

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MUDAISON

ZAC LOU PLAN DES AIRES

ENQUETE PUBLIQUE

PREALABLE

***A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET A LA CESSIBILITE
DES PARCELLES NECESSAIRES A L'AMENAGEMENT DE LA ZAC
LOU PLAN DES AIRES***

ARRETE PREFECTORAL n° 2013-1-540 du 14 mars 2013

**RAPPORT - CONCLUSIONS MOTIVEES
et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Robert BLANC

Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

A - RAPPORT

I – CONTEXTE et GENERALITES	4
I-1 Contexte	
I-2 Objet de l'enquête	
I-3 Cadre juridique	
I-4 Nature et caractéristiques du projet	
I-5 Composition du dossier	
II - ORGANISATION et DEROULEMENT de l' ENQUETE PUBLIQUE	8
II-1 Désignation du commissaire enquêteur	
II-2 Modalités de l'enquête publique	
II-3 Information du public – Publicité	
II-4 Permanences du commissaire enquêteur	
II-5 Incidents relevés au cours des enquêtes	
II-6 Clôture des enquêtes	
III – RECENCEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS	12
IV – COMMENTAIRES ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	32

B-CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

35

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	41
--------------------------------	----

ENQUETE PACELLAIRE	45
--------------------	----

C-ANNEXES

49

A-RAPPORT

PREAMBULE

Le présent rapport a pour objet de présenter le déroulement, les conclusions et l'avis du Commissaire enquêteur, désigné par Décision n° E12000392/34 du 10 janvier 2013(annexe1), du Président du Tribunal Administratif de Montpellier, pour conduire l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains d'assiette nécessaires à l'aménagement de la ZAC LOU PLAN DES AIRES à MUDAISON, par la SPLA L'Or Aménagement (Société Publique Locale d'Aménagement) dont le siège social est situé au 11 place de la Libération 34130 MAUGUIO.

L'enquête publique a été prescrite par Arrêté Préfectoral n° 2013-I-540 du 14 Mars 2013 par MONSIEUR le PEFET de L'HERAULT (annexe2).

Cette enquête publique conjointe conduit à l'établissement par le commissaire enquêteur :

- D'un rapport d'enquête concernant le déroulement de celle-ci, l'analyse du projet et des observations recueillies,*
- De conclusions motivées et de l'avis du Commissaire enquêteur énonçant son point de vue, les réserves et les recommandations souhaitables qu'il croit devoir émettre à l'égard du projet.*

I-CONTEXTE ET GENERALITES

I-1 CONTEXTE

a/ objet de l'opération

Le Conseil Municipal de MUDAISON a souhaité mettre en œuvre une opération d'aménagement sur le secteur dit « LOU PLAN DES AIRES » sous forme de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Elle a, pour cela et par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juin 1992, classé en zone NA1 de son plan d'occupation des sols une zone d'environ 7 hectares située à l'entrée sud de la commune jouxtant le secteur urbain existant.

La procédure de création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a été engagée auprès de Mr le Préfet de l'Hérault par délibération du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2007. Un arrêté préfectoral en date du 14 août 2007 a entériné cette décision et désigné la commune de Mudaison titulaire du droit de préemption.

Le 10 mars 2009 le conseil Municipal a délibéré favorablement pour ouvrir la concertation et le 22 septembre 2009 a tiré le bilan de celle-ci et approuvé le dossier de ZAC.

La société publique locale d'aménagement (SPLA) L'OR AMENAGEMENT a été désignée par la collectivité comme aménageur par délibération en date du 8 juin 2010.

La commune a souhaité répondre à la forte demande de logements qui s'exerce sur son territoire tout en promouvant de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces et favorisant la diversité de l'habitat par la maîtrise de la qualité de l'urbanisation et des équipements publics.

Afin de mettre en œuvre cette opération d'aménagement il convient de procéder aux acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement et l'urbanisation de ce secteur.

Le dossier présenté par la collectivité soumis à enquête auprès du public vise à déclarer d'utilité publique l'ensemble des travaux de la ZAC et à permettre la maîtrise foncière de terrains nécessaires à l'opération.

Un arrêté déclarant l'utilité publique du projet pourra être prononcée par Mr le Préfet de l'Hérault à l'issue de l'enquête publique.

b/ La commune Mudaison

La commune de Mudaison se situe dans le département de l'Hérault, à environ 15 km à l'est de Montpellier. Elle fait partie de la Communauté des communes du Pays de l'Or.

Le territoire communal d'une superficie d'environ 8,12 km² se situe dans la plaine de Lunel-mauguio. La partie urbanisée est actuellement encadrée par le canal d'irrigation de BRL au Nord et par les ruisseaux de l'Aigues Vives et du Bérange respectivement à l'Ouest et à l'Est. Le village est implanté au Sud et à l'écart des principales voies de communication.

La zone à urbaniser, d'environ 8ha, est localisée au Sud-ouest du village et est limitée à l'Est par la RD 106 dite route de Candillargues en bordure de laquelle existe une salle polyvalente, un boulodrome et la cave coopérative, à l'Ouest par le chemin de Roncevaux, au Nord par les lotissements d'habitats individuels et au Sud par la RD 106 E1 et la plaine agricole.

I-2 OBJET de L'ENQUÊTE

La procédure permettant la réalisation du projet relève de la combinaison de plusieurs réglementations spécifiques qui ont conduit le Maître d'ouvrage à présenter un dossier unique intégrant 2 sous dossiers à soumettre à l'avis public dans le cadre d'une enquête conjointe, chaque enquête conservant son propre objet.

Le dossier soumis à enquête publique comprend les sous-dossiers suivants :

- demande de déclaration d'utilité publique des travaux avec ses pièces jointes obligatoires
- dossier d'enquête parcellaire

a/ Déclaration d'utilité publique des travaux

L'enquête est préalable à la déclaration d'utilité publique, nécessaire à la réalisation des travaux d'aménagement, à l'acquisition des terrains correspondants dans le cadre de la procédure d'expropriation et à la réservation des emprises.

La déclaration d'utilité publique pourra être prononcée par un arrêté préfectoral au terme de la procédure d'enquête.

b/ Enquête parcellaire

Elle est menée conjointement selon les dispositions du code de l'expropriation. Elle permet de définir les conditions et l'ampleur des acquisitions foncières à réaliser soit à l'amiable soit par procédure d'expropriation.

Le dossier définit exactement l'emprise des terrains nécessaires à l'exécution des travaux ainsi que l'identité des propriétaires des parcelles à acquérir.

I-3 CADRE JURIDIQUE

Elle relève de plusieurs réglementations spécifiques qui doivent se combiner par le biais d'un certain nombre de textes de référence extraits des codes suivants :

- enquête publique relative à la protection de l'environnement, conformément aux articles L123-1 et suivants du code de l'environnement,
- enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la protection de l'environnement, conformément aux articles L11-1, R11-1 et R11-14-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

- enquête parcellaire conformément aux articles L11-8 et L11-9 et R11-19 à R11-31 du code de l'expropriation
- déclaration au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement.

I-4 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

a/ Raisons du choix du projet

La commune de Mudaison compte aujourd'hui environ 2500 habitants. Son développement s'est effectué autour de son centre ville. Des extensions résidentielles se sont greffées sur les chemins ruraux existants devenus de véritables rues urbaines. Ces extensions ont souvent été réalisées par petits groupements sous forme de lotissements avec comme typologie dominante la maison individuelle isolée favorisant le vieillissement de la population et rendant difficile l'accueil de jeunes ménages.

La commune se trouve confrontée à une stagnation et un vieillissement de sa population. Bénéficiant de l'attractivité de Montpellier situé à moins de 20 km, la commune ne peut répondre à la demande d'implantations sur son territoire, notamment des jeunes ménages, en raison d'une offre foncière insuffisante.

C'est pourquoi la commune a décidé d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation tout en maîtrisant le développement urbain.

b/ Objectif de l'opération

La création de la zone d'aménagement concertée vise à élaborer un projet de qualité, conçue selon les principes du développement durable dans le but de réaliser un programme d'habitat diversifié au cœur d'un aménagement paysager respectant les aléas hydrauliques du secteur et requalifiant les équipements routiers et de viabilité nécessaires au développement du secteur.

c/ Caractéristiques du projet

Conformément aux articles L.300-2, L.311-1 et suivants du code de l'urbanisme le Conseil Municipal a engagé une procédure de concertation avec la population le 11 mars 2009.

Cette concertation s'est traduite par la mise à disposition de la population d'un dossier d'études ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public.

Le dossier d'études a fait l'objet d'une publication sur internet.

Deux réunions publiques ont eu lieu les 27 avril et 7 juillet 2009.

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une exposition publique permanente par la présentation de panneaux.

L'annonce par voie de presse de cette concertation a été diffusée dans un journal local en date du 19 mars 2009.

A l'issue de cette phase de concertation un bilan a été dressé et a conclu à l'absence d'éléments modifiant le projet proposé.

Une délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2009 approuve le bilan de concertation ainsi que le dossier définitif de création de la ZAC.

Le projet retenu intègre :

- un programme prévisionnel de 28000 m² de SHON
- un réseau viaire hiérarchisé et en continuité avec les voiries existantes
- des équipements publics intégrés dans la conception du plan général
- un maillage fort d'espaces publics
- une contrainte hydraulique transformée en atout avec des bassins de rétentions intégrés et paysagers
- une réponse quantitative à la demande de logements
- une prise en compte des modes d'habiter dans le choix de la forme urbaine
- des typologies d'habitats variés, gages de mixité sociale
- un étalement urbain mesuré préservant la ressource foncière
- une offre variée de logements
- une trame paysagère respectant l'environnement naturel
- un projet inscrit dans une démarche de développement durable

d/ Coût de l'opération

Le coût total de l'opération a été évalué à 7 903 000€ HT

I-5 COMPOSITION du DOSSIER

Le dossier soumis à enquête comprend :

a/ le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprenant 17 pages dont une page au format A3

- notice explicative
- plan de situation et plan périmétral de DUP
- plan général des travaux
- caractéristiques principales des ouvrages
- appréciation sommaire des dépenses

b/ un état des données administratives comprenant 5 pages

c/ l'étude d'impact comprenant 117 pages

d/ ajout à l'étude d'impact comprenant 12 pages

e/ l'évaluation simplifiée des incidences du projet sur le site NATURA 2000 « étang de Mauguio » comprenant 32 pages et 2 annexes de 5 et 3 pages

f/ le dossier d'enquête parcellaire comprenant 26 pages

g/ délibérations relatives a la ZAC

- délibération du 10 mars 2009 pour l'ouverture de la concertation
- délibération du 22 septembre 2009 approuvant le bilan de la concertation et créant la ZAC
- délibération du 8 juin 2010 approuvant la concession d'aménagement avec la SLAP l'Or Aménagement
- délibération du 26 avril 2011 approuvant le dossier d'enquête publique préalable à la DUP

h/ concession d'aménagement entre la commune de Mudaison et la SPLA l'Or Aménagement comprenant 36 pages

i/ un récépissé de déclaration au titre de loi sur l'eau émis par la DDTM comprenant 3 pages

j/ une information relative à l'absence d'observations de l'autorité environnementale

k/ un courrier de la Direction des Finances publiques fournissant une évaluation sommaire des parcelles situées dans le périmètre de la ZAC

l/ étaient joints au dossier d'enquête :

- l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête,
- les journaux mentionnant l'avis d'enquête, au fur et à mesure de leur parution,
- le registre d'enquête.

Le dossier d'enquête complet ainsi décrit a été mis à la disposition du public en Mairie de Mudaison.

II-ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE PUBLIQUE

II-1 DESIGNATION du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision n° E12000392/34 du 10 janvier 2013, Mme le Président du tribunal administratif de Montpellier m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique demandée par la SPLA l'Or Aménagement concessionnaire de la commune de Mudaison, visant la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC LOU PLAN DES AIRES et la cessibilité des terrains nécessaires à l'opération
Commissaire enquêteur désigné : Robert Blanc

II-2 DEROULEMENT de l'ENQUETE PUBLIQUE

J'ai rencontré Mme Dubois à la Préfecture le 23 janvier 2013 qui m'a remis le dossier et fourni les premières informations.

Après réception et étude du dossier, j'ai fixé avec la préfecture de l'Hérault la date du début de l'enquête et sa durée, ainsi que les dates et heures de permanence pour la rédaction de l'arrêté préfectoral.

L'arrêté préfectoral du 14 mars 2013 entérinait ces propositions.

J'ai rencontré le 4 février 2013 en Mairie de Mudaison Mmes SAURY et CLAVIER de la SPLA de l'Or Aménagement, MR MARTIN Maire de Mudaison, Mr TRIAL Adjoint au Maire et Mr FERANDI Directeur des services.

Mme SAURY m'a présenté le projet et répondu à l'ensemble de mes questions. Un rappel a été fait sur l'obligation d'adresser un courrier en recommandé avec accusé de réception informant l'ensemble des propriétaires des parcelles à acquérir de l'ouverture de l'enquête publique.

Au cour de cette réunion j'ai fait part de 2 remarques concernant le dossier mis à disposition du public :

a/ remarque n° 1 : la Zone d'Aménagement concertée Lou Plan des Aires est située sur deux zonages du POS

- la zone 1Na de 7 ha environ qui constitue l'essentiel du périmètre de ZAC issue de la révision du POS. Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation à long terme. Les réseaux existants à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. *Une modification du POS sera nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation.*
- la zone UD de 1 ha environ pour la partie Nord-est comprenant les équipements publics.

Le commissaire enquêteur s'est posé la question de savoir pourquoi la collectivité n'avait pas fait le choix d'intégrer dans le même dossier d'enquête publique l'option de mise en compatibilité des documents d'urbanisme comme le recommande la réforme de l'enquête publique.

Mr le Maire a considéré qu'une meilleure maîtrise foncière nécessitait de procéder en deux étapes.

La DDTM questionnée à ce sujet a fait la réponse suivante :

« Dans un arrêt en date du 26 juillet 2011 (CE, 26 juill. 2011, n° 320457, Sté Innov Immo et a: JurisData n° 2011-015330 ; BJDU 2011, p. 362, concl. Vialettes, note Baffert ; AJDA 2011, p. 1524 ; RD imm. 2011, p. 586, obs. P. Soler-Couteaux ; Constr.-Urb. 2011, comm. 141, obs. L. Santoni), le Conseil d'État avait considéré qu'il n'y avait pas d'obligation de compatibilité immédiate entre l'acte de création de la ZAC et le plan local d'urbanisme. Dans son avis en date du 4 juillet 2012, il a en outre précisé que non seulement l'acte de création de la zone, mais également la délibération approuvant le dossier de

réalisation et la délibération approuvant le programme des équipements publics, qui fixent seulement la nature et la consistance des aménagements à réaliser, ne sont pas tenus de respecter les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme ou du plan d'occupation des sols en vigueur à la date de leur adoption (CE, 1^{re} et 6^e ss-sect. réunies, 4 juill. 2012, n° 356221 : JurisData n° 2012-014995 ; Constr.-Urb. 2012, comm. 127, obs. L. Santoni). »

b/ remarque n° 2 : le périmètre de ZAC englobe une partie de la RD 106 appartenant au Conseil Général de l'Hérault.

Le projet propose la suppression de cette section de route sans contrepartie et devrait, en conséquence nécessiter enquête publique de déclassement de voirie.

Un échange de courrier entre la SLPA de l'Or et le Conseil Général a mis fin à cette ambiguïté. La RD 106 aura une continuité via la voie communale du faubourg de la cave (annexe 3).

Cet échange ne nécessite pas enquête publique.

L'article L.131-4 du code de la voirie routière dispose que le déclassement est dispensé d'enquête préalable sauf si l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie.

Ces 2 incertitudes étant levées, j'ai considéré que le dossier d'enquête pouvait être mis à la disposition du public en l'état.

Le 15 mars 2013 je me suis rendu sur le site avec Mme CLAVIER et Mr MARTIN pour appréhender l'impact du projet sur l'environnement et préciser les lieux d'affichage publicitaires souhaités.

J'ai constaté que les terrains concernés par le projet étaient composés de vignes ou de friches.

Le 23 mars j'ai contrôlé la présence de l'affichage en Mairie ainsi que la présence des 4 panneaux d'information réglementaires placés aux endroits préalablement choisis.

Le 22 mars 2013 la notification individuelle du dépôt de dossier parcellaire en mairie a été faite par le concessionnaire à tous les propriétaires intéressés sous pli recommandé avec demande d'avis de réception (annexe 4)

Le 5 avril 2013, je me suis rendu en mairie de Mudaison pour vérifier et parapher les dossiers mis à disposition du public.

J'ai ouvert et paraphé le registre d'enquête.

J'ai vérifié les publicités et affichages.

Ainsi donc, avant le début de l'enquête, j'ai constaté que la procédure d'ouverture de enquête publique avait été parfaitement respectée.

L'enquête s'est ensuite effectuée normalement, les permanences se sont déroulées comme prescrit par l'arrêté préfectoral. Au terme de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre.

J'ai rencontré le 24 mai 2013 Mme CLAVIER de l'Or Aménagement à qui j'ai remis et commenté le procès verbal des observations du public ainsi que mes propres questions (annexe 5).

Le mémoire en réponse et ses annexes me sont parvenus le 7 juin 2013 (annexe 6).

II-3 INFORMATION du PUBLIC – PUBLICITE

Les mesures de publicité réglementaires et prescrites par l'article 5 de l'arrêté préfectoral, définissant les modalités de l'enquête, ont été respectées :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié par les soins du Préfet de l'Hérault dans deux journaux diffusés dans le département :

- l'Hérault du Jour et le Midi-Libre du 24 mars 2013; et rappelé dans ces mêmes journaux, au cours des huit premiers jours de l'enquête :
- l'Hérault du Jour et le Midi-Libre du 14 avril 2013.

Ces journaux ont été annexés au dossier d'enquête et tenus à la disposition du public, les extraits sont joints en annexe du présent rapport (annexe 7).

Cet avis a été affiché sur le panneau de la mairie de Mudaison à l'endroit habituellement réservé à cet effet dans la commune.

De même, l'avis d'enquête a été affiché, par les soins du demandeur et en accord avec le commissaire enquêteur, aux abords du site concernés par le projet, et maintenu en place jusqu'à la fin de l'enquête.

L'avis d'enquête a été publié sur le site Internet de la préfecture de l'Hérault

La commune de Mudaison a fournis le certificat d'affichage (annexe 8).

Les 22 mars 2013, 26 avril 2013 et 17 mai 2013 la SCP PEYRACHE-NEKADI Huissiers de justices associés s'est déplacé sur le site pour constater l'existence de l'affichage d'avis d'ouverture d'enquête publique. Chaque déplacement a fait l'objet d'un procès verbal de constat (annexe 9).

II-4 PERMANENCES du COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Elles se sont déroulées dans les locaux de la mairie de Mudaison comme il a été prescrit par l'arrêté du préfet :

- le lundi 8 avril 2013 de 9h00 à 12h00
- le vendredi 3 mai 2013 de 9h00 à 12h00

- le vendredi 17 mai 2013 de 14h00 à 17h00

II-5 INCIDENTS RELEVES au COURS des ENQUETES

Je n'ai eu connaissance d'aucun incident.

II-6 CLOTURE des ENQUETES

En application de l'article 6 de l'arrêté préfectoral, à l'expiration du délai d'enquête, soit le 17 mai 2013, à l'heure de fermeture des bureaux au public, le registre d'enquête a été clos et signé par moi même.

Le registre et toutes les pièces du dossier d'enquête m'ont été remis le même jour.

III- RECENSEMENT et ANALYSE des OBSERVATIONS

Préambule

L a préfecture avait déposé en Mairie de Mudaison le registre d'enquête, et le dossier contenant l'ensemble des éléments relatifs à l'enquête.

Le public a pu consulter le projet en toute liberté.

III-1 OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A/ OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public ainsi que mes propres observations ont fait l'objet d'un procès verbal remis au maître d'ouvrage notifié le 24 mai 2013.

Registre d'enquête DUP : 11 observations et 31 courriers

Permanence du 8 avril 2013 : 4 visites sans observations et 8 observations inscrites au registre

Observations de :

1/ Mr CABROL Pierre fait part de son désaccord avec l'estimation de ses parcelles 254-255

2/ Mr MERLIN Patrick fait par du même désaccord

3/ Mr ROBERT Christian a simplement mentionné son passage

4/ Mr ALCAZAR Alain a simplement visé le registre

5/ Mr MAS Vincent

6/ Mme TERLEK Delphine

7/ Mr MAECHLER Frédéric

8/ Mr MECHLER Stéphane

Il s'agit des 4 propriétaires de la parcelle n°119 qui ont signé la même observation. Ils disent ne pas être en désaccord avec le projet et souhaitent acquérir, après rachat de leur parcelle, une ou plusieurs parcelles viabilisées pour pouvoir construire. Ils souhaitent connaître les coordonnées des promoteurs privés qui vont aménager cette zone.

Permanence du 3 mai 2013 : 3 visites sans observations et 1 observation inscrite au registre

9/ Mme BERENGUE Elisabeth considère que le prix d'acquisition des terrains proposé est une spoliation et réclame 45€/m². Elle suspecte des possibilités de transactions juteuses et souhaite qu'à la revente les prix restent modérés.

Permanence du 17 mai 2013 : 2 visites sans observations, 2 observations inscrites au registre, 3 courriers sous enveloppe et 28 courriers remis en main propre

10/ Mr ROBERT Christian émet des critiques sur la gestion des eaux pluviales du projet. Pourquoi la figure 31 de la page 89 de l'étude d'impact laisse-t-elle supposer que les 2/3 des eaux pluviales iront vers l'Aigues Vives ou la RD 106 alors qu'en fait c'est une surface de 3,7 ha qui ruissellera vers le boulodrome ?

Le boulodrome sera-t-il un bassin de rétention ? Oui-non ?

Le projet n'est pas assez précis et laisse supposer que la gestion des eaux pluviales n'est pas maîtrisée.

Il me remet 27 courriers.

11/ Mr PORTALES pour HECTARE SAS prétend que ce dossier n'a pas d'utilité publique. Il considère que ce n'est pas l'intérêt de la collectivité de faire réaliser cette opération dont le budget présente de graves incertitudes.

Il me remet un courrier de 6 pages.

Courriers de :

1/ Mr DUPRAT Roger de MELGUEIL- ENVIRONNEMENT considère que c'est un bon projet qui respecte les grands principes d'aménagement. Toutefois il estime qu'il n'est pas en conformité avec les prescriptions du SCOT notamment sur la densité de logements.

Le document d'orientation du SCOT prévoit 2 densités pour les zones à urbaniser (densité A : 35 logements/hectare, densité B : 30 à 45 logements/hectare) dans le but d'économiser l'espace.

Il est prévu pour la ZAC une SHON de 28000 m² représentant 193 logements, ce qui, donne pour une superficie de l'opération de 76574 m² une densité de 25,2 logements/hectare. Pour respecter la préconisation du SCOT il conviendrait, selon lui, de porter le nombre de logements à 230 minimum.

2/ Mr LAURENT Stéphane pose le problème du tuyau d'irrigation appartenant à BRL et situé en bordure des parcelles coté ZAC de la rue des jonquilles Existe-t-il une servitude de passage sur le territoire de la ZAC et sur ces parcelles?

Il s'inquiète d'une rupture accidentelle de cette canalisation, rupture qui s'est déjà produite et demande que dans le cadre du projet une servitude officielle soit créée le long des parcelles mitoyenne de la ZAC avec un aménagement adéquat permettant à BRL de procéder à tous travaux d'entretien et de réparation sur cette canalisation.

3/ Mr CABROL Robert souhaite obtenir un terrain de 500 m² ou vendre sa propriété au prix de 40€/m² pour pouvoir construire une petite maison pour sa fille.

4/ Mr ROBERT Christian m'a remis 27 courriers identiques signés par les personnes suivantes :

Mr ROBERT Christian avec copie d'un courrier adressé à Mr le Maire

Mr LARSON Eric

Mme THIRIOT Cécile

Mr MANILEUE Marcel

Mme NEGRE Angélique

Mr JEANJEAN Gérard

Mr BOULAZ Anthony

Mme MOKADEM ZENATI Déborah

Mr GUILHEM Jacques

Mme GUILHEM Aude

Mr GUILHEM Christian

Mr FOURNIER Loïc

MR FOURNIER Jean Marie

Mme FOURNIER Geneviève

Mme FOURNIER Audrey

Mr TREBUCHON Olivier

Mr BERTHEZENE Olivier

Mme BERTHEZENE Jeannine

Mr BERTHEZENE Robert

Mme ARTAUD Christine

Mr ARTAUD Alexandre

Mr ARTAUD Régis

Mlle BRANISA

Mr et Mme ROBERT Guy

Mme MARTINEZ Hélène

Mr MARTINEZ Philippe

Ce courrier d'évidence rédigé par Mr Robert revient sur le problème des inondations de la route de Candillargues déjà évoqué sur les observations figurant au registre.

La construction de R+1 et R+2 devant les pavillons en RdC ne lui semble pas judicieuse.

Les bassins de rétention situés aux extrémités de la ZAC vont densifier l'habitat et provoquer une rupture d'harmonie avec l'urbanisation existante.

Le nombre de 520 nouveaux résidents est sous estimé. C'est au moins 620 personnes qui pourront être accueillies soit une croissance de 25% de la population avec les difficultés en découlant (intégration, école, circulation, stationnement).

5/ Mr PORTALES PDG de HECTARE SAS m'a remis un courrier de 6 pages contestant fortement l'utilité publique du projet. Il appuie son argumentaire sur plusieurs points à savoir :

- atteinte au principe de la liberté du commerce et de l'industrie
- le déséquilibre financier de l'opération
- le défaut d'utilité publique du projet
- l'insuffisance de l'étude d'impact

Il demande au Commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable à cette DUP. Ce courrier s'appuyant, en outre, sur des articles du code de l'urbanisme et un extrait de la jurisprudence, il m'a paru utile de le joindre dans son intégralité.

B/ QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1/ L'absence de plan de masse ne permet de se faire une idée précise de l'aménagement envisagé de la ZAC.

Ainsi n'apparaît que très schématiquement le réseau de voirie envisagé, le découpage parcellaire n'est pas indiqué, l'aménagement et le dimensionnement des bassins de retenu ne sont pas traités, les éléments paysagers créés ou conservés non identifiés.

-Est-il possible de définir de quelle manière seront conçus les bassins de retenu ? Leur forme ? Leur profondeur ? Le boulo-drome sera-t-il supprimé ? Les arbres, en grande partie des platanes, seront-ils conservés ?

2/ Selon le schéma n° 34 fourni page 98 de l'étude d'impact l'habitat le plus dense (à priori R+2 et R+1) est situé face aux habitations individuelles existantes. Cet impact sur le voisinage n'est pas traité dans le dossier. Pourquoi ce choix ? Pourquoi ne pas l'avoir positionné le long de la RD 106.

3/ L'estimation sommaire des parcelles situées dans le périmètre de la ZAC annoncée par le courrier en date du 21 août 2012 de la Direction Générale des Finances Publiques (25 €/m²) ne semble pas satisfaire les propriétaires.

Il est vraisemblable, que dans le cadre d'une négociation, ce montant sera revu à la hausse.

Si tel est le cas, le bilan de l'opération pourra-t-il toujours être équilibré ?

4/ Il est prévu la réalisation d'un bassin de retenu en dehors du périmètre de la ZAC. Pourquoi ne pas avoir inclus le ou les terrains nécessaires à cette réalisation dans le périmètre de la ZAC ? Nécessitaient-ils expropriation ou la collectivité en a-t-elle la maîtrise foncière ?

Au total, j'ai enregistré :

- 1 seul avis clairement favorable
- 1 seul avis fortement défavorable
- 8 avis sur l'insuffisance du prix estimé à 25€/m²
- 32 avis critiques sur les aménagements envisagés

C/ REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage m'est parvenu le 7 juin 2013 par courrier électronique.

Je constate qu'il est incomplet. Les réponses aux questions du public n'y figurent pas.

Je contacte le concessionnaire par téléphone pour lui demander de compléter son mémoire en réponse. Le complément me parvient le 10 juin 2013 par courrier électronique.

al Réponses aux questions du public et au courrier de la société HECTARE :

1/observation de PROPRIETAIRES MAS - MAECHLER

Les propriétaires pourront se porter acquéreur d'une parcelle dès lors que la commercialisation sera lancée par L'Or Aménagement.

2/ observation de M. ROBERT

Concernant les remarques liées à la gestion des eaux pluviales, l'aménagement de cette zone fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau instruit par les services de l'Etat, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, service Eau et Risques. **Le projet est donc conforme avec les préconisations des services de l'Etat.**

Un des grands enjeux de cette opération est de conforter le pôle d'équipements autour de la salle polyvalente. Aussi, le boulodrome sera conservé à son emplacement actuel et ne deviendra pas un bassin de rétention.

3/ Courrier de M. DUPRAT – MELGUEIL – ENVIRONNEMENT

Concernant la densité de logement, le document d'orientation du Scot prévoit deux échelles de densité pour les zones à urbaniser :

- Densité A : 35 logements / hectare
- Densité B : 25 logements / hectare et non 30 à 45 logements/hectare

Pour chaque commune du territoire, le Scot définit la part de densité A et B à respecter dans le cadre d'opération d'aménagement. Pour la commune de Mudaison, le niveau de densité A doit être de 30%, le niveau de densité B de 70%.

L'opération d'aménagement de la ZAC LOU PLAN DES AIRES sera conforme aux préconisations du Scot.

4/ Courrier de M. LAURENT

Il existe aujourd'hui une servitude sur les terrains de la ZAC, celle-ci correspond au réseau d'irrigation existant sur la zone. Il est à noter que les terrains du projet ne sont pas traversés par un réseau structurant, une seule branche du réseau est concernée (cf. Figure 26 de l'étude d'impact relative au réseau d'irrigation BRL).

Par ailleurs, nous rappelons que dans le cadre de la réalisation de l'opération, les concessionnaires de réseaux sont contactés afin de prendre en compte leurs remarques et préconisations.

5/ Courrier de M. ROBERT

Sur le schéma d'aménagement, vous pourrez constater que les typologies d'habitat ont été réparties stratégiquement.

L'habitat le moins dense (maisons individuelles R ou R + 1) est positionné au nord en contact avec les lotissements existants pour assurer la transition.

Les logements plus denses, tels que la maison superposée ou les petits collectifs se situent le long des bassins de rétention centraux. Ces logements aux espaces extérieurs privés réduits disposeront alors à proximité immédiate d'espaces verts publics ; ce qui favorisera également l'usage et la sécurité (surveillance) de ces espaces verts.

L'habitat collectif (R + 2 maximum) est donc situé au coeur de l'opération à proximité du bassin de rétention principal (macro-lot n°5) ou le long de la noue centrale (macro-lot n°3). A titre d'information, les logements collectifs se situeront à plus de cinquante mètres des maisons individuelles existantes.

Le nombre de 520 nouveaux résidents n'est pas sous estimé. Sur le territoire du Pays de l'Or, un ménage compte en moyenne 2,1 personnes (source INSEE RP 2009). Le nombre de logements étant estimé à environ 200, le nombre de nouveaux résidents ne dépassera donc pas 520 personnes.

Commentaire du commissaire enquêteur

Concernant les observations 1 et 2 le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du concessionnaire :

- *engagement de maintenir en l'état le boulodrome*
- *possibilité pour les propriétaires de se porter acquéreur d'une parcelle*
- *respect des préconisations des services de l'état en matière de protection contre les risques d'inondation*

Concernant le courrier n°3 le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement du concessionnaire de respecter les préconisations du SCOT

Concernant le courrier n°4 le commissaire enquêteur considère que la servitude de passage de la canalisation d'irrigation traversant la propriété de Mr Laurent est un problème situé hors ZAC qui n'est pas de la compétence du concessionnaire mais de la Compagnie du Bas Rhône Languedoc (BRL).

Concernant le courrier n°5 le commissaire enquêteur prend acte des informations fournies par le concessionnaire relatives aux typologies de l'habitat. Ces informations n'apparaissent pas clairement dans le dossier présenté au public et ont d'ailleurs suscité de ma part les mêmes questions.

6/ Courrier de HECTARE SAS

Le courrier de HECTARE SAS remis au commissaire enquêteur expose à travers 4 arguments principaux les raisons pour lesquelles il demande à celui-ci de donner un avis défavorable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Lou Plan des Aires.

Ce courrier a paru suffisamment important au commissaire enquêteur pour être inséré intégralement dans le rapport avec les réponses qui lui sont associées.

Préambule du courrier HECTARE SAS

Je vous demande de bien vouloir prendre en considération l'ensemble des éléments ci-dessous exposés, qui démontrent que la déclaration d'utilité publique relative à la ZAC LOU PLAN DES AIRES est entachée d'illégalité.

Préalablement à l'exposé de notre argumentation, je vous précise que j'interviens en tant que Président Directeur Général de la société HECTARE SAS, aménageur depuis 28 ans sur les régions Languedoc-Roussillon et PACA.

Je vous signale que nous sommes également propriétaire de la moitié environ du périmètre de la future ZAC, qui a été attribuée, **sans aucun appel d'offres**, à la SPLA « L'OR AMENAGEMENT » le 8 juin 2010.

Trois ans se sont écoulés depuis et à ce jour le dossier est toujours au point mort, compte tenu que la SPLA n'a la maîtrise d'aucun des terrains de l'assiette foncière de la ZAC, à l'exception des parcelles communales qui représentent moins de 10% de son périmètre.

Il est vrai qu'en proposant un prix d'achat inférieur à 50 % au prix du marché, la SPLA n'a pas vocation à être le bon interlocuteur des propriétaires fonciers.

Nous vous signalons que nous sommes en mesure, quant à nous, de nous porter acquéreur **à l'amiable** de la quasi-totalité de l'assiette de la ZAC et que nous sommes prêts à mettre en œuvre très rapidement cette opération, dans le respect des intérêts de l'ensemble des intervenants, à savoir :

- 1°) Respect des propriétaires fonciers en leur offrant un prix d'achat de 50€/m²,
- 2°) Réalisation de 25 % du nombre de logements sous forme de logements sociaux,
- 3°) Création de villas primo-accédants au profit des jeunes ménages de Mudaison ,
- 4°) Mise en vente de lots à prix maîtrisés à 300€/m² pour les jeunes ménages de Mudaison
- 5°) Réalisation des équipements publics et structurels prévus par la municipalité,

6°) Versement à la collectivité d'un montant de participations doublé par rapport à la SPLA et achat du terrain communal au double de la valeur proposée par la SPLA.

Croyez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, que nous ne sommes pas des magiciens, mais des professionnels aguerris, dont l'expérience nous permettra de tenir nos engagements.

A titre d'exemple, nous vous demandons de vous rapprocher de la Mairie de Mauguio, car le précédent programme du PARADOU – JARDINS D'ANNETTE (400 logements environ) a été réalisé dans ces conditions en 2011-2012 et tous les intervenants ne peuvent que s'en féliciter, les propriétaires fonciers, la municipalité de Mauguio, les primo-accédants melgoriens, les locataires melgoriens et les aménageurs que nous sommes.

Cette DUP va à l'encontre de l'intérêt collectif, dans la mesure où si nous sommes écartés de ce projet alors que nous sommes propriétaires de la moitié du foncier et que nous avons la préférence des propriétaires fonciers pour l'autre moitié, nous serons dans l'obligation d'empêcher non seulement cette DUP, mais encore la faisabilité par la SPLA de cette ZAC.

Comprenez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, que nous ne devenons pas procéduriers sans raisons mais qu'il en va de la survie de notre société et de l'emploi de nos 70 salariés.

Ceci exposé, nous vous demandons de bien vouloir donner **un avis défavorable** à cette DUP et ce, pour les quatre raisons principales suivantes :

Préambule au courrier en réponse du CONCESSIONNAIRE

Au préalable de notre exposé concernant les quatre arguments qu'invoque M. Portales, nous tenons à vous apporter les précisions suivantes afin de répondre aux points abordés en introduction de ce courrier.

Il indique que la concession d'aménagement a été attribuée à la SPLA L'OR AMENAGEMENT « sans appel d'offres ».

Sur ce point, il convient de citer la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement qui a créé une nouvelle catégorie de sociétés anonymes, définie à l'article L.327-1 du Code de l'urbanisme : les sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA).

La SPLA est une société commerciale qui, d'une part, n'est pas soumise aux contraintes qui encadrent les structures publiques mais reste sous le contrôle de ses actionnaires publics et qui, d'autre part, peut être sollicitée par ses actionnaires sans, pour autant, être mise en concurrence. En effet, le juge communautaire a élaboré au fil des années une jurisprudence fixant les conditions permettant à une personne, qui est un pouvoir adjudicateur au sens de la réglementation communautaire, de confier à un tiers la réalisation d'opérations, qualifiées de « prestations intégrées » ou contrats de quasi-régie ou encore contrats « in house », en écartant l'application des règles de mise en concurrence.

Cette jurisprudence procède de l'idée selon laquelle il n'est pas nécessaire d'exiger la mise en œuvre d'obligations de publicité et de mise en concurrence pour la conclusion de contrats entre un pouvoir adjudicateur et une entité qui, bien que dotée de la personnalité morale, constitue un simple prolongement administratif de celui-ci.

Ainsi, la Cour de Justice des Communautés Européennes (CJCE) a posé, dans un arrêt Teckal n° C-107/98 du 18 novembre 1999, deux conditions cumulatives à la reconnaissance d'une relation de quasirégie :

- le contrôle exercé par le pouvoir adjudicateur sur son cocontractant doit être analogue à celui exercé sur ses propres services ;
- le cocontractant doit réaliser l'essentiel de son activité pour la ou les collectivités qui le détiennent.

Tel est le cas d'une SPLA, notamment la SPLA L'OR AMENAGEMENT.

En ce sens : Circulaire N°COT/B/11/08052/C du 29 avril 2011 relative au régime juridique des sociétés publiques locales (SPL) et des sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA).

En l'espèce, la société HECTARE SAS ne saurait donc critiquer l'aménagement par la SPLA L'OR AMENAGEMENT de la ZAC LOU PLAN DES AIRES alors même que cette possibilité est prévue par la loi.

Pour revenir sur le projet, le dossier n'est pas au point mort contrairement à ce qu'annonce M. Portales.

La concession d'aménagement a été signée en juin 2010.

L'équipe de maîtrise d'oeuvre en charge du dossier de réalisation de la ZAC et du dossier Loi sur l'Eau a été désignée en fin d'année 2010.

L'enquête de DUP et cessibilité a fait l'objet d'une demande auprès de la Préfecture dès avril 2011. Le dossier d'incidences au titre de la Loi sur l'Eau a été élaboré en 2011 et transmis à la DDTM, service Eau et Risques. Ce dossier a été instruit au début de l'année 2012, un récépissé autorisant cette opération a été émis par la DDTM en date du 20 juillet 2012.

Par ailleurs, le projet a bien avancé, permettant ainsi à la commune d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC avant la fin de l'année 2013.

Concernant la maîtrise foncière de cette opération, la société HECTARE ne détient pas des informations exactes puisque L'OR AMENAGEMENT a la maîtrise de 20% du foncier sur la ZAC. Les parcelles détenues par L'OR AMENAGEMENT n'ont pas été acquises à un prix d'achat inférieur de 50% au prix du marché mais à un prix au mètre carré totalement conforme au marché.

La commune a acheté les premières parcelles à 23€ en 2008, L'OR AMENAGEMENT a obtenu la vente d'une des parcelles située dans l'opération avec pour valeur vénale 25€.

On peut donner comme référence, pour des opérations et des zonages de PLU similaires, des prix allant de 23 € à 28 €.

Citons par exemple la commune de Mauguio, commune-centre de l'agglomération du Pays de l'Or et très attractive, qui a mené des négociations foncières à 23€ avec 70% des propriétaires fonciers pour une opération dénommée La Font de Mauguio sur un zonage au PLU semblable.

Nous précisons que ce prix de 23 € a été déterminé par le juge de l'expropriation, suite à une procédure de préemption, celui-ci a été confirmé à 23 € en appel.

M. Portales indique que sa société est en mesure de pouvoir acquérir à 50€ du mètre carré les parcelles restantes sur la ZAC, il faudra donc expliquer pourquoi il a acquis la parcelle AM 102, située dans l'opération, à 17€ du mètre carré toutes indemnités confondues et non à 50€.

En ce qui concerne le respect des intérêts des intervenants, cité dans le courrier :

S'agissant des logements aidés, le SCoT du Pays de l'Or approuvé en décembre 2011 impose une part minimale de logements sociaux à réaliser dans les nouvelles opérations, en l'occurrence 10% pour la commune de Mudaison. Toutefois, par anticipation sur l'application de l'article 55 de la loi SRU imposant 20% de logements sociaux et afin de renforcer l'offre sociale sur le territoire intercommunal, la commune de Mudaison a fixé comme objectif le seuil de 20% minimum de logements aidés pour cette opération.

De même, la réalisation de logements pour les primo-accédants est une priorité pour la commune. Une part représentative de ce type de logements sera commercialisée.

L'annonce de lots à prix maîtrisés à 300 € le m² est très surprenante de la part de la société HECTARE, celle-ci nous ayant proposé, pour l'opération Lou Plan des Aires, de commercialiser des lots de 150 m² à un prix global de 80 000 €, accessible pour les jeunes ménages. Par déduction, le prix au m² est donc de 533€ le m² et non de 300€.

Il est évident que L'OR AMENAGEMENT dans la réalisation de cette opération, pour le compte de la commune de Mudaison, réalisera l'ensemble des équipements publics induits par l'opération.

Quant au versement à la collectivité d'un montant de participation doublé par rapport à L'OR

AMENAGEMENT, il est impossible d'annoncer un montant de participation sans connaissance du bilan avec les charges et les recettes.

Par ailleurs, il est important de vous signaler que dans le cadre de la concession d'aménagement signée entre la commune et L'OR AMENAGEMENT, il est prévu que le bénéfice de l'opération revienne à la collectivité et non à L'OR AMENAGEMENT. Cette clause ne peut être établie avec un aménageur privé dont l'objectif est de réaliser des bénéfices.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas vocation à juger qui de l'un ou de l'autre des aménageurs a raison mais constate que la SPLA et HECTARE SAS proposent :

- *de réaliser 20% de logements sociaux et des logements primo-accédants pour les jeunes ménages*
- *de commercialiser des lots à 300€/m²*
- *de réaliser les équipements publics.*

En revanche, il lui semble que le prix d'acquisition des terrains proposé par HECTARE SAS à 50€/m² semble surévalué :

- *par rapport au prix estimé à 25€/m² par la Direction Générale des Finances Publiques, prix fixé par courrier en date du 21 août 2012 et annexé au dossier d'enquête*
- *par rapport au prix de 23€/m² fixé par le juge de l'expropriation sur une opération analogue à Mauguio (le jugement fixant cette indemnité a été rendu le 26 mars 2008 et a été porté à connaissance au commissaire enquêteur).*

Il note par ailleurs que la SPLA a déjà acquis les premières parcelles à 25/m².

Ainsi, le commissaire enquêteur n'a pas les éléments de la part de HECTARE SAS pour vérifier, si dans cette hypothèse, les coûts de commercialisation des lots resteraient maîtrisés à 300€/m².

A 50€/m², le prix des acquisitions foncières affecterait de manière non négligeable le coût d'opération. Par ailleurs, le versement à la collectivité d'une participation doublée par rapport à celle proposée par la SPLA aurait le même effet.

Or, le commissaire enquêteur constate que l'appréciation sommaire des dépenses figurant page 17 du dossier d'enquête ne propose pas de reversement de participation à la collectivité par la SPLA.

Comment HECTARE SAS peut-elle doubler un montant de participation qui n'est pas indiqué dans le dossier d'enquête ?

ARGUMENT n° 1 DE HECTARE SAS

1 - Atteinte au principe de la liberté du commerce et de l'industrie

En effet, si la collectivité doit nous exproprier de la totalité de notre foncier à urbaniser, nous allons perdre dans l'agglomération du grand Montpellier la totalité de notre matière première et en conséquence nous ne pourrions plus exercer notre métier d'aménageur.

Les licenciements privés induits par ces expropriations se feront au profit de l'embauche de nouveaux fonctionnaires et je ne crois pas, compte tenu de la conjoncture économique, que cet état de fait aille dans le sens de l'utilité publique.

Comme vous le savez, tout doit être mis en œuvre pour réduire les dépenses publiques et la privation d'une activité économique privée au profit d'une activité économique publique est une grave erreur par les temps de crises que nous connaissons aujourd'hui. (Que serait aujourd'hui l'état des finances des collectivités espagnoles si elles avaient imaginé hier de remplacer les aménageurs privés par des aménageurs publics.)

Y a-t-il utilité publique de faire faire par le public ce qui est faisable par le privé, quand ce dernier, sans engager les finances communales, est en mesure de répondre aux exigences de la collectivité ?

Bien entendu NON et l'utilité publique de ce projet doit en conséquence être dénoncée car elle porte dans ce cas atteinte, sans cause réelle et sérieuse, au principe de la liberté du commerce et de l'industrie.

REPONSE du CONCESSIONNAIRE

I- Sur la prétendue atteinte à la liberté du commerce et de l'industrie

La Société HECTARE invoque une atteinte de la SPLA L'OR AMENAGEMENT au principe de liberté du commerce et de l'industrie, au motif que l'expropriation de ses terrains dans le périmètre de la ZAC, et que la réalisation de l'opération par L'OR AMENAGEMENT l'empêchent d'exercer son métier d'aménageur ; au risque de la mettre dans une position économique difficile, l'amenant à licencier une partie de ses salariés.

En réponse à cette interrogation, permettez-moi de vous indiquer que l'opération est réalisée par une société commerciale à capitaux publics. En effet, la SPLA L'OR AMENAGEMENT concessionnaire est une société anonyme soumise aux règles du Code de commerce et du Code du travail.

Quant au principe de liberté du commerce et de l'industrie, permettez-moi de vous démontrer dans quelle mesure L'OR AMENAGEMENT en tant que société commerciale à capitaux publics intervient légitimement en tant qu'aménageur de la ZAC « Lou Plan des Aires », dans les limites et conditions posées par la loi.

Le Conseil d'Etat affirme fréquemment que la liberté du commerce et de l'industrie, qui doit permettre de pouvoir mener librement son activité économique, s'exerce dans les limites des conditions posées par la loi.

Par principe, les personnes publiques ne peuvent pas accéder librement à un marché concurrentiel. Toutefois, ce principe de non-concurrence des personnes privées par les personnes publiques a reçu différents aménagements par la réglementation. Le Législateur a créé des outils permettant aux personnes publiques d'intervenir sur le marché de l'aménagement

Parmi ces outils créés, les SPLA permettent aux collectivités actionnaires d'intervenir dans le domaine de l'aménagement conformément aux articles L.1531-1 du Code Général des Collectivités Territoriales et L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

En outre, comme indiqué plus haut, L'OR AMENAGEMENT est soumise aux mêmes règles du Code de commerce et du Code du Travail que tout autre opérateur privé.

De plus, l'intervention de L'OR AMENAGEMENT en tant que concessionnaire de la ZAC s'effectue dans le cadre d'une activité permettant à la société de se rémunérer, comme tout aménageur, sur les dépenses et recettes de l'opération.

Ainsi, il n'y a pas atteinte au principe de la liberté du commerce et de l'industrie, dans la mesure où il ne s'agit pas d'une hypothèse où une personne publique prend en charge une activité économique sur un marché, en ne respectant pas une égale concurrence entre opérateurs privés, sans qu'un intérêt général ne le justifie, et surtout sans que le Législateur ne l'autorise et ne le limite.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du concessionnaire apparaît pertinente et nul ne peut contester la décision de la collectivité de vouloir maîtriser la qualité de ses équipements publics en s'appropriant leur réalisation.

Le choix entre aménageur public ou privé découle de cette volonté.

Dans le cas présent la collectivité a pris la décision de s'adjoindre le concours d'un aménageur public comme elle en a légalement la possibilité.

Le commissaire enquêteur considère que ce choix n'a aucune incidence sur la notion d'utilité publique comme semble le contester HECTARE SAS. Le choix d'un opérateur privé n'aurait pas d'avantage influé sur cette notion.

ARGUMENT n°2 de HECTARE SAS

2 – Sur l'équilibre financier de la ZAC :

- a) Le bilan de l'opération repose sur un prix d'achat de 25€ environ, ce qui fausse totalement le résultat financier de la ZAC, quand on sait que les prix fixés dans l'agglomération de Montpellier lors des récents jugements d'expropriation ont été établis entre 40 et 120€ le mètre carré.
- b) Le projet comporte un linéaire de voies qui est 50 % supérieur à celui d'une opération normale, ce qui a pour résultat d'augmenter le coût financier de l'opération, mais aussi d'imperméabiliser les sols et en conséquence imposer la création de bassins de rétention appropriés dont les emprises foncières réduisent d'autant la partie cessible et donc le nombre de logements.
- c) Le projet a retenu le principe de 70% environ d'habitats groupés sous forme de groupes d'habitations de villas et de collectifs. Ce principe d'habitat reste le plus coûteux pour les accédants et compte tenu de la crise immobilière va à l'encontre de la demande locale.
- d) D'autre part, le prix de vente des macro-lots envisagé par la SPLA n'est pas compatible avec le prix du marché pour de l'habitat groupé dans la mesure où la viabilité interne des macro-lots reste à la charge des promoteurs.

Ces 4 points principaux nous permettent de dire aujourd'hui, que ce projet en l'état va générer des pertes et en conséquence va à l'encontre de l'utilité publique, dans la mesure où les collectivités (mairie de Mudaison et SPLA) vont en subir directement les répercussions sur leurs finances publiques.

REPONSE DU CONCESSIONNAIRE

II- Sur l'équilibre financier de la ZAC

La concession d'aménagement signée avec la commune de Mudaison repose sur un bilan d'opération équilibré.

Le financement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) repose sur un équilibre prévisionnel entre des dépenses et des recettes. Le financement est assuré par L'OR AMENAGEMENT, sans aucune participation de la collectivité concédante.

Les dépenses relèvent :

- des acquisitions foncières
- de la viabilisation des terrains ;
- des études et honoraires ;
- des frais généraux ;
- des frais financiers engendrés par l'opération ;
- du financement des équipements publics au prorata des besoins engendrés par les nouveaux habitants du quartier.

Ces dépenses sont compensées par des recettes. La vente de charge foncière (droits à construire vendus aux promoteurs) en vue d'accueillir du logement permet d'équilibrer financièrement l'opération.

La société HECTARE estime, avec une parfaite méconnaissance du dossier, que l'opération va générer des pertes.

Or, le bilan de l'opération est équilibré et repose sur un prix d'acquisition conforme au marché, contrairement aux 40 € à 120 € cités dans le courrier et qui correspondent à des prix dans l'agglomération de Montpellier, pour des zonages différents (zonage AU ou NA avec règlement).

Ces prix ne sont pas applicables à la ZAC Lou Plan des Aires, l'opération se situant à plus de vingt kilomètres de Montpellier avec un zonage 1NA sans règlement nécessitant une modification du Plan d'Occupation des Sols pour la réalisation de la ZAC.

L'analyse du projet par M. Portales (linéaire de voies trop important, trop d'habitat groupé...) va totalement à l'encontre des enjeux fondamentaux développés par la commune de Mudaison pour cette opération qui est d'initiative publique.

Nous nous permettons ici de vous les rappeler :

- améliorer la lisibilité de la limite construite en requalifiant l'entrée Sud du village.
- intégrer les équipements existants dans un projet urbain global
- apporter une réponse quantitative à la demande actuelle de logements
- affirmer une densité pour pallier à l'étalement urbain et préserver la ressource foncière.
- proposer une offre variée de logements, qui se concrétise par un choix de typologies variées (maisons isolées, mitoyennes, superposées, petit collectif et accession classique, primoaccédants, locatif, locatif social), de manière à renouveler la population et diminuer ainsi, sur le long terme son vieillissement.

Le plan de composition urbaine retenu par la commune met l'accent sur les espaces publics, des gabarits de voirie adaptés avec du stationnement longitudinal, des cheminements piétons, des voies partagées piétons et cycles assurant le lien avec le village et les équipements communaux, notamment les écoles, des noues pluviales permettant une liaison continue au coeur de l'opération entre les logements et les équipements autour de la cave coopérative (salle polyvalente, salle de spectacle, boulodrome...).

Ainsi, le réseau viaire est clairement hiérarchisé et la lecture de l'organisation du quartier y est facilitée.

Cette réponse adaptée garantira ainsi le devenir des équipements communaux et donc le bon fonctionnement urbain de la commune.

Il est d'ailleurs important ici de rappeler que la commune de Mudaison a récupéré dans son domaine public un certain nombre de voiries réalisées dans le cadre de lotissements privés, elle n'a pu que constater des manquements sur la qualité des structures de voies réalisées ainsi que sur les profils finalement peu adaptés au fonctionnement de ces quartiers, la gestion n'en a donc été que plus coûteuse pour la collectivité.

Les typologies d'habitat retenues pour le projet ont pour objectif prioritaire la valorisation et l'économie du foncier en recherchant une certaine densité, compatible avec les modes d'habiter de Mudaison. Cette densité est obtenue en introduisant des nouvelles typologies d'habitat qui permettent la mitoyenneté.

L'enjeu de ce projet est de créer un cadre de vie attractif, en utilisant notamment des principes de mitoyenneté qui permettront de répondre à l'individualité souhaitée tout en limitant l'étalement urbain.

D'ailleurs, sur ce point, le schéma d'aménagement de la ZAC Lou Plan des Aires est en totale conformité avec le schéma de cohérence territoriale du Pays de l'Or, approuvé en décembre 2011.

En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT a défini des objectifs pour favoriser l'accueil ou le maintien d'une population diversifiée (diversité sociale, générationnelle) en facilitant l'accès à tous au logement, aux commerces, services et équipements urbains en facilitant les déplacements et les échanges de proximité.

Ces objectifs se trouvent concrétisés dans le Document d'Orientations Générales du SCOT qui stipule :

Au regard de ces objectifs, le développement urbain futur du Pays de l'Or devra s'opérer en favorisant le développement de typologies de logements diversifiées et en restreignant la production d'habitat

individuel de type pavillonnaire (peu économe en foncier et difficilement accessible aux franges les plus modestes de la population).

Cela doit permettre une meilleure gestion de la ressource foncière et une meilleure réponse à la demande de la population, à ce jour mal couverte.

L'habitat individuel groupé et le petit collectif (qui favorisent l'économie de la ressource foncière et la production de types de logements variés - T1, T2, T3, etc.) seront privilégiés dans les secteurs d'extension à dominante d'habitat.

Dans les coeurs de villes et dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, PAE et lotissements de plus de 10 lots), une proportion minimale de deux tiers d'habitat collectif ou groupé sera réalisée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Comme déjà exprimé dans le commentaire du préambule le commissaire enquêteur s'appuie sur des éléments figurant au dossier ou pour lesquels il a pu trouver une justification.

a/ Dans le cas présent il est difficile d'admettre que les prix d'acquisitions annoncés par HECTARE SAS entre 40€/m² et 120€/m² reflètent la réalité des prix pratiqués sur ce secteur.

En effet, la ZAC Lou plan des Aires est située en zone NA1 du POS de Mudaison. La Direction Générale des finances a estimé le prix des acquisitions foncières à 25€/m².

Comme indiqué en préambule, le juge à l'expropriation a fixé à 23€/m² le prix des terrains pour une opération analogue sur Mauguio.

Le concessionnaire a acquis les premières parcelles de la ZAC Lou Plan des Aires à 25€/m².

Dans ces conditions on peut penser que la maîtrise des coûts du foncier permettra au concessionnaire de respecter ses objectifs financiers.

b/ La collectivité a choisi un parti d'aménagement qui poursuit plusieurs objectifs justifiant l'occupation de l'espace et rappelé ci-après :

-améliorer la lisibilité de la limite construite en requalifiant l'entrée Sud du village.

- intégrer les équipements existants dans un projet urbain global

- apporter une réponse quantitative à la demande actuelle de logements

- affirmer une densité pour pallier à l'étalement urbain et préserver la ressource foncière.

-proposer une offre variée de logements, qui se concrétise par un choix de typologies variées.

c/ la réponse se trouve dans le document Générale d'orientation du SCOT que le concessionnaire s'engage à respecter

d/ le prix de vente des macros-lots ne figure pas dans le dossier et n'ont pas été porté à la connaissance du public. HECTARE SAS ne peut donc pas affirmer que les prix de vente ne sont pas compatibles avec ceux du marché.

Le commissaire enquêteur ne peut en conséquence retenir les arguments de HECTARE SAS comme allant à l'encontre de l'utilité publique.

ARGUMENT n° 3 de HECTARE SAS

3 – Sur le défaut d'utilité publique du projet

Il est permis de s'interroger sur l'utilité publique du projet présenté à l'enquête publique, eu égard à la possibilité et à l'intérêt qu'avait la commune de mener à bien ce projet sans exproprier l'ensemble des propriétaires inclus dans le périmètre de la ZAC

A ce titre, je vous rappelle que la procédure de ZAC n'impose pas la maîtrise par la collectivité de l'ensemble des terrains et immeubles compris dans son périmètre.

En effet, selon l'article L311-1 du code de l'urbanisme :

*« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, **notamment** de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. »*

Il en résulte que le maître d'ouvrage peut, et parfois doit, recourir à la mise en place d'une **ZAC à maîtrise partielle**, afin de faire obstacle à l'expropriation de certains terrains.

C'est dans cette perspective d'évitement des coûts engendrés par une maîtrise foncière totale, que le code de l'urbanisme a, par deux réformes successives, prévu des parades à l'expropriation lorsque les propriétaires de terrains inclus dans le périmètre du projet, sont en capacité d'aménager ces derniers.

Ainsi, aux termes de l'article L311-4 alinéa 4 du code de l'urbanisme, issu de la loi SRU du 13 décembre 2000 :

« Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir. »

De même, l'article L.311-5 du même code, constitué par la loi 2005-809 du 20 juillet 2005, est venu élargir cette possibilité :

« Lorsque le concédant ou le concessionnaire conclut avec des propriétaires de terrains situés à l'intérieur de la zone une convention définissant les conditions dans lesquelles ces propriétaires participent à l'aménagement, cette convention est distincte de la convention de participation financière prévue par le dernier alinéa de l'article L.311-4. »

Ainsi, ces conventions avec les propriétaires de terrains inclus dans le périmètre d'une ZAC permettent, tout en évitant l'expropriation, de mettre en place un mécanisme de financement ou de construction suppléatif à celui de l'aménageur.

La distinction entre ces deux types de convention étant que :

- la convention d'association de l'article L.311-5 est passée soit par le concédant, soit par le concessionnaire avec les propriétaires des terrains,
- la convention de participation financière prévue à l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme doit être passée par la commune ou l'EPCI concédant avec les constructeurs.

L'intérêt de la ZAC à maîtrise foncière partielle et des mécanismes qui y participent est indéniable : **« elle constitue un instrument de partenariat dans la mesure où un programme d'HLM ou un opérateur immobilier peuvent être propriétaires d'un terrain important situé dans le périmètre de la ZAC. Plutôt que de recourir à la maîtrise foncière totale de la zone, l'association des différents propriétaires peut offrir une opportunité intéressante. »**

En ce sens :

Les partenariats contractuels et opérationnels – Gridauh.fr

Le Bulletin de CHEUVREUX Notaires – « La loi de simplification du droit : les changements en matière d'urbanisme et d'immobilier » - 01.06.2012

Et l'institution de ces conventions partenariales sont à mettre en corrélation avec le principe ancien selon lequel, « **lorsqu'un ou plusieurs propriétaires sont prêts à réaliser eux-mêmes sur leur terrain les aménagements et constructions prévus par le PAZ, il n'y a pas fondement légal à l'expropriation de ces terrains** ».

En ce sens :

Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer
Guide des zones d'aménagement concerté : Doc.fr., 1989

Au final, il sera rappelé qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, éventuellement, les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts ne sont pas excessifs, au regard de l'intérêt qu'elle présente.

En ce sens notamment :

CE 28 Mars 2011, N° 330256

L'intérêt public d'une ZAC à maîtrise foncière totale pourra donc être remis en cause si le propriétaire d'une parcelle importante est en mesure de pouvoir participer au financement de l'opération.

A contrario :

CAA Nantes 15 Juin 2012, N° 10NT01779 :

« qu'il ressort des pièces du dossier, et en particulier du rapport d'enquête parcellaire, que la société d'économie mixte de la ville de Chartres souhaite conserver la maîtrise foncière de l'ensemble de l'opération afin d'en assurer un aménagement global et cohérent qui nécessite de faire abstraction des limites parcellaires notamment en matière de voirie et d'aménagement foncier ; que, dans ces circonstances, l'aménageur n'a pas souhaité conclure la convention de participation financière prévue par l'article L.311-4 du code de l'urbanisme avec la requérante sur la parcelle dont elle est propriétaire ; que cette circonstance n'est pas, à elle seule, de nature à priver d'utilité publique le projet de création de la zone d'aménagement concerté du Parc d'Archevilliers ; que ni le coût financier de ce projet, ni les atteintes portées à la propriété privée de la requérante et à l'initiative privée, faute pour Mme X de pouvoir participer au financement de l'opération, ne sont excessifs, n par rapport à l'intérêt que présente cette opération ; »

Il en résulte de ce qui précède que la maîtrise foncière totale du périmètre d