ou commerce de gros. La ZAC CANNABE s'inscrit dans un périmètre d'environ 9,1 hectares et proposera environ 50000 m<sup>2</sup> de surface cessible permettant la construction d'environ 24000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, réalisés en une seule phase, répartis entre la création d'un parc d'activités, le développement d'un hameau agricole et l'aménagement d'un espace paysager.

**ARTICLE 2 :** Le commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier, pour conduire cette enquête publique est Monsieur Philippe ORIGNY, commissaire divisionnaire de police, retraité.

**ARTICLE 3 :** La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandés à la SERM, Direction de l'Aménagement, de la Construction et du Renouvellement Urbain Responsable adjoind Foncier est Monsieur Régis BALANDRAUD 04 67 63 73 53 [regis.balandraud@serm-montpellier.fr](mailto:regis.balandraud@serm-montpellier.fr)

### ARTICLE 4 :

#### dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprenant notamment la décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas accompagné du formulaire, sera déposé et consultable pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 19 avril 2022 à 09h00 au vendredi 6 mai 2022 à 17h00 :

- à la mairie de Cournonterral, siège de l'enquête, les horaires d'ouverture sont du lundi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h30, le mardi, mercredi et jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,

- sur le site internet du registre dématérialisé au lien suivant :  
<https://participer.montpellier.fr/zac-cannabe/presentation>

- sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault au lien suivant :  
<http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>

- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la préfecture de l'Hérault, 34 place des martyrs de la résistance à Montpellier, sur rendez-vous au 04 67 61 61 61.

#### observations et propositions

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du mardi 19 avril 2022 à 09h00 au vendredi 6 mai 2022 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Cournonterral, siège de l'enquête, aux jours et horaires indiqués, ci-dessus,

- les adresser par correspondance au commissaire enquêteur :  
Monsieur Philippe ORIGNY  
Enquête publique « ZAC CANNABE »  
12 avenue Armand Danney  
34660 Cournonterral

- les déposer par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante :  
<https://participer.montpellier.fr/zac-cannabe/presentation>

**ARTICLE 5 :** Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions à la mairie de Cournonterral, siège de l'enquête, aux dates et horaires suivants :

- mardi 19 avril 2022 de 09h00 à 12h00,
- vendredi 29 avril 2022 de 14h00 à 17h00,
- vendredi 6 mai 2022 de 14h00 à 17h00.

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui lui en fera la demande dûment motivée.

Les mesures prises au regard de l'évolution de la situation sanitaire liée à la COVID-19 seront affichées en mairie et devront impérativement être respectées.

**ARTICLE 6 :** Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndicats.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

#### **ARTICLE 7 :**

##### Publicité sur site et en mairie

Quinze jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée et sauf impossibilité matérielle justifiée, il sera procédé par les soins du maître d'ouvrage, à ses frais, à l'affichage de l'avis d'enquête au public sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches doivent être visibles et lisibles de là ou, s'il y a lieu, des voies publiques et être conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

La commune de Cournonterral devra publier dans les mêmes délais cet avis par voie d'affiches et éventuellement, par tout autre procédé. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire qui devra en justifier par un certificat.

##### Publicité dans la presse

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, l'avis au public l'informant de son ouverture sera publié aux frais du demandeur dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

##### Publicité sur site internet

L'avis d'enquête publique sera consultable sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault [www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr) quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée.

**ARTICLE 8 :** À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur. Il rencontrera, dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira dans le délai d'un mois, un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet. Il donnera également son avis sur l'emprise des ouvrages projetés.

**ARTICLE 9 :** Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront consultables à la mairie de Cournonterral, à Montpellier Méditerranée Métropole et sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2> pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**ARTICLE 10 :** À l'issue de l'enquête publique, Montpellier Méditerranée Métropole sera appelé à se prononcer dans un délai qui ne peut excéder six mois, par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet de création d'une zone d'activités à vocation artisanale et d'un hameau agricole ZAC CANNABE, sur le territoire de la commune de Cournonterral.

**ARTICLE 11 :** Les décisions prises par le préfet susceptible d'intervenir, sont soit la déclaration d'utilité publique et la cessibilité, soit le refus.

