

Denis VIGUIER
Commissaire Enquêteur

23, Chemin de l'octroi
34110 MIREVAL

RECUSÉ
24 AOUT 2012
TRAVAUX ET URBANISME
SOUS PREFECTURE DE BEZIERS

Mireval le 20 Aout 2012

ENQUETE PUBLIQUE
PREALABLE A
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ZAC DE LA CARITAT

COMMUNE DE SAINT THIBERY

RAPPORT D'ENQUETE

DOSSIER N° E12000127/34

CONTEXTE

SAINT THIBERY est une commune du département de l'HÉRAULT, située entre SETE et BEZIERS, à une quinzaine de kilomètres d'AGDE.

Conformément à la tendance enregistrée sur l'ensemble de la région LANGUEDOC ROUSSILLON, la commune de SAINT THIBERY a connu une croissance démographique de 24% entre 1975 et 2007.

En 2007 la population est de 2281 habitants (source : Recensement intermédiaire INSEE 2007).

Le programme local de l'habitat (PLH) approuvé en 2005 envisage pour SAINT THIBERY une croissance qui devrait porter à 2800 le nombre d'habitant à l'horizon 2020, la commune ayant exprimé le souhait de tendre vers une croissance maîtrisée.

Cette croissance devrait venir de son emplacement géographique : Située à 1 km de l'échangeur autoroutier (A9) d'AGDE – PEZENAS et traversée par l'axe territorial Nord-sud de la RD 13 qui longe la vallée de l'Hérault, la commune est en connexion très directe avec les zones d'emploi d'AGDE (13 km), PEZENAS (9 Km), mais aussi BEZIERS (22 Km), de SETE (41 Km), et de MONTPELLIER (55 Km) via l'autoroute.

Cette situation géographique au cœur de nœuds routiers et son coût immobilier resté raisonnable par rapport à son voisinage lui permettent d'espérer un développement vers l'objectif fixé.

Soucieuse de respecter les quotas de mixité sociale la commune de SAINT THIBERY s'engage dans un projet conforme à cet engagement au travers de son projet de ZAC de la « CARITAT » et sa partie commerciale dite « POSTE ».

La partie « POSTE » a une vocation plus « commerçante » avec la volonté de créer un centre d'activité commerciale qui permettrait un accès plus facile aux commerces, en particulier en voiture.

Par délibération en date du 4 Février 2009, le conseil municipal a désigné, après procédure de mise en concurrence, la société « JACQUES CŒUR » (SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT) en qualité d'aménageur de cette ZAC et a approuvé le traité de concession d'aménagement.

Monsieur le Maire indique 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.

C'est l'objet de cette enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la zone de « LA CARITAT » et de sa partie concernant « LA POSTE »

HISTORIQUE

La commune de SAINT THIBERY s'est dotée d'un POS en 1982 (approuvé le 16 Février 1982), révisé en 1988 et 1991.

La révision du P.O.S. en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été approuvée par délibération du conseil Municipal le 20 Mars 2007.

Par délibération du 24 Septembre 2007, le conseil municipal de SAINT THIBERY a approuvé les modalités de concertation de la population en préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur de la « CARITAT »

Par délibération du 10 Juin 2008, le conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC nommée la « CARITAT ».

Par délibération du 8 Octobre 2008, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibération du 8 Octobre 2008, le conseil municipal a décidé les modalités de publicité et de mise en concurrence pour le choix de l'aménageur de la ZAC de la « CARITAT »

Par délibération en date du 4 Février 2009, le conseil municipal a désigné, après procédure de mise en concurrence, la société « JACQUES CŒUR » (SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT) en qualité d'aménageur de cette ZAC et a approuvé le traité de concession d'aménagement.

Monsieur le Maire indique 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. Après analyse du dossier de réalisation entre la commune et l'aménageur, il est apparu nécessaire de modifier ce dossier afin de :

- Adapter le projet aux contraintes hydrauliques de la loi sur l'eau.
- Adapter le projet de programme de construction à l'évolution du marché.
- Modifier le plan d'aménagement pour tenir compte de l'accès par la RD 125, validé avec les services du conseil général.
- Modifier l'évaluation du programme des équipements publics et corriger les erreurs matérielles dans les modalités prévisionnelles de financement.

Une modification du dossier de réalisation a été réalisée en Juillet 2010, deux procédures de modification et de révision simplifiée ont été engagées en Mai 2010.

Par délibération du 19 Mai 2010, le conseil municipal engage une procédure de modification du P.L.U., afin de réaliser des modifications mineures qui n'affectent pas l'économie générale du P.L.U.

