

# DEPARTEMENT DE L'HERAULT

## COMMUNE DE CASTRIES

### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « DES SAUREDES »

# RAPPORT D'ENQUÊTES CONJOINTES AVIS et CONCLUSIONS

## DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ENQUETE PARCELLAIRE



**EP du 6 FEVRIER au 8 MARS 2013 inclus**

Jean-Pierre BRACONNIER  
Commissaire Enquêteur

EP : E12000348 / 34  
Février / Mars 2013

## **Objet de l'enquête.**

Le présent dossier a pour objet de présenter le rapport, après examen des pièces, investigations du commissaire enquêteur et des observations du public recueillies entre le 6 Février et le 8 Mars 2013, soit durant 31 jours consécutifs, des enquêtes publiques préalablement à la réalisation des travaux d'une ZAC ayant pour vocation l'urbanisation du secteur nommé « Les Saurèdes», et de l'acquisition des terrains correspondants.

Cette ZAC doit permettre l'implantation de logements, ainsi que la construction d'équipements publics et d'espaces verts.

Le projet d'aménagement suivra les orientations qui ont pu être établies après analyse du site et de son environnement pour s'intégrer de manière cohérente dans l'organisation de la ville et en continuité avec la zone pavillonnaire actuelle.

Cette demande émane de la :

**Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM)  
agissant au nom et pour le compte de Montpellier Agglomération.**

## **Localisation du Projet**

Castries est une commune du département de l'Hérault. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Montpellier qui regroupe 31 communes.

Le territoire communal, d'une superficie de 2 400 ha est situé à environ 10 km à l'ouest de Montpellier.

Soumis à la proximité de Montpellier, il est confronté à une forte croissance démographique et de consommation d'espace et doit faire face à des besoins d'équipement et de structuration.

Le secteur Sud ouest offre un potentiel d'urbanisation intéressant du fait de sa proximité avec le centre ville, la continuité du tissu urbain et la faible exploitation agricole des terrains.

Le projet développé prévoit plusieurs typologies d'habitat, le nombre prévisionnel de logements étant de 190 sur l'ensemble de la ZAC.

Le périmètre de cette ZAC est concerné par la zone IIAU2 du PLU selon sa dernière révision approuvée en date du 29 juillet 2010.

A l'échelle communale, cette ZAC permet l'occupation d'une dent creuse en terminant l'urbanisation au Sud de la commune.

## **Situation cadastrale**

Le secteur du projet d'aménagement est situé sur la section OH et concerne les parcelles cadastrales suivantes :

N° 79, 82, 83, 84, 85, 767, 768 et 919

Actuellement, les terrains du projet sont occupés par des friches et des champs cultivés.

## **Eléments Constitutifs du Rapport**

- CHAPITRE I IDENTIFICATION DU PROJET  
ASPECTS REGLEMENTAIRES
- CHAPITRE II PRISE EN CHARGE DE L'ENQUETE  
INVESTIGATIONS PREALABLES ET COMPLEMENTAIRES
- CHAPITRE III DEROULEMENT DE L'ENQUETE
- CHAPITRE IV ANALYSE – CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  
RELATIVE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
- CHAPITRE V ANALYSE – CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  
RELATIVE A L'ENQUETE PARCELLAIRE

**Ce rapport est commun aux deux dossiers, mais une conclusion sera donnée à chacune des enquêtes.**

### **Pièces Annexes**

- Arrêté Préfectoral N° 2013-I-073 du 11 Janvier 2013.
- Parution aux annonces légales de la publicité des enquêtes conjointes parues dans Le Midi Libre les 19 janvier et 9 février, et La Gazette les 17 janvier et 7 février 2013
- Certificats d'affichages de la mairie en date du 8 Mars 2013.
- Certificats d'affichages du maitre d'Ouvrage en date du 22 Janvier 2013
- Certificats d'affichages du maitre d'Ouvrage en date du 8 Mars 2013
- Délibération de conseil municipal du 01/03/2012
- Notifications aux propriétaires
- Courrier à la SAAM valant procès-verbal des observations
- Mémoire en réponse de la SAAM

### **Pièces Annexes non jointes**

- Registre d'enquête DUP
- Registre d'enquête parcellaire
- Dossier d'enquête soumis au public
- Les journaux : Midi Libre et La Gazette

# CHAPITRE I

## IDENTIFICATION DU PROJET - ASPECTS REGLEMENTAIRES

### I-1 - Identification du Projet

Une ZAC est une opération d'initiative publique permettant à la collectivité de maîtriser le programme d'urbanisation, et notamment, le contenu, la densité, la forme et la typologie des logements avec précision. Elle doit permettre d'anticiper, en le maîtrisant, le développement de la commune, en adéquation avec le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Par délibération en date du 12 janvier 2012, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC des Saurèdes.

Le programme d'équipement comprend la viabilité des terrains, les aménagements paysagers et les branchements extérieurs à la zone.

La superficie de la ZAC est d'environ 5 ha située en zone IIAU2 définie au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le programme prévisionnel comprend la construction d'environ 190 logements répondant aux critères de mixité sociale en proposant différents types d'habitats.

Enfin, le site, en dent creuse d'urbanisation, offre un potentiel intéressant de part sa proximité avec le centre historique du village et de la continuité du tissu urbain.

L'estimation globale du projet s'élève à : 6 705 800 € HT valeur 2012.

### I-2 – Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM).

Le Maître d'Ouvrage du projet est la :

**SAAM – c/o SERM**  
Etoile Richter  
45, Place Ernest Granier  
CS 29502  
34960 - MONTPELLIER - Cedex 2

### I-3 - Contraintes Réglementaires

Il s'agit d'une enquête publique du type « droit commun »

Les modalités de ce type d'enquête sont définies par les Articles R.11-3-1, R11-19, R11-4 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

### I-4 - L'autorité environnementale

L'avis vise à éclairer le public sur la manière dont le pétitionnaire a pris en compte les enjeux environnementaux, et constitue l'un des éléments fondamentaux dont dispose l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou de refus.

Le 13 décembre 2011, la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Languedoc Roussillon émettait un avis tacite sur le dossier de création de la ZAC des

Saurèdes. Conformément aux dispositions de l'article R122-13-1 du Code de l'Environnement, cette avis est réputé être FAVORABLE.

### **I-5 – Notifications individuelles aux propriétaires**

Les notifications aux propriétaires ont été effectuées par Lettre Recommandée avec AR, réceptionnée entre le 17 et le 31 Janvier 2013 (voir pièces annexes)

A ce courrier était joint l'Arrêté du Préfet de l'Hérault déclarant ouverte conjointement les enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et Parcellaire.

### **I-6 – Communication et information avant l'enquête**

Par délibération en date du 29 juillet 2010, le conseil municipal a approuvé les objectifs et les modalités de la concertation préalable.

Une information avec plan et dossier a été soumise au public, y compris en registre pouvant recevoir les dépositions.

Une réunion publique d'information a eu lieu le 11 mai 2011 à la mairie.

Le bilan de la concertation a été acté par délibération municipale en date du 12 janvier 2012.

# CHAPITRE II

## PRISE EN CHARGE DE L'ENQUETE – INVESTIGATIONS PREALABLES ET COMPLEMENTAIRES

### II-1 –Prise en Charge de l'enquête.

La prise en charge de l'enquête s'est effectuée sur proposition du Tribunal Administratif de Montpellier, suivie de la désignation d'un commissaire enquêteur par notification N° 12000348 / 34 du 6 Décembre 2012.

La désignation du commissaire enquêteur a fait l'objet d'une vérification afin d'avoir l'assurance qu'il n'y avait pas d'incompatibilité entre le Maître d'Ouvrage et ce dernier. Précédemment à la parution de l'Arrêté Préfectoral N° 2013-I-073 d'ouverture d'enquête, du 11 janvier 2013, il a été fixé et convenu des dates couvrant la période d'enquête ainsi que les dates de permanence.

Ainsi a-t-il été retenu que les enquêtes conjointes se dérouleraient sur une période de 31 jours consécutifs, du mercredi 6 février au vendredi 8 Mars 2013 inclus dans la mairie de Castries, siège des présentes enquêtes.

#### II.1.1 – Composition du dossier.

Il comporte :

- L'arrêté N° 2013-I-073 du 11 janvier 2013 de Monsieur le Préfet de l'Hérault
- Les délibérations du conseil municipal ;
- Le dossier d'enquête préalable à la DUP ;
- Le dossier d'enquête parcellaire ;
- L'étude d'impact ;
- Le dossier d'évaluation des incidences environnementales ;
- La liste des propriétaires concernés ;
- Les deux registres d'enquête ;

#### II.1.2 – Présentation du dossier au public.

L'ensemble du dossier technique présenté au public est clair, bien fait et facilement lisible. Un dossier complet a été déposé et mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Castries.

Avant le début de l'enquête, soit le 14 janvier 2013, j'ai certifié et paraphé toutes les pièces du dossier en Préfecture de Montpellier avant envoi en mairie de Castries pour y être mis à la disposition du public.

## II – 2 – INVESTIGATIONS PREALABLES

### II – 2 – 1 – Entretien du 10 Janvier 2013 avec la SAAM.

Une première réunion de concertation en Préfecture a eu lieu le 17 décembre 2012.

Compléter ma connaissance des dossiers d'Enquête ne pouvait commencer que par le concepteur et porteur de projet le plus à même d'explicitier ces choix. Il m'est succinctement rappelé par le représentant de la SAAM que :

- Il s'agit d'une ZAC s'intégrant dans un quartier
- Création de zone d'habitat complétant l'existant
- Création d'espaces verts servant également de bassin d'orage

Cette réunion eu lieu en mairie de Castries en présence de la responsable du service urbanisme de la commune, ainsi que du prestataire foncier mandaté par la SAAM.

Enfin, le problème de la cessibilité des parcelles est abordé pour toutes celles nécessaires à la réalisation du projet.

## **II – 2 – 2 – Entretien du 25 Mars 2013 sollicité auprès de SAAM.**

Suite à différents échanges téléphoniques ou par Email, une réunion avec le responsable du service foncier, accompagné des chargés d'opérations de la SAAM c'est tenu afin de comprendre les démarches de négociation amiable avec les propriétaires.

# CHAPITRE III

## DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### III-1 - Publicité de l'Enquête

L'ensemble des mesures de publicité relatives à cette enquête a été réalisé conformément à l'Article 9 de l'Arrêté Préfectoral, c'est-à-dire :

1. La publication de l'avis d'enquêtes dans la presse locale a eu lieu le samedi 19 janvier 2013 dans le « Midi Libre » et le jeudi 17 janvier 2013 dans la « Gazette», soit quinze jours minimum avant le début de l'enquête ; enfin une publication de rappel dans les mêmes journaux le samedi 9 février 2013 et le jeudi 7 février 2013.  
Un exemplaire de chacun de ces journaux est annexé au dossier.
2. L'affichage communal a été réalisé de la façon suivante:  
Affichage sur le panneau officiel de la mairie, ainsi qu'à l'entrée du Service de l'Urbanisme.
3. Une communication fut réalisée dans le petit journal de la commune « Agenda» dans l'édition de Février 2013.
4. Sur le site : 2 panneaux côté lotissement des « Pré du Château »  
2 panneaux côté rue du Cèpe de vigne

Le commissaire enquêteur a effectué la vérification de l'affichage lors de ses visites en Mairie, ainsi que pendant le déroulement de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a été rendu destinataire du certificat d'affichage signé par Monsieur le Maire au terme de l'enquête, soit le 8 Mars, ainsi que des constats réalisés par le Maître d'Ouvrage les 22 janvier et 8 mars 2013.

### III-2 - Durée de l'Enquête

Les enquêtes publiques se sont déroulées du mercredi 6 février au vendredi 8 Mars 2013 inclus, soit durant **31 jours consécutifs**.

Le dossier ainsi que les registres ont été mis à la disposition du public dans la mairie concernée aux jours et heures d'ouverture au public.

### III-3 - Permanences du commissaire enquêteur

Celui-ci a reçu les observations du public dans les bureaux de la mairie concernée par l'enquête, aux jours, dates et heures indiquées ci-dessous:

<b>DATES</b>	<b>HORAIRES</b>
7 février	15 H à 18 H
22 février	9 H à 12 H
8 mars	14 H à 17 H

Les conditions de réception et d'accueil du public ont été très favorables, le commissaire enquêteur disposant d'une salle parfaitement adaptée à la circonstance.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles.

### **III-4 - Clôture de l'Enquête**

L'enquête a été déclarée close le 8 Mars au soir ; les registres ont été signés par mes soins après 17 H 00.

La récupération des registres et pièces annexes, ainsi que des certificats d'affichage s'est faite le jour même, ceux-ci ont été remis en main propre au commissaire enquêteur.

### **III-5 - Mobilisation du public**

Ces enquêtes ont donné lieu à 3 permanences du commissaire enquêteur.

Le public a répondu présent en se présentant aux permanences, et a ainsi pu s'exprimer librement.

*Pour le PLU :* de nombreuses personnes se sont manifestées et exprimées au travers d'observations sur le registre, ou par courriers.

*Pour l'Enquête Parcelaire :* quatre propriétaires se sont manifestés, soit par dossier remis au commissaire, soit par l'intermédiaire de leur avocat conseil ayant lui aussi adressé un courrier au nom de chacun d'eux.

### **III-6 - Observation du public**

#### **III-6-1 - Constat chiffré**

Suivant les résultats entérinés à la clôture :

- **11 observations** déposées soit sur le registre d'Enquête Environnementale DUP, soit par courriers joints
- **4 observations** déposées soit sur le registre relatif à l'Enquête Parcelaire, soit par courriers joints

#### **III-6-2 – Observations écrites du public, Recueil d'éléments oraux**

Il est à noter que les observations ont été portées majoritairement sur le registre d'enquête DUP, et plus particulièrement, concernant la hauteur des bâtiments R+2 ainsi que les nuisances visuelle et sonore.

Par ailleurs, quelques personnes sont venues prendre connaissance du dossier ou recueillir des informations d'ordre générales.

#### **Permanence du 7 février 2013**

Pour la DUP : aucune déposition

Pour l'Enquête Parcelaire : par porteur car ne pouvant être présent, Mr DURAND, propriétaire des parcelles H82 et H83, m'a fait porté un courrier accompagné de proposition

d'achat de ses parcelles. Dans ce courrier, il expose les offres qu'il a reçues de différents promoteurs intéressés par ses parcelles avec des offres de prix qu'il considère bien supérieur à l'offre proposée par la SAAM.

Pendant cette permanence, j'ai reçu Mr et Mme BONNISSEL, parcelle H767, ainsi que Messieurs DIET Pascal et Fabien, parcelle H79 venu recueillir des informations et me faire part de leurs refus de signer des compromis de vente avec la SAAM au prix proposé par cette dernière.

Ils m'ont dit vouloir déposer des courriers avant la fin de l'enquête.

### **Permanence du 22 février 2013**

Pour la DUP : Mme VIALON Corine et Mr SOULES Pascal sont venus recueillir des informations et déposeront chacun un courrier dans les jours prochains.

Mr SEIDENBINDER Philippe m'a exposé ses craintes concernant le mur de clôture fondé sur un mur en pierres sèches. Il voudrait avoir la confirmation que rien ne sera détruit lors de la réalisation de la future route d'accès à la ZAC.

Il souhaiterait planter une haie d'arbres au pied de ce mur.

Il est à noter qu'il avait déjà déposé ses remarques dans les jours précédents cette permanence.

### **Entre ces deux permanences**

Mr KOELBLEN Jean-Marc a déposé sur le registre, puis au travers d'un courrier en date du 11/02/2013, et renouvelé son inquiétude concernant le mur décrit ci-dessus, ainsi que son interrogation relative aux eaux de vidange des différentes piscines existantes actuellement pour lesquelles les propriétaires rejettent l'eau dans la nature.

Une requête concernant cette future route d'accès a été déposée le 11/02/2013 et est signée par cinq propriétaires concernés par ces mêmes problèmes

Pour l'Enquête Parcelaire : aucune déposition

### **Entre ces deux permanences**

Pour la DUP : Plusieurs personnes sont venues consulter le dossier d'enquête, parfois déposer une observation, mais surtout confirmer qu'ils adresseront un courrier dans les jours suivants.

Les principaux reproches à l'encontre du projet pourraient se résumer de la façon suivante :

- bâtiments R+2 trop haut
- densité de logements trop importante
- nuisances sonore et visuelle trop grandes
- demande forte de translater la barre d'immeuble R+2 en lieu et place des pavillons R+1 au Sud de la ZAC, en bordure du secteur naturel en garrigue
- souhait de conserver le chemin de service actuel

Pour l'Enquête Parcelaire : Deux courriers de Maître J. Marc NGUYEN PHUNG, avocat conseil de Mr et Mme BONNISSEL propriétaires de la parcelle H768, et d'autre part, de Messieurs DIET François, Hugues, Fabien et Pascal propriétaires de la parcelle H79, dans lesquels il s'étonne de la non prévenance de ses clients, ainsi que de l'absence de propositions chiffrées de rachat.

## **Permanence du 8 mars 2013**

Pour la DUP : Mr et Mme DECLERCQ, Mr PORTALES pour la SAS HECTARE et Mme LEBRUN sont venus exposer leurs griefs tout en me remettant un courrier

Pour l'Enquête Parcelaire : aucune déposition

### **III.7.1 - Procès verbal des observations du public :**

Le commissaire enquêteur a remis un courrier au maître d'ouvrage, avec copie des observations du public, en date du 15 mars 2013.

### **III.7.2 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage :**

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage lui est parvenu le 29 mars 2013.

Un courrier complémentaire lui est parvenu le 4 avril, suite à certaines interrogations peu explicites formulées verbalement au responsable du projet.

Ces courriers sont joints en annexe.

*Il est bon de mentionner l'attention toute particulière apportée par le porteur du projet, concernant la possibilité éventuelle de modifier le plan masse, puisqu'il est prévu une réunion publique en présence de Mr le Maire et des représentants de la SAAM et de l'architecte de la ZAC, en charge de ce projet à la fin du mois d'avril afin de rechercher ensemble une solution pouvant convenir au plus grand nombre de riverains.*

## **III-8 - Analyse des 2 enquêtes publiques**

### **III.8.1 – Déclaration d'Utilité Publique**

L'enquête porte sur l'Utilité Publique de l'opération de la ZAC des Saurèdes.

Celle-ci est du type de droit commun pour les raisons suivantes :

- / les construction envisagées sont soumises à permis de construire avec création d'une superficie hors œuvre nette supérieur à 10 000 m<sup>2</sup>
- / des expropriations pourront être nécessaires

Les modalités de ce type d'enquête sont définies par les articles R.11-3-1 et suivants du Code de l'Environnement

### **III.8.2 – Déclaration de cessibilité des terrains nécessaires**

L'enquête publique, effectuée dans les conditions prévues par le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, est préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux relatifs à l'opération.

Notification aux propriétaires :

Une notification par lettre a été effectuée, en recommandé avec AR, à tous les propriétaires concernés par l'enquête parcelaire (en application de l'Article R 11-22 du Code de l'expropriation) le 14 janvier 2013.

### III.9 –Constat, Analyse et Synthèse

Le projet de création d'une ZAC concerné par les 2 enquêtes conjointes répond à un besoin réel d'espaces fonciers destinés à l'implantation d'habitation.

Le site choisit par la collectivité pour implanter cette zone offre plusieurs avantages :

- Il s'intègre parfaitement dans l'existant et constitue le prolongement du centre ville
- Les réseaux publics de capacité existent à proximité
- L'ensemble des terrains forme une dent creuse dans un quartier pavillonnaire existant

#### **Avant de conclure, il convient d'examiner les points particuliers suivants :**

##### Le projet est-il contesté?

La réponse est NON car aucune personne s'étant exprimée verbalement ou par courrier n'a remis en cause un projet de construction de logements nouveaux et nécessaires sur la commune de Castries

##### Le projet est-il d'utilité publique ?

la réponse est OUI car il répond à un besoin réel et à une demande d'implantation de logements neufs.

Ce projet est parfaitement conforme au SCOT, PLU et PADD tel que défini dans les textes.

##### Y a-t-il atteinte à l'environnement ?

la réponse est NON et confirmée par l'avis favorable donné par la DREAL LR.

la création de bassins de retenue des eaux pluviales destinés à éviter l'aggravation du ruissellement à l'aval provoquée par l'aménagement de la zone constitue une mesure compensatoire majeure.

##### Le dossier est-il complet et accessible ?

la réponse est OUI, car il répond parfaitement à la compréhension du problème posé.

##### L'aménageur a-t-il la capacité financière pour assurer la réalisation ?

la réponse est OUI, car la SAAM a pour vocation l'aménagement de ce type de zone

## CHAPITRE IV

### CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

#### IV -1 - Analyse

La commune de Castries a décidée une opération d'aménagement à vocation d'habitat sur des terrains situés au Sud Ouest de la commune.

Pour réaliser cette opération d'aménagement, la commune a retenue la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) en tant qu'aménageur.

Le programme qui y sera développé s'inscrira dans un principe de mixité en prévoyant plusieurs typologies d'habitat. Au total, environ 190 logements sont prévus sur l'ensemble de la ZAC des Saurèdes.

#### **Période de déroulement de l'enquête.**

Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier m'a, par :

**Décision du 6 décembre 2012 – N° E12000348 / 34**

désigné comme commissaire enquêteur pour conduire celle-ci.

L'organisation de l'enquête et les conditions de son déroulement ont été définies par l'**Arrêté Préfectoral N° 2013-I-073 du 11 janvier 2013**.

Cet arrêté prévoit qu'il sera procédé à une enquête publique préalable :

**Pendant 31 jours de calendrier,  
Du mercredi 6 février au vendredi 8 Mars 2013 inclus**

#### **– Information préalable à l'Enquête.**

Préalablement à l'enquête, l'Arrêté Préfectoral N° 2013-I-073 du 11 janvier 2013 (voir dossier d'enquête), de Monsieur le Préfet, prescrivant et organisant les présentes enquêtes conjointes, a fait l'objet d'un avis d'enquête qui a été affiché aux emplacements habituels de Castries réservés à cet effet, ainsi que sur site.

Le Maître de l'ouvrage a, quant à lui, fait poser des panneaux aux entrées de la zone contenant les mêmes informations.

Ces affichages ont fait l'objet d'un certificat d'affichage signé par Mr le Maire.

Ces documents figurent dans les pièces annexes du rapport.

#### **– Publicité et Information dans le cadre de l'enquête.**

La publication de l'avis d'enquêtes dans la presse locale a eu lieu le 19 janvier dans le « Midi Libre » et le 17 janvier dans la « Gazette », soit quinze jours minimum avant le début de l'enquête ; enfin une publication de rappel dans les mêmes journaux ont eu lieu les 7 et 9 février 2013.

#### **– Permanences du Commissaire enquêteur.**

Comme détaillé au paragraphe 3 du Chapitre III, le commissaire enquêteur a reçu les observations du public à la mairie, aux jours indiqués ci-dessous dont nous faisons le rappel:

le 7 février de 15 h à 18h  
le 22 février de 9 h à 12 h  
le 8 mars de 14 h à 17 h

#### **IV - 2 - Conclusion et Avis du Commissaire Enquêteur concernant la DUP,**

Après avoir étudié le dossier, constaté que le dossier soumis à l'enquête et déposé en mairie est conforme à la législation qui s'y applique,

Après avoir vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre des enquêtes publiques conjointes conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral N° 2013-I-073 du 11 janvier 2013,

Après avoir visité le site,

#### **Considérant que:**

- La demande en logements neufs étant forte, l'urbanisation d'un espace en dent creuse permet l'urbanisation au Sud de la commune de Castries, tout en assurant une transition paysagère vers les boisements de la garrigue.
- Le projet s'insère, à l'échelle du quartier, dans les lotissements existants, en assurant d'une part des liens et des accès depuis les voiries existantes, et d'autre part, une continuité dans l'urbanisation.
- La ZAC s'inscrit en continuité des quartiers pavillonnaires existants (La Verte Prairie et Les Prés du Château).
- L'intensité bâtie respecte le seuil minimum défini par le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier approuvé le 17 février 2006.

#### **Mais constatant que:**

- Le reproche majoritairement formulé est le positionnement en R+2 à proximité des pavillons existants le long de la rue du Cep de Vigne
- Que l'étude de l'implantation de bâtiments pourrait être réétudié au sud de la ZAC, afin de supprimer l'effet de « barre d'immeuble » peu esthétique visuellement
- Les pavillons R+1 situés au sud seraient positionnés le long de la nouvelle voie et seraient ainsi mieux acceptés par les riverains de la rue du Cep de Vigne
- Le mémoire en réponse de la SAAM, ainsi que son courrier complémentaire en date du 4 avril, tient compte de ces remarques
- Mr le Maire de Castries propose une réunion publique le 23 avril afin de débattre de ces sujets et inquiétudes des riverains

**LE COMMISSAIRE ENQUETEUR EMET**

**UN AVIS FAVORABLE**

**Pour l'autorisation requise au titre de la DUP**

**Avec la Recommandation :**

De respecter les engagements qui seront pris lors de la réunion publique du 23 avril 2013 envers les riverains et le public afin de satisfaire au mieux leurs demandes.

Etabli à Montpellier, le 8 Avril 2013

Jean-Pierre BRACONNIER

# CHAPITRE V

## CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PREALABLE A L'ENQUETE PARCELLAIRE

### V -1 - Analyse

La commune de Castries a décidée une opération d'aménagement à vocation d'habitat sur des terrains situés au Sud ouest de la commune.

Pour réaliser cette opération d'aménagement, la commune a retenue la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier.

Le programme qui y sera développé s'inscrira dans un principe de mixité en prévoyant plusieurs typologies d'habitat. Au total, environ 190 logements sont prévus sur l'ensemble de la ZAC des Saurèdes. Le périmètre de cette opération respecte la zone IIAU2 définie au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

La réalisation de ce projet nécessite l'acquisition de terrains en section OH cadastrés N° 79, 82, 83, 84, 85, 767, 768 et 919.

La notification aux propriétaires a été effectuée par Lettre Recommandée avec AR le 14 Janvier 2013 (voir pièces annexes)

### **Période de déroulement de l'enquête.**

Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier m'a, par :

**Décision du 6 décembre 2012 – N° E12000348 / 34**

désigné comme commissaire enquêteur pour conduire celle-ci.

L'organisation de l'enquête et les conditions de son déroulement ont été définies par l'**Arrêté Préfectoral N° 2013-I-073 du 11 janvier 2013.**

Cet arrêté prévoit qu'il sera procédé à une enquête publique préalable :

**Pendant 31 jours de calendrier,  
Du mercredi 6 février au vendredi 8 Mars 2013 inclus**

### **– Information préalable à l'Enquête.**

Préalablement à l'enquête, l'Arrêté Préfectoral N° 2013-I-073 du 11 janvier 2013 (voir dossier d'enquête), de Monsieur le Préfet, prescrivant et organisant les présentes enquêtes conjointes, a fait l'objet d'un avis d'enquête qui a été affiché aux emplacements habituels de Castries réservés à cet effet, ainsi que sur site.

Le Maitre de l'ouvrage a, quant à lui, fait poser un panneau aux entrées de la zone contenant les mêmes informations.

Ces affichages ont fait l'objet d'un certificat d'affichage signé par Mr le Maire, et de constats d'huissier mandaté par le Maître de l'Ouvrage.

Ces documents figurent dans les pièces annexes du rapport.

#### **– Publicité et Information dans le cadre de l'enquête.**

La publication de l'avis d'enquêtes dans la presse locale a eu lieu le 19 janvier dans le « Midi Libre » et le 17 janvier dans la « Gazette », soit quinze jours minimum avant le début de l'enquête ; enfin une publication de rappel dans les mêmes journaux ont eu lieu les 7 et 9 février 2013.

#### **– Permanences du Commissaire enquêteur.**

Comme détaillé au paragraphe 3 du Chapitre III, le commissaire enquêteur a reçu les observations du public à la mairie, aux jours indiqués ci-dessous dont nous faisons le rappel:

le 7 février de 15 h à 18h  
le 22 février de 9 h à 12 h  
le 8 mars de 14 h à 17 h

#### **V - 2 - Conclusion et Avis du Commissaire Enquêteur concernant la Parcellaire,**

Après avoir étudié le dossier, constaté que le dossier soumis à l'enquête et déposé en mairie est conforme à la législation qui s'y applique,

Après avoir vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral N° 2013-I-073 du 11 janvier 2013,

Après avoir reçu les propriétaires des parcelles concernées,

#### **Considérant que:**

- Tous les propriétaires ont été saisis des enquêtes publiques conjointes par Lettre Recommandées avec AR
- Qu'ils ont eu tout loisir de s'exprimer et de faire part de leurs demandes
- L'enquête publique parcellaire s'est déroulée dans des conditions normales et satisfaisantes

#### **Mais constatant que:**

- L'ensemble des parcelles concernées est impacté de façon totale avec des conséquences personnelles et économiques pour chaque propriétaire
- De très nombreuses demandes concernant une réévaluation du prix au m<sup>2</sup> initialement proposé par la SAAM
- Un décalage important existe entre des offres émanant de promoteurs privés
- L'ensemble des parcelles concernées constituant la ZAC doit respecter les règles et contraintes mentionnées dans les textes de référence et portés à la connaissance du public, et donc des propriétaires
- Dans le secteur IIAU2 considéré, il est interdit toute construction réalisée hors d'une opération d'ensemble ou incompatible avec l'orientation d'aménagement figurant au PLU. L'intensité de construction devra respecter un seuil minimum de 20 logts / ha ou de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher / ha, soit un COS applicable fixé à 0,4

**Remarque du commissaire enquêteur : il n'a pas souhaité entrer dans quelque négociation que ce soit, considérant que ce n'était pas son rôle, mais celui de l'expropriant ou du Juge des Expropriations.**

Par contre, il émet **la Recommandation** que le Maître d'Ouvrage prenne en compte une estimation foncière au plus proche du prix réel du marché d'une « zone idéalement située ».

**LE COMMISSAIRE ENQUETEUR EMET**

**UN AVIS FAVORABLE**

**Au titre de l'Enquête Parcelaire**

Etabli à Montpellier, le 8 Avril 2013

Jean-Pierre BRACONNIER

# A N N E X E S

## **PIECES JOINTES AU PRESENT RAPPORT :**

A – Arrêté préfectoral

B – Avis dans la presse

C – Certificat d’affichage communal

D – Certificat d’affichage SAAM du 22/01 et du 8/03/2013

E – Délibération du Conseil Municipal

F – Notifications aux propriétaires

G – Courrier adressé à la SAAM

H – Mémoire en réponse de la SAAM daté du 27 mars 2013

I – Courrier complémentaire de la SAAM daté du 4 avril 2013

## **PIECES NON JOINTES**

Registre de l’enquête publique DUP

Registre de l’enquête publique Parcellaire

Les observations écrites

Les journaux locaux