**ARTICLE 12 :** Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le président de Montpellier Méditerranée Métropole, le directeur général de la Société d'équipement de la Région Montpelliéraine (SERM), le maire de Cournonterral et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,  
Le secrétaire général

  
Thierry LAURENT

N/Réf : 22-0014 FD

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

### AVIS D’ENQUÊTE PUBLIQUE

portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire sur le projet de création d'une zone d'activité à vocation artisanale et d'un hameau agricole, ZAC CANNABE sur la commune de Cournonterral, porté par Montpellier Méditerranée Métropole et son concessionnaire la Société d'équipement de la Région Montpellieraine (SERM)

Je soussignée Coralie MANTION, Vice-Présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, certifie que :

Le document suivant a été affiché sur le panneau réservé à cet effet au siège de la Métropole, 50 place Zeus à Montpellier :

- Avis d'enquête ZAC CANNABE (à partir du 31/03/2022 jusqu'au 07/05/2022)

Fait à Montpellier le 01/04/2022,

La Vice-Présidente de Montpellier Méditerranée  
Métropole déléguée à l'Aménagement Durable  
du territoire, à l'Urbanisme opérationnel et à la  
Maîtrise Foncière

Coralie MANTION





SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE  
Etoile Richter - 45, place Ernest Granier - CS 29502  
34960 MONTPELLIER CEDEX 2  
Tél. : 04 67 13 63 00 - Fax 04 67 13 63 01  
www.serm-montpellier.fr

**Monsieur ROBERT Dominique  
Domaine de la Croix Saint Julien  
Chemin dit de la Bruyere  
34 660 Cournonsec**

**Nos réf. : PDe/RB/KM 2022.0146  
UF ROBERT  
Objet : Notification d'Ouverture d'Enquête Parcelaire  
Opération : ZAC Cannabe  
N° Opération : 01325 – Commune de Cournonterral  
Lettre recommandée avec accusé de réception**

Dossier suivi par : Regis BALANDRAUD  
Tél. : 04 67 63 73 53  
Email : regis.balandraud@serm-montpellier.fr

Montpellier, le 24/03/2022

Monsieur,

Par délibération du Conseil n°M2018-173 en date du 26 avril 2018, Montpellier Méditerranée Métropole, a désigné la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM) en qualité de Concessionnaire d'aménagement de la ZAC CANNABE. Elle lui a confié les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 27 juin 2018.

Par arrêté préfectoral n°2002.03. DRCL.0176, en date du 21 mars 2022, Monsieur le Préfet du département de l'Hérault, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcelaire sur le projet de création d'une zone d'activité à vocation artisanale et d'un hameau agricole, ZAC Cannabe, sur le territoire de la commune de Cournonterral porté par Montpellier Méditerranée Métropole et son concessionnaire la SERM.

Dans le cadre de la concession signée le 27 juin 2018, susvisée, la SERM agissant en sa qualité de concessionnaire de Montpellier Méditerranée Métropole et compte tenu des dispositions de l'article R131-6 du code de l'expropriation, nous avons l'honneur de vous notifier l'arrêté de Monsieur le préfet du Département de l'Hérault en date du 21 mars 2022.

Cette enquête se déroulera pendant dix-huit jours consécutifs du 19 avril 2022 au 6 mai 2022.

Le siège de l'enquête publique étant fixé à la Mairie de Cournonterral, toute correspondance relative à cette enquête pourra être adressée à l'adresse suivante :

Mr Philippe ORIGNY (commissaire-enquêteur)  
Enquête publique « ZAC CANNABE »  
12 avenue Armand Danney  
34 660 Cournonterral

Vous pourrez consulter les pièces du dossier d'enquête publique comprenant notamment la décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas accompagné du formulaire, pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 19 avril 2022 à 09h00 au vendredi 6 mai 2022 à 17h00 :

- à la mairie de Cournonterral, siège de l'enquête, les horaires d'ouverture sont du lundi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h30, le mardi, mercredi et jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,

- sur le site internet du registre dématérialisé au lien suivant :







TAD

# AVIS DE RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

2C 152 186 6758 7

Présenté / Avisé le :

Distribué le :

06/04/27

Signature du destinataire :



RETOUR À :

**ECOLOGIC**

Présential ennuieutée carbone  
laposte.fr/neutralitecarbone

La Poste agrément n° 630

LRI V23 - PTC 158 - 20179464T01 - 05/21

Contre-remboursement

AVIS DE RÉCEPTION