

Gérard **BOUTIN**  
Commissaire Enquêteur

Lou Figounet N°4 - Route de Lattes - 34470 Pérols  
Téléphone : 04 67 50 24 92 - Télécopie : 04 67 79 92 58



## **RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

Objet :

Enquêtes publiques conjointes et préalables à la déclaration d'utilité publique concernant la création du quartier de CLERMAU (Saint-Martin-de-Londres), et cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet comportant habitations et équipements publics.

Références :

- Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier N° E. 12000365/34 en date du 11 décembre 2012.
- Arrêté n°13111-008 en date du 28 janvier 2013 de Monsieur le Sous-Préfet de Lodève, fixant les modalités de déroulement de la présente enquête publique.
- Délibération du Conseil Municipal de Saint-Martin-de-Londres, en date du 22 avril 2012, relatif à la demande de déclaration d'utilité publique, et au lancement de la procédure pour la réalisation d'un nouveau quartier d'habitation et d'équipements publics dans le secteur de CLERMAU.
- Demande de Monsieur le Maire de Saint-Martin-de-Londres à Monsieur le Sous-Préfet de Lodève d'ouverture de l'enquête préalable à la DUP (quartier de CLERMAU) en date du 31 août 2012.

## CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

- ❑ La commune de Saint-Martin-de-Londres (34) est adhérente de la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup - SIVU Saint-Martin-de-Londres - Mas de Londres.
- ❑ Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, elle comptait 2 303 habitants (source Insee) pour une surface communale de 3 819 ha.
- ❑ La proximité de la métropole de Montpellier explique pour une grande partie la croissance d'une population qui n'est pas gênée par des migrations pendulaires de 25 km aller/retour, environ.

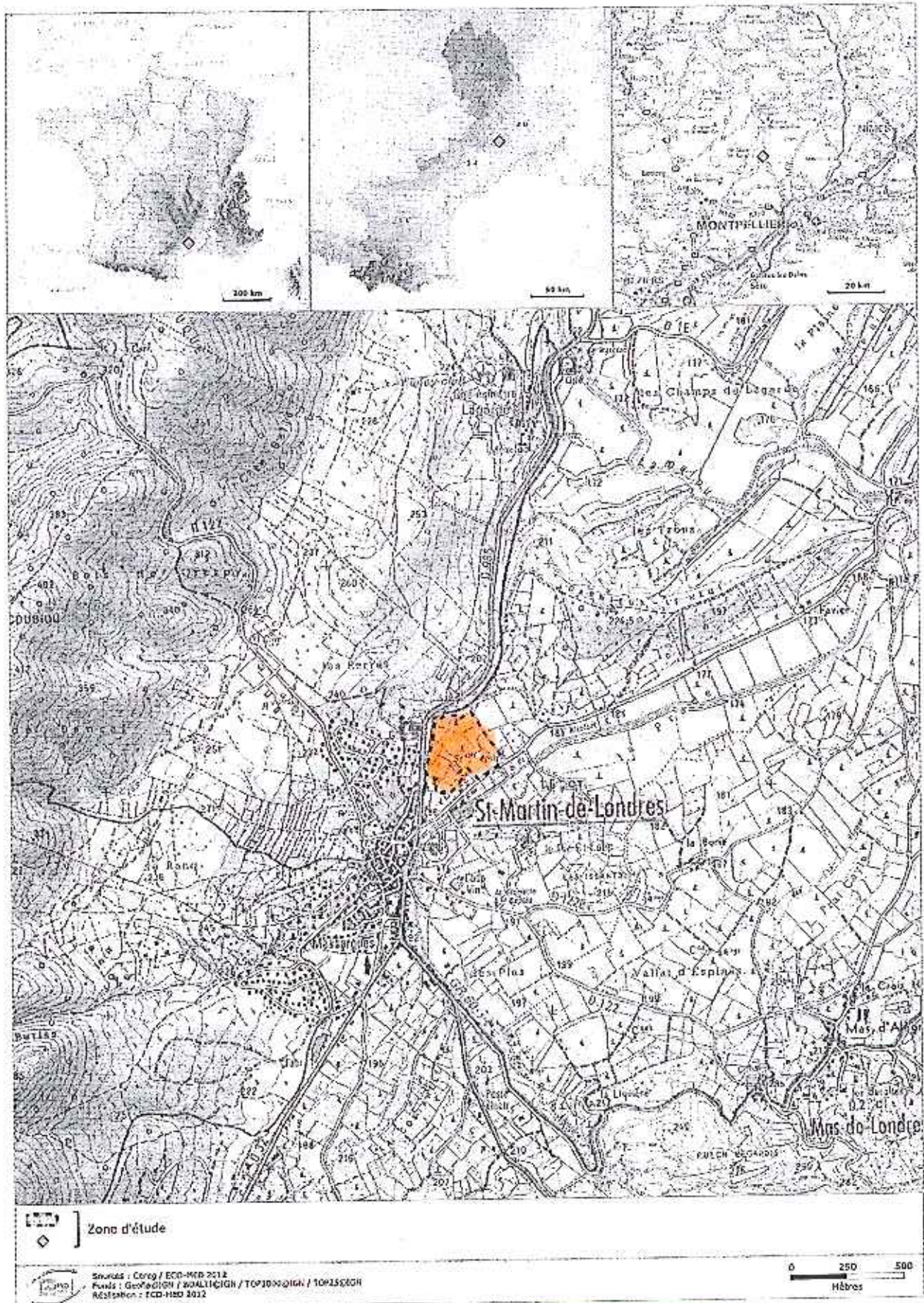
Il s'en suit une forte demande foncière et le besoin d'adopter une politique d'urbanisation en rapport.

- ❑ La création d'un nouveau quartier, nommé CLERMAU, s'inscrit dans cette logique. Il s'agit d'un espace de 6,5 ha.

Selon le plan général des travaux (sous-dossier n 6) cette zone comporterait 58 parcelles réservées à de l'habitat individuel, ainsi qu'un espace B (1 979 m<sup>2</sup>) destiné à la mixité sociale (10 logements), et des équipements publics.

- ❑ Viendrait s'adjoindre à ce nouveau quartier un «Pôle petite enfance, groupe scolaire maternelle et restaurant scolaire».
- Cet équipement scolaire nécessaire au SIVU Saint-Martin-de-Londres - Mas de Londres sera réalisé en dehors de la zone objet de la présente DUP parcellaire, mais il aura une incidence géographique sur l'existant, entraînant disparition des locaux, et des modules (type Algeco) de la maternelle et du point de restauration proche de la Mairie.





Carte 1 : Localisation du **secteur d'étude**



<b>Sommaire du rapport d'enquête publique</b>	
	page
CONSIDERATIONS GÉNÉRALES	2
PRÉAMBULE : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	4
DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
I - CONCERTATION ET PUBLICITÉ	5
II - CONSULTATION DU DOSSIER	6
III - RÉCEPTION DU PUBLIC PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	7
IV - APPROCHE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES DIFFÉRENTES REMARQUES	9

## PRÉAMBULE : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Après avoir été désigné par arrêté N°E.12000365-34 en date du 11 décembre 2012 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, j'ai pris contact téléphonique avec Madame PAIRE, à la sous-Préfecture de Lodève, le **14 janvier 2013**, afin d'établir les premières mesures préparatoires au déroulement de la présente enquête publique.

Le **18 décembre 2012**, j'ai pris l'attache de Madame PEREA, Secrétaire de Mairie de la commune de Saint-Martin-de-Londres pour affiner les conditions pratiques de déroulement de l'enquête publique.

Le **14 janvier 2013**, à 14h30, j'ai pris possession du dossier d'enquête publique auprès de Madame PAIRE, et nous en avons défini les modalités pratiques, notamment le calendrier des vacations pour insertion dans les supports dans la presse.

Le **16 janvier 2013**, à 15h00, je me suis rendu dans la commune de Saint-Martin-de-Londres auprès de Madame PEREA, Secrétaire de Mairie, pour la mise en place des détails techniques concernant le bon déroulement de l'enquête publique, et plus particulièrement les modalités d'affichage.

J'ai été accompagné, sur le terrain, par Monsieur PEYRE, Adjoint au Maire, en charge de l'urbanisme.

Le vendredi **15 février 2013**, après avoir vérifié la mise en place de la publicité sur les emplacements définis précédemment, et m'être assuré de la présence des documents nécessaires à la bonne connaissance du dossier, j'ai procédé à l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée du 18 février 2013 au 22 mars 2013 inclus.

L'enquête a été conduite dans de **très bonnes conditions matérielles**.

Je tiens à souligner l'excellente préparation technique du dossier sous l'impulsion de Madame PEREA, Secrétaire de Mairie de Saint-Martin-de-Londres, ainsi que ses grandes disponibilités et compétences.

## **DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **I - CONCERTATION ET PUBLICITÉ**

#### **☐ Dans un premier temps :**

Par délibération en date du 22 avril 2012, le Maire de Saint-Martin-de-Londres a informé l'assemblée délibérante du projet de réalisation d'un nouveau quartier d'habitation et équipements publics avec un pôle petite enfance, un groupe scolaire maternelle, et restaurant scolaire attenant au secteur de CLERMAU pour répondre à la forte demande foncière sur la commune.

Étaient pris en compte :

- la mixité urbaine et sociale
- la réalisation d'équipements publics indispensables au quartier
- l'insertion optimale des nouvelles constructions
- la création d'un équipement scolaire intercommunal (SIVU Saint-Martin-de-Londres - Mas de Londres)

À l'époque, la maîtrise totale du foncier nécessaire à l'opération n'était pas assurée (précision apportée par Monsieur le Maire).

Le Maire proposait aux membres du Conseil Municipal de lancer la procédure de DUP en envisageant de lancer l'expropriation pour mener à bien ce projet, tout en poursuivant des démarches de négociation amiable.

#### **☐ Dans un second temps :**

Au titre de la présente enquête publique, il a été relevé la publicité réglementaire en la matière par :

##### **① Voie d'insertion dans deux quotidiens de grande diffusion :**

- LE MIDI LIBRE du 23 février 2013
- L'HÉRAULT DU JOUR du 23 février 2013
  
- LE MIDI LIBRE du 3 mars 2013
- L'HÉRAULT DU JOUR du 3 mars 2013



##   Autres supports et lieux d'affichage

Affichage de l'arrêté municipal et des conditions de réception du Commissaire Enquêteur sur :

- Panneau d'affichage à la Mairie
- 12 panneaux d'affichage fixes (1 par quartier)
- Sur le terrain, 2 installations dédiées, avec affiches visibles et lisibles des voies d'accès à la future implantation du projet, conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement (photo jointe)
- Panneau électronique de la ville

Les lieux d'affichage ont été vérifiés de façon régulière tout au long de l'enquête publique ; aucune dégradation n'a été constatée.

## II - CONSULTATION DU DOSSIER

Les dossiers d'enquêtes publiques conjointes et préalables à :

- la déclaration d'utilité publique concernant la création du quartier de CLERMAU (Saint-Martin-de-Londres)
- la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet,

ont été mis à la disposition du public conformément à l'avis d'ouverture de l'enquête publique, à savoir, du lundi 18 février 2013 au vendredi 22 mars 2013 aux horaires habituels de réception du public, en dehors des permanences du Commissaire Enquêteur, selon les modalités suivantes :

Jours de réception	Horaires	Service de consultation
Du mardi au vendredi	8h00-12h00	Secrétariat de la Mairie - Madame PEREA
Lundi - mercredi - vendredi	16h00-18h00	Mairie

Le dossier d'enquête publique comprenait les documents graphiques et les pièces écrites nécessaires à sa connaissance complète.

### III - RÉCEPTION DU PUBLIC PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je me suis tenu à la disposition du public, à la Mairie de Saint-Martin-de-Londres selon les modalités suivantes :

Jour	Date	Horaires de permanence
Lundi	18 février 2013	9h00-12h00
mercredi	6 mars 2013	9h00-12h00
vendredi	22 mars 2013	9h00-13h00

Un nombre peu élevé de personnes s'est rendu aux permanences afin de faire part de remarques et suggestions.

4 personnes, au titre de la DUP ; aucune au titre de l'enquête préalable à la déclaration de cessibilité des terrains nécessaires à la création du quartier de CLERMAU.

① **Questions soulevées au titre de la DUP par Messieurs LEGRAND et VALVIN,** représentants de parents d'élèves.

Ces personnes ne sont pas défavorables à la création du quartier de CLERMAU, elles s'interrogent sur l'emplacement de la future  cole maternelle, et principalement sur les abords immédiats avec la zone réservée au parking auto. Messieurs LEGRAND et VALVIN estiment que sur le nombre de 150 enfants inscrits en maternelle, approximativement une centaine doit être déposée et reprise dans un délai de 10 minutes, le matin, et le soir.

Le nouvel emplacement est excentré et nécessitera une arrivée massive de véhicules dont nombreux parents se dirigent, ensuite, vers Montpellier.

Ces personnes avancent que sur la parcelle du SIVU, 25 à 30 places de parking sont prévues, dont 10 à 15 occupées par le personnel de l' cole. Dès lors, elles s'inquiètent fortement du manque de places, et par voie de conséquence, du stationnement sauvage qui devrait se produire dans l'espace du lotissement CLERMAU avec ses 58 lots réservés à l'urbanisation, et l'espace B réservé à la mixité urbaine et sociale (cf. Plan général des travaux - sous-dossier n  6).



##   Questions soulevées par Monsieur MITON

- Il souligne une «incohérence» entre l'Arrêté du PPRI signé par le Directeur de cabinet, et non par le Préfet.
- Il constate le démarrage du projet  cole maternelle et du lotissement avant la fin de l'enquête publique.
- Il note que le 18 mars 2013, l'ensemble des terres du projet se trouvait inondé suite aux pluies du 17 mars.
- Il s'interroge sur les écoulements des eaux usées vers la station d'épuration.
- Il s'inquiète pour la circulation, le stationnement, et la sécurité «citoyenne» concernant le lotissement et l'ensemble scolaire.
- Il indique que la construction de l'espace de la maternelle s'effectuera sur du remblai.
- Il précise que dans la même zone se trouvent déjà deux habitations pavillonnaires.
- Il réaffirme que le projet d'urbanisation est classé en zone rouge, qu'il y a incohérence avec une zone voisine qui est class e en zone blanche, d'où une inégalité.
- Enfin, il clôture ses affirmations et réflexions par une demande de révision du PPRI qu'il estime se trouver dans une «incohérence profonde».

##   Entretien avec Madame Sylvie BARBASSAT

Cette dernière a souhaité se faire présenter l'essentiel du projet concernant l'extension de la future zone d'urbanisation dans le secteur de CLERMAU, objet de la DUP, et de la cessibilité des terrains.

## IV - APPROCHE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### ① Concernant la DUP

- Messieurs **LEGRAND ET VALVIN** n'apportent pas de remarques quant à l'implantation du lotissement.

Cependant, leurs craintes concernent la future implantation du groupe scolaire de la maternelle qui va se trouver à proximité immédiate des habitations prévues par le projet.

#### ☛ Position du Commissaire Enquêteur

Je rappelle, à nouveau, que la création de l'espace scolaire et restauration est indispensable pour répondre aux besoins communaux et intercommunaux du groupe scolaire dont le SIVU assure la maîtrise foncière.

On peut aisément comprendre l'inquiétude des parents d'élèves de la maternelle à propos d'aires de stationnement de véhicules qui peuvent apparaître insuffisantes.

  ce stade, le permis d'aménager est en cours d'instruction, et non encore délivré. L'attention des autorités chargées de mener à bien ce projet sera attirée pour éviter des relations conflictuelles entre les propriétaires résidents, et les parents d'élèves (cf. Conclusion de l'enquête publique).

#### • Monsieur **MITON**

Je me suis rapproché des services de la Mairie, et principalement de Madame PEREA, Secrétaire de Mairie, en l'absence de Monsieur le Maire, hospitalisé, afin de vérifier les dires de Monsieur MITON, à partir des documents ad hoc.

#### ☛ Positions du Commissaire Enquêteur

Rappel des points soulevés par Monsieur MITON	Diligences effectuées par le Commissaire Enquêteur
- Il constate le démarrage du projet �cole maternelle et du lotissement avant la fin de l'enquête publique.	Au jour de l'enquête, j'affirme que le lotissement, objet de la DUP ne fait l'objet d'aucun aménagement. L'espace foncier du SIVU (hors DUP) a subi une opération de nivellement pour accueillir prochainement les modules de la nouvelle �cole.
- Il note que le 18 mars 2013, l'ensemble des terres du projet se trouvait inondé suite aux pluies du 17 mars.	Tout projet important fait l'objet d'un dossier «loi sur l'eau» adressé à la MISE. La commune de Saint-Martin-de-Londres a procédé à une étude sur les besoins en bassins de rétention à prévoir sur l'espace communal.



Rappel des points soulevés par Monsieur MITON	Diligences effectuées par le Commissaire Enquêteur
- Il s'interroge sur les écoulements des eaux usées vers la station d'épuration.	En ce qui concerne l'écoulement des eaux usées, le règlement figure bien en zone II NA1A du POS. Constructions et installations nouvelles seront raccordées aux canalisations souterraines du réseau public d'assainissement. Les eaux claires ne rejoindront pas le réseau séparatif des eaux usées. Pour ce qui concerne le pluvial caniveaux des chaussées, éventuels réseaux souterrains ou fossés à ciel ouvert : - le constructeur assurera à sa charge la réalisation des dispositifs appropriés pour l'évacuation des eaux de ruissellement. Rejets conformes aux dispositions de la loi sur l'eau.
- Il s'inquiète pour la circulation, le stationnement, et la sécurité «citoyenne» concernant le lotissement et l'ensemble scolaire.	Le stationnement des véhicules pour usage d'habitation comportera au moins deux places par logement. La superficie à prendre en compte est de 25 m2, y compris les accès.
- Il indique que la construction de l'espace de la maternelle s'effectuera sur du remblai.	Le projet scolaire se construit sur une emprise foncière du SIVU (hors DUP).
- Il précise que dans la même zone se trouvent déjà deux habitations pavillonnaires.	Les deux villas construites par des particuliers le sont sur des parcelles qui n'entrent pas dans le périmètre de la DUP.
- Enfin, il clôture ses affirmations et réflexions par une demande de révision du PPRI qu'il estime se trouver dans une «incohérence profonde».	Une révision du PPRI est du domaine préfectoral, et je ne vois pas, ici, ce qui pourrait la justifier.

## • Madame **BARBASSAT**

### ☛ Position du Commissaire Enquêteur

Au terme d'un entretien très courtois, Madame BARBASSAT a exprimé sa satisfaction sur le devenir du quartier CLERMAU, ainsi que sur la création du nouvel espace scolaire-restauration de la maternelle.

## ② Concernant la cessibilité

### ☛ Position du Commissaire Enquêteur

- Je n'ai reçu aucune personne et aucun courrier à propos de la cessibilité des terrains.
- J'ai constaté, dans le sous-dossier n 9, que figure, en date du 17 juillet 2012, une valeur indicative au m2 établie par France Domaines, selon le zonage en 11 Na1a, UDNDa, NDa PPRI, précisant que la marge de négociation est accordée, exceptionnellement, à plus ou moins 20%.
- Les 14 propriétaires des parcelles ont bien été informés, le 6 février 2013, de l'enquête publique de DUP et parcellaire, et des conditions de déroulement de cette dernière. Les recommandés avec accusé de réception figurent dans le sous-dossier n 10.

M'étonnant de ne pas avoir eu la moindre réponse négative quant au montant proposé pour l'achat de certaines parcelles auprès de Madame PEREA, Secrétaire de Mairie, cette dernière m'a déclaré que nous étions en présence d'arrangements à l'amiable entre acheteurs et propriétaires pour les parcelles du secteur de CLERMAU. Aucune expropriation n'est prévue.

Souhaitant approfondir cette situation, j'ai pris contact avec Monsieur Philippe ROUME de la société N.B AMENAGEMENT, chef de projet, en charge de négocier pour le lotisseur G.G.N la maîtrise foncière du projet de lotissement de CLERMAU. Ce dernier m'a confirmé, par courrier (joint dans le registre d'enquête publique - 3 bis), qu'effectivement les espaces fonciers qui ne sont pas de leur propriété «font l'objet de différents accords contractuels avec les propriétaires jusqu'à la fin de l'année 2014».

### **A propos de l'impact sur l'environnement**

Lors de la transmission du dossier d'enquête publique, Madame PAIRE, Sous-Préfecture de Lodève, m'a remis un dossier-expertise concernant le projet d'aménagement d'un lotissement sur la commune de Saint-Martin-de-Londres estimant nécessaire une expertise portant sur la présence d'une zone humide selon les critères botaniques, et la présence supposée du lieu de reproduction du crapaud Calamite et du Pelodyte ponctué, espèces à enjeu local de conservation faible.

C'est ainsi que l'aménagement de ce lotissement avait entraîné, en amont de l'enquête publique, une expertise liée à la protection de la nature avec impact sur l'espace concerné, et plus particulièrement sur des critères floristiques et d'habitats de reproduction d'amphibiens. Cette expertise a été réalisée par le cabinet ECO-MED   Marseille.

Monsieur Romain LEJEUNE a conduit cette étude (photocopie du secteur jointe) d'une surface d'environ 4 ha, sise au nord de la commune de Saint-Martin-de-Londres.

L' tat initial de la zone étudiée s'apparente à un bocage constitué de petites parcelles en friche, circonscrites par des haies d'arbres, un vignoble (abandonné), et une prairie cultivée   fétuque élevée (graminée fourragère) ; la haie de chênes pubescents bordant un fossé...

**La première conclusion nous permet d'affirmer que les différentes espèces ne sont pas représentatives des habitats caractéristiques des zones humides du point de vue des critères habitat/végétation.**



L'étude a porté sur les amphibiens et plus particulièrement le crapaud Calamite dont quelques spécimens ont été observés (5, en 1996) et le Pelodyte ponctué (cf. Photographies).

La zone étudiée ne comprend aucune mare, au sens strict, tout au plus quelques flaques irrégulières et imprévisibles qui peuvent se constituer lors d'épisodes pluviométriques très importants. Elles ne permettent pas de constituer un site de reproduction établi.

Seul, le bassin de rétention prévu, et aménagé, pourra permettre de faire office de protection, s'il y a lieu (cf. Détails dans la conclusion de l'enquête publique).

Fait à Pérors, le 18 avril 2013

**Gérard BOUTIN**







*École maternelle actuelle -*







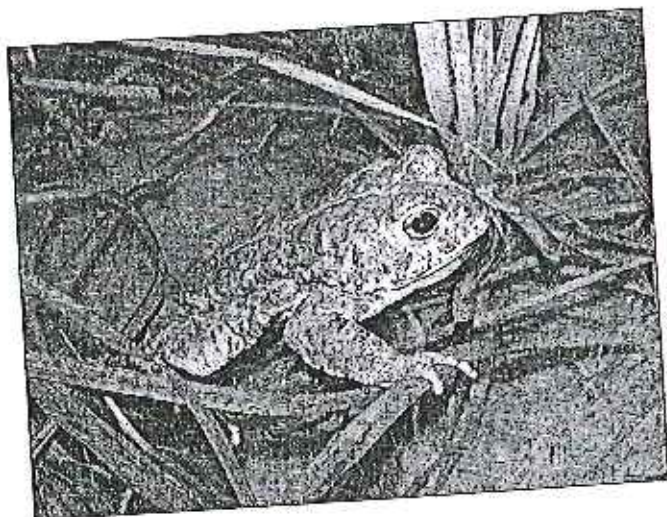


**Carte 3 : Localisation des habitats potentiels de reproduction du Crapaud calamite et accessoirement du Pélodyte ponctué**

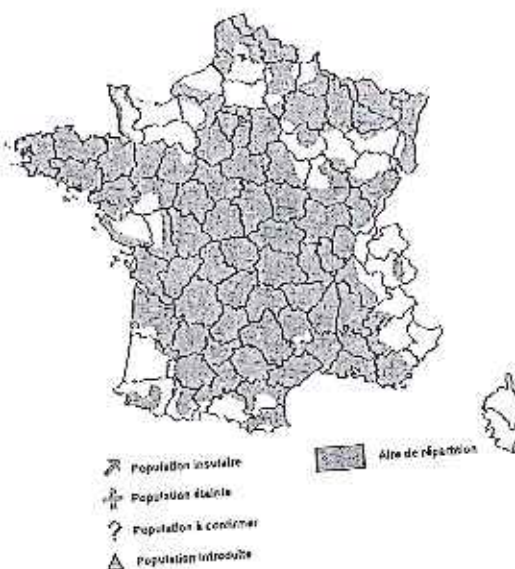




## Crapaud calamite (*Bufo calamita*), PN2, DH4, BE2



**Mâle adulte de Crapaud calamite**  
A. FIZESAN, 24/03/2011, Villemolaque (34)



### Répartition française du Crapaud calamite

SOURCE : GENIEZ & CHEYLAN, 2005

#### Statut de protection

Le Crapaud calamite est cité dans l'article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007, publié au J.O. du 18 décembre 2007, fixant la liste des espèces d'amphibiens et de reptiles protégées en France métropolitaine, ce qui signifie : une protection de l'intégrité des individus et de leur habitat. D'autre part, il figure à l'annexe 2 de la convention de Berne.

#### Biologie et écologie

Le Crapaud calamite, également appelé Crapaud des joncs, est l'espèce d'amphibien plonnière par excellence. Elle affectionne les paysages à végétation ouverte et assez rase alternant avec des zones de sol nu, avec présence d'abris superficiels ou de sol meuble. Le Crapaud calamite est une espèce de plaine et de moyenne montagne qui peut atteindre 1 700 m d'altitude dans les Alpes ou les Pyrénées. Son régime alimentaire se compose principalement de petits invertébrés : insectes, crustacés, arachnides.

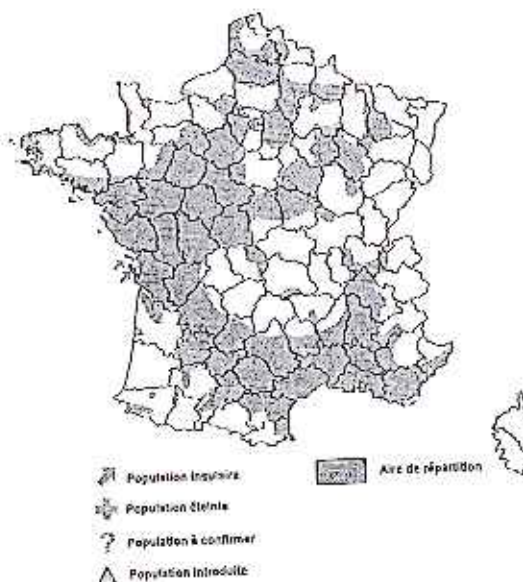
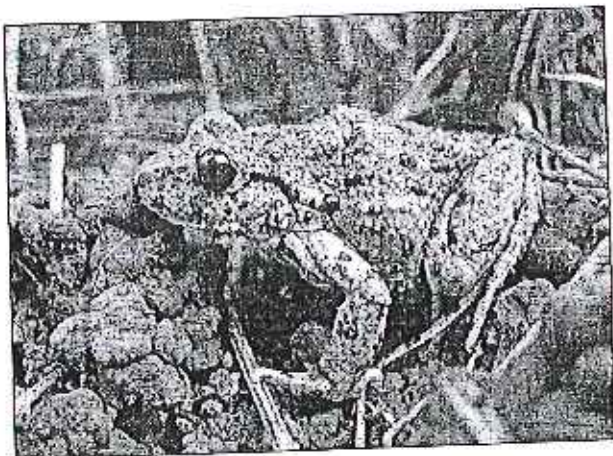
Ce caractère plonnier lui est conféré, d'une part, par une grande capacité de dispersion, et, d'autre part, par un développement larvaire rapide : 6 à 8 semaines seulement. Ceci lui permet de coloniser de nouveaux territoires récemment créés par l'homme comme les flaques persistantes des carrières, habitats au sein desquels il est souvent le seul amphibien capable de se reproduire.

Les sites de reproduction sont préférentiellement des mares temporaires de faible profondeur, à fort ensoleillement et sans prédateurs (poissons, écrevisses, etc.) : bassins de carrières, pannes dunaire, flaques, ornières inondées. Ainsi, les populations locales de l'espèce ont besoin de la présence de pièces d'eau temporaires pour se reproduire. Il évite ainsi les pièces d'eau permanentes ou temporaires à longue durée d'inondation, au sein desquelles il est en compétition avec le Crapaud commun ou la Grenouille rousse. Ces deux espèces excluant la reproduction du Crapaud calamite lorsqu'elles sont présentes. La reproduction est bimodale, en zone méditerranéenne, avec un pic au printemps (mi-février à fin avril) et un, plus rare, à l'automne (septembre à novembre). Entre ces deux périodes de reproduction, l'adulte se disperse assez loin de son lieu de reproduction, de l'ordre de quelques centaines de mètres, voire plus. Il mène alors une vie terrestre en se cachant le jour et en chassant divers invertébrés la nuit. Lorsque les conditions de chasse sont défavorables, c'est à dire au plus froid de l'hiver (novembre à fin février) et au plus chaud et sec de l'été (mi-juin à fin août), il vit essentiellement caché dans sa retraite qu'il creuse





## ➤ **Pélodyte ponctué** (*Pelodytes punctatus*), PN3, BE3



### **Pélodyte ponctué adulte observé en phase terrestre**

A. FIZESAN, 10/06/2011, Manduel (30)

### **Répartition du Pélodyte ponctué en France**

Source : GÉNIEZ & CHEYLAN, 2005

Le Pélodyte ponctué est une espèce de plaines et de plateaux, inféodée aux milieux ouverts à semi-ouverts. Il évite de préférence les massifs montagneux mais peut se retrouver à plus de 1 550 m d'altitude dans les Alpes, voire à plus de 1 600 m dans les Pyrénées catalanes.

Les milieux de prédilection pour la ponte sont essentiellement des milieux temporaires (JAKOB *et al.*, 2003 ; BEJA & ALKAZAR, 2003) de faible profondeur. Cependant, l'espèce est tout de même capable de se développer en milieux permanents, dans lesquels elle est soumise à une plus forte compétition interspécifique et à une forte prédation.

D'autre part, l'espèce présente une certaine flexibilité dans le choix de la période de reproduction. En région méditerranéenne, des pontes en période automnale ne sont pas rares (octobre-novembre). Les mois de février à avril demeurent les périodes optimales de pontes (JAKOB *et al.*, 2003). Ces pontes restent corrélées à l'abondance des pluies dans la région.

#### **Contexte local :**

L'espèce est commune dans la Plaine de Londres et les collines (Base de Données EPHE, 2010).

La présence sur le site de l'espèce en reproduction n'est que faiblement potentielle. Cependant des tentatives de reproduction printanières de l'espèce sur le site ne sont pas à exclure lors de certaines années favorables.

L'espèce possède un enjeu local de conservation modéré.



Gérard **BOUTIN**  
Commissaire Enquêteur

Lou Figounet N°4 - Route de Lattes - 34470 Pérols  
Téléphone : 04 67 50 24 92 - Télécopie : 04 67 79 92 58



## RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### CONCLUSION

#### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

Objet :

Enquêtes publiques conjointes et préalables à la déclaration d'utilité publique concernant la création du quartier de CLERMAU (Saint-Martin-de-Londres), et cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet comportant habitations et équipements publics.

Références :

- Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier N° E. 12000365/34 en date du 11 décembre 2012.
- Arrêté n°13111-008 en date du 28 janvier 2013 de Monsieur le Sous-Préfet de Lodève, fixant les modalités de déroulement de la présente enquête publique.
- Délibération du Conseil Municipal de Saint-Martin-de-Londres, en date du 22 avril 2012, relatif à la demande de déclaration d'utilité publique, et au lancement de la procédure pour la réalisation d'un nouveau quartier d'habitation et d'équipements publics dans le secteur de CLERMAU.
- Demande de Monsieur le Maire de Saint-Martin-de-Londres à Monsieur le Sous-Préfet de Lodève d'ouverture de l'enquête préalable à la DUP (quartier de CLERMAU) en date du 31 août 2012.



## □ Rappel du contexte

La commune de Saint-Martin-de-Londres (34) est adhérente de la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup.

Le SIVU est composé des communes de Saint-Martin-de-Londres et de Mas de Londres.

Une forte demande foncière, récurrente d'une attractivité importante (proximité du pôle urbain montpelliérain), entraîne un confortement de la politique d'urbanisation communale.

C'est dans ce contexte que se situe le projet de réalisation d'un nouveau quartier, dans le secteur de CLERMAU (nord-est de la commune), attenant à l'urbanisation existante.

Le programme comporterait, sur une superficie de 6,5 ha, des habitations et des équipements publics, s'appuyant sur les composantes suivantes : 58 parcelles réservées à de l'habitat individuel, ainsi qu'un espace B (1 979 m<sup>2</sup>) destiné à la mixité sociale (10 logements), et des équipements publics.

Une estimation de l'impact démographique permettrait d'envisager un accroissement de l'ordre de 135 personnes, à rapporter à l'actuelle population de 2 305 habitants.

Serait également prise en compte, par le SIVU, la création d'un équipement scolaire, indispensable aux besoins communaux, et intercommunaux.

La création d'un pôle petite enfance, groupe scolaire maternelle et restauration, proche de la Mairie entraînerait la disparition des locaux de type Algeco (en location) et libérerait l'espace actuellement occupé au coeur de la commune.

## □ Bilan des entretiens

- Le projet n'a pas suscité une grande mobilisation de la part de la population. Seules 4 personnes se sont présentées au siège de l'enquête publique.
- Les deux représentants de parents d'élèves, Messieurs **LEGRAND** et **VALVIN**, ne sont pas défavorables à la création du nouveau lotissement. Ils craignent, dans ce déplacement du groupe scolaire, des engorgements ponctuels, mais significatifs de la zone parking liés aux temps de dépose-reprise des enfants.
- Monsieur **MITON** émet un certain nombre de remarques foisonnantes, et très tranchées qui appellent des clarifications non moins tranchées :

Affirmations Monsieur MITON	Position du Commissaire Enquêteur
- «Incohérence» entre l'Arrêté du PPRI signé par le Directeur de cabinet, et non par le Préfet.	L'Arrêté N°2007 du 3/08/2007 portant approbation du PPRI est tout à fait régulier (document joint).
- Démarrage du projet école maternelle et du lotissement avant la fin de l'enquête publique.	Au jour de l'enquête, j'affirme que le lotissement, objet de la DUP ne fait l'objet d'aucun aménagement. L'espace foncier du SIVU (hors DUP) a subi une opération de nivellement pour accueillir prochainement les modules de la nouvelle école.



Affirmations Monsieur MITON	Position du Commissaire Enquêteur
<p>- Le 18 mars 2013, l'ensemble des terres du projet se trouvait inondé suite aux pluies du 17 mars.</p>	<p>Tout projet important fait l'objet d'un dossier «loi sur l'eau» adressé à la MISE. La commune de Saint-Martin-de-Londres a procédé à une étude sur les besoins en bassins de rétention à prévoir sur l'espace communal.</p>
<p>- Interrogation sur les écoulements des eaux usées vers la station d'épuration.</p>	<p>En ce qui concerne l'écoulement des eaux usées, le règlement figure bien en zone II NA1A du POS. Constructions et installations nouvelles seront raccordées aux canalisations souterraines du réseau public d'assainissement. Les eaux claires ne rejoindront pas le réseau séparatif des eaux usées. Pour ce qui concerne le pluvial caniveaux des chaussées, éventuels réseaux souterrains ou fossés à ciel ouvert : - le constructeur assurera à sa charge la réalisation des dispositifs appropriés pour l'évacuation des eaux de ruissellement. Rejets conformes aux dispositions de la loi sur l'eau.</p>
<p>- Interrogation sur la circulation, le stationnement, et la sécurité «citoyenne» concernant le lotissement et l'ensemble scolaire.</p>	<p>Le stationnement des véhicules pour usage d'habitation comportera au moins deux places par logement. La superficie à prendre en compte est de 25 m2, y compris les accès.</p>
<p>- La construction de l'espace de la maternelle s'effectuera sur du remblai.</p>	<p>Le projet scolaire se construit sur une emprise foncière du SIVU (hors DUP).</p>
<p>- Dans la même zone se trouvent déjà deux habitations pavillonnaires.</p>	<p>Les deux villas construites par des particuliers le sont sur des parcelles qui n'entrent pas dans le périmètre de la DUP.</p>
<p>- Demande une révision du PPRI qu'il estime se trouver dans une «incohérence profonde».</p>	<p>Une révision du PPRI est du domaine préfectoral, et je ne vois pas, ici, ce qui pourrait justifier cela.</p>

#### ☛ Position du Commissaire Enquêteur

Une lecture attentive du sous-dossier n°4, intitulé «notice explicative», aurait permis à Monsieur MITON d'obtenir une connaissance plus rationnelle du projet d'aménagement du futur lotissement de CLERMAU.



## □ Investigation complémentaire du Commissaire Enquêteur

Je me suis rendu à proximité immédiate de l'entrée des écoles, et j'ai sollicité l'avis de 7 parents (6 femmes, 1 homme) afin de recueillir leur sentiment quant au projet de déplacement de la maternelle et du point de restauration.

L'ensemble des réponses, qui n'ont pas pour autant de valeur statistique, laisse néanmoins apparaître un assentiment unanime. Les conditions actuelles d'accueil des enfants dans des locaux préfabriqués (type Algeco) n'étant pas jugées agréables et adaptées.

J'ai également interrogé Madame BERTOLLA, Responsable de la classe de maternelle, qui s'est montrée très satisfaite de la construction d'une nouvelle école de type modulaire dont la livraison est prévue pour septembre 2013 (Compte rendu du conseil d'école du 13 novembre 2012)

## □ Conclusion

- Suite à l'étude de fond du projet de construction du lotissement de CLERMAU, j'ai pu constater le **bien fondé**, et la **cohérence de l'opération**.

☛ Je suggère qu'une **attention particulière soit apportée au stationnement des accompagnants des enfants de l'école maternelle** dans le cadre de la réalisation du groupe scolaire.

- Je constate que les **propriétaires des parcelles concernées** par le futur lotissement **ont bien été informés** par lettre recommandée avec AR de l'ouverture de l'enquête publique.

- Je me suis assuré que le Chef de projet, Monsieur Philippe ROUME (N.B Aménagement), agissant pour le **lotisseur G.G.M, avait la possession de 3 parcelles** cadastrées B n°267, 279, 380 ; que les **propriétaires fonciers avaient négocié des accords contractuels**, à l'amiable, jusqu'à la fin de 2014.

- J'ai vérifié que **l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité était bien conforme à l'objet des travaux**, tels qu'ils résultent de la procédure de DUP ; que les parcelles visées devaient bien recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux.

- En matière d'**impact sur l'environnement**

① **L'impact du projet sur l'environnement ne devrait pas bouleverser le domaine animal, végétal, ni visuel** (topographie du lieu légèrement inclinée d'ouest en est).



- ② Sur la base du rapport d'expertise réalisé par le cabinet ECO-MED, il est préconisé de réaliser les travaux de terrassement du lotissement de juillet à décembre, période permettant <sup>de</sup> ~~dé~~ <sup>éviter</sup> ~~nuire~~ à la reproduction éventuelle de certaines espèces de crapauds (Calamite, Pelodyte ponctué) sur site.

• Je suggère l'**application de mesures d'accompagnement** pour l'atténuation et la compensation de la modification de l'état naturel :

La réalisation du **bassin de rétention** prévu devrait comporter au moins une portion de berge en pente douce (5 à 10%), ainsi que des blocs de rocher à disposer sur les berges au sec et au fond du bassin. Une colonisation végétale devrait se faire naturellement.

Un **programme opérationnel** sera arrêté, avant travaux, entre un écologue et le chef de chantier en charge de la réalisation du bassin de rétention. Un bilan post-chantier sera réalisé et transmis au pétitionnaire et aux services de l'État concernés.

Sur la base de tous les éléments étudiés, le Commissaire Enquêteur estime qu'un **AVIS FAVORABLE** peut être donné au projet de création du lotissement de CLERMAU, tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.

Fait à Pérols, le 18 avril 2013

**Gérard BOUTIN**



Destinataires :

- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier : 1 exemplaire
- Monsieur le Sous-Préfet de l'Hérault à Lodève : 2 exemplaires
- Commissaire Enquêteur : 1 exemplaire