Par délibération du 19 Mai 2010, le conseil municipal engage une procédure de révision simplifiée du P.L.U., afin de permettre la réduction de la servitude de recul de 100 Mètres applicable depuis l'axe de la RD 13 sur le secteur de la « CARITAT » (Amendement DUPONT). Réduction à 75 Mètres.

LA PROCEDURE D'ENQUETE

MISE EN PLACE :

Le 10 Mai 2012, le TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER en la personne de Madame Maryse LE BRETON , demande s'il est possible de prendre en charge un dossier concernant une Enquête préalable a Déclaration d'Utilité Publique sur la commune de SAINT THIBERY pour la ZAC dite « LA CARITAT » et « LA POSTE »

Après vérification qu'il n'y a aucun intérêt de quelque ordre que ce soit entre le commissaire enquêteur et le projet soumis, Monsieur Denis VIGUIER, domicilié au 23 du chemin de l'octroi à MIREVAL 34110 est désigné en qualité de commissaire enquêteur sur ce dossier N° : E12000127 / 34, par courrier du 10 Mai 2012 portant communication décision de désignation de commissaire enquêteur.

M. Alain PALLAT est désigné comme enquêteur suppléant pour cette enquête.

Contact est pris de suite avec Mme FONTAINE de la sous-préfecture de Béziers qui a transmis le dossier au commissaire enquêteur.

Après un premier examen du dossier , il est convenu que les formalités relatives au déroulement de l'enquête lui seront communiquées dès mise au point avec les services de SAINT THIBERY.

Le commissaire enquêteur a pris contact avec le suppléant pour voir si celui-ci avait des empêchements à certaines dates, afin qu'il en soit tenu compte dans les dates de déroulement de l'enquête et les permanences.

Il a ensuite été déterminé le planning relatif aux dates de l'enquête et des lieux, dates et heures des permanences du commissaire enquêteur, qui sont immédiatement communiqués à Madame FONTAINE pour préparation de l'arrêté préfectoral relatif à cette enquête.

L'arrête N° 2012-II-633 de M. le Préfet de la région Languedoc Roussillon, en date du 31/05/2012 reprend et formalise les modalités convenues.

LES DATES DE L'ENQUETE :

L'enquête sera ouverte le lundi 25 Juin 2012 à 9 Heures
Elle sera clôturée le vendredi 27 Juillet 2012 à 17 Heures

Le commissaire assurera les permanences les :

Lundi 25 Juin 2012 de 9 heures à 12 Heures afin de pouvoir procéder à l'ouverture du registre et le paraphage des pièces soumises au public.

Mercredi 4 Juillet 2012 de 9 heures à 12 heures afin de permettre de toucher un public différent.

Vendredi 27 juillet 2012 de 14 Heures à 17 Heures afin de pouvoir clôturer le registre en fin d'enquête et de pouvoir repartir avec le dossier complet.

PUBLICITE :

Première annonce faite dans les annonces légales de MIDI LIBRE du 9 Juin 2012 et L'HERAULT DU JOUR du 9 Juin 2012.

Deuxième annonce faite dans les annonces légales du MIDI LIBRE du 29 Juin 2012 et L'HERAULT DU JOUR » du 29 Juin 2012.

Affichage en Mairie de SAINT THIBERY dans la rubrique Urbanisme. Affichage difficile du fait de la multiplicité des enquêtes publiques en cours dans la commune au même moment.

Affichage sur les emplacements « POSTE » et « CARITAT ».

Une copie du document est jointe au présent rapport.

L'ensemble des affichages municipaux certifié par le Certificat d'affichage produit par la mairie de SAINT THIBERY et vérifié par contrôle sur place du commissaire enquêteur avant le début de l'enquête et lors de chaque permanence.

OBSERVATIONS :

Le registre laissé à la disposition des administrés à la mairie de SAINT THIBERY durant toute la durée de l'enquête n'est porteur d'aucune observation.

Chaque jour de permanence le registre a été annoté et la mention NEANT portée.

Aucune observation écrite n'a été transmise au commissaire enquêteur à son domicile ou en Mairie.

Le registre a été clos en présence du commissaire enquêteur le 27 Juillet 2012 à 17 heures lors de la clôture de l'enquête publique par l'adjoint au maire adjoint délégué à l'urbanisme et aux travaux publics de la commune de SAINT THIBERY.

Le registre a été remis au commissaire enquêteur et celui-ci l'a contresigné .

DIVERS :

Aucun incident n'a marqué le cours de l'enquête.

SYNTHESE :

L'enquête s'est déroulée dans les formes, conditions et délais prévus par l'arrêté municipal et dans le cadre des procédures habituelles en la matière.

La publicité, la documentation, ont permis une information locale suffisante et une appréciation des conditions et conséquences de l'objectif de la présente enquête.

Les différentes opinions ou volontés ont eu les moyens et possibilités de rechercher des précisions et de s'exprimer.

CONSTITUTION DU DOSSIER

- Registre d'enquête publique paraphé et numéroté par le commissaire enquêteur DV1 à DV25.
- Compte rendu de la séance du conseil municipal du 16 mars 2011, de la commune de SAINT THIBERY, relatif à la demande de déclaration d'utilité publique pour l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de la zone « CARITAT ».
Demande à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de BEZIERS, de l'ouverture d'une enquête publique préalable à la D.U.P.
Paraphé DVA1 à DVA 2 par le commissaire enquêteur.
- 0 - Liste des pièces relatives a la D.U.P. de la zone de la « CARITAT », paraphée et numérotée DVB1 à DVB2 par le commissaire enquêteur.
- 1 - Notice explicative de l'opération, paraphée et numérotée DVC1 à DVC19 par le commissaire enquêteur.
- 2 –Plans de situation de l'opération, paraphés et numérotés DVD1 à DVD 2 par le commissaire enquêteur.
- 3 – Plan général des travaux selon détail :
 - 3 – 1 Projet d'aménagement, paraphé et numéroté DVE1
 - 3 – 2 Réseaux BT / Eclairage, paraphé et numéroté DVE2
 - 3 – 3 Réseaux EU / AEP, paraphé et numéroté DVE3
 - 3 - 4 Réseaux hydraulique, pluvial et rétention, paraphé et numéroté DVE4
 - 3 – 5 Réseaux Télécom /gaz, paraphé et numéroté DVE5
- 4 – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, paraphées et numérotées DVF1 à DVF10.
- 5 – Appréciation sommaire des dépenses, paraphée et numérotée DVG1 à DVG4
- 6 – Etude impact et complément comprenant :
 - Etude d'impact de Février 2008 concernant la ZAC de la « CARITAT »,
Paraphée et numérotée DVH1 à DVH47.

 - Complément a l'étude d'impact, ZAC de la « CARITAT » de juillet 2010,
Paraphé et numéroté DVI 1 à DVI 38.
- 7 – Mention des textes qui régissent l'enquête publique, paraphée et numérotée DVI1 à DVJ5.
- Dossier d'enquête préalable à la D.U.P. de Octobre 2010, au titre des articles R 11-14-1 et suivant du code de l'expropriation, paraphé et numéroté DVK1 à DVK114
- Note complémentaire AIR/ SANTE / BRUIT de Février 2012, paraphée et numérotée DVL1 à DVL35.

Le dossier a été vérifié à chaque permanence quand a la mise à disposition de l'ensemble des pièces selon le détail ci-dessus.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

M. SUIVENG, Directeur Général des travaux pour la Mairie de SAINT THIBERY a complété l'information du commissaire enquêteur quant aux tenants et aboutissants de l'objet de l'enquête.

Il a répondu favorablement aux questions du commissaire enquêteur en particuliers pour ce qui concerne la mise en route de la station d'assainissement en date d'Octobre 2010 et d'une capacité de 4000 équivalents habitant et l'approvisionnement en eau par le captage de « La Bartasse ». En effet il est bien précisé que la non-exécution d'une de ses clause ne permettait pas de réaliser la zone de « LA CARITAT ».

Une mise à disposition des documents objet de l'enquête publique relative au déclassement et aliénation des parcelles AC 514 et AC 102 actuellement assimilable par leur passage à une voie communale, mais impacté par la partie « POSTE » de la présente enquête préalable à la D.U.P. de la zone « LA CARITAT » a permis de mieux appréhender le développement futur de cette partie du dossier qui concerne la mise en place d'activités commerciales et assimilées sur cette surface de 2,26 hectares.

M. Thierry HAFIZ de la Société ANGELOTTI PROMOTION a complété l'information du commissaire enquêteur sur ce dossier et la réalisation des deux parties de cette opération.

Il a été précisé que pour ce qui concernait la partie de la Zone des 13,25 hectares de la « CARITAT » cette opération se ferait en plusieurs temps en fonction des ventes de parcelles et des besoins.

Il a été débattu ensemble de l'erreur sur la ligne « TOTAL » de la part aménageur du secteur la « POSTE » relevée par le commissaire enquêteur en page 34 du dossier 6 « complément à l'étude d'impact de juillet 2010 (paragraphe DVI 34) », détail repris sans erreur en page 2 du dossier 5 « Appréciation sommaire des dépenses ». Erreur sans incidence grave puisque la finalité du tableau est de montrer que la totalité du coût des équipements publics (modificatif N°1 « descriptif et chiffrage des équipements propres » est à la charge du l'aménageur et que cela est confirmé à la page 2 du dossier 5 «Appréciation sommaire des dépenses ».

Une « **Information sur l'existence d'un avis tacite de l'autorité environnementale** » validée par M. Francis CHARPENTIER, Directeur Régional Adjoint de l'environnement, de l'aménagement et du logement LANGUEDOC ROUSSILLON sous référence EB/HM/369 en date du 14 Mai 2012 est jointe au dossier.

Publicité doit en être faite par voie électronique sur le site internet de la préfecture de l'HERAULT, ainsi que sur le site internet de la DREAL.

TRAITEMENT DES OBSERVATIONS

Il n'y a eu aucune observation portée au registre, ni envoyée au commissaire enquêteur.

ANALYSE - MOTIVATIONS - CONCLUSIONS

DOSSIER N° E12000127 / 34

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

La commune de SAINT THIBERY souhaite par l'aménagement de la zone « LA CARITAT » favoriser l'accession à la propriété d'une partie de sa population qui ne trouve pas à ce jour de possibilité de logement conforme à ses aspirations.

Elle souhaite aussi se développer par l'apport d'une population extérieure qui pourrait être intéressé par sa situation géographique et l'importance de réseau routier en direction des pôles d'emploi régionaux.

Elle espère aussi tirer bénéfice de la migration d'une population plus âgée attirée par le climat et la proximité de la cote.

Cette ambition doit cependant être conforme à son souhait de continuer un développement harmonieux de son cadre de vie et son obligation de respecter le ratio de logements sociaux.

Cela se retrouve au travers de la décomposition prévue des lots de la zone de « LA CARITAT ».

En effet en phase terminale il y aura :

58 logements collectifs sociaux pour une SHON de 4356 M², soit une moyenne logement de 75 M².

65 lots individuels denses pour une surface de 11248 M², soit une surface moyenne de 173 M².

178 lots individuels résidentiels pour une surface de 53834 M², soit une surface moyenne de 302 M² conforme à la volonté régionale du programme « Habiter sans s'étaler »

Les prix de commercialisation prévue (140 à 250 € le M² de terrain) doivent permettre d'atteindre toutes les cibles visées.

Pour ce qui concerne la partie du projet dite « LA POSTE », la volonté est de permettre un regroupement des activités commerciales en favorisant autant que faire se peut l'implantation des commerçants locaux déjà en place, qui trouveraient dans ce pôle commercial des intérêts en terme de : synergie inter professionnelle, conformité aux nouvelles réglementations, facilité d'accès. De nouvelles activités commerciales permettraient au village de gagner en autonomie et en qualité de vie.

Ces réalisations peuvent se faire sans investissements majeurs pour la commune qui est dotée d'équipements suffisants (approvisionnement en eau par le captage de « la Bartasse », nouvelle station de traitement des eaux usées de 4000 équivalents habitants extensible à 4500 E.H., école disposant de classe libre...)

Les problèmes pourraient résider :

- Dans l'implantation en zone SUE2 (Secteur Urbanisé Endigué) de la partie « LA POSTE », **mais celle-ci est protégée** de « LA THONGUE » par un ensemble cohérent de digues et portes. Cet emplacement est d'ailleurs déjà celui de la poste et d'une pharmacie, en plus d'équipements publics tels que Tennis, arrêt transport en commun...
La précaution a été prise d'interdire sur cette zone toute construction ou évolution d'une construction en local d'habitation.
- Dans l'accès sud inondable de la zone « LA CARITAT », **mais** cet ancien chemin viticole qui longe la THONGUE, sera réservé pour les piétons et les cycles afin de maintenir une liaison courte entre la zone et le centre du village. L'accès pour les véhicules se fera lui par l'avenue de Pézenas, la RD 13 et la RD 125 en secteur non inondable et donc perpétuellement accessible aux habitants et service de sécurité.
- Dans l'imperméabilisation des sols à la suite de la construction des habitations sur l'emplacement « LA CARITAT » pour une surface importante, qui va augmenter les risques d'écoulement des eaux pluviales. **Cette éventualité a été prévue** dans le dossier technique par la mise en place de noues et bassins de rétention parallèles à la pente en quantités suffisantes pour satisfaire aux normes en vigueur.

Dossier E 12000127 / 34
Tribunal Administratif
De MONTPELLIER

AVIS GENERAL

En prolongement des éléments fournis par le dossier et les informations complémentaires recueillies auprès des intervenants et de l'analyse qu'il a pu en faire **le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE à la DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE de la ZONE « LA CARITAT » de la commune de SAINT THIBERY** concernée par la présente enquête.

Fait à : MIREVAL

Le : 20 Aout 2012

Le commissaire enquêteur

Denis VIGUIER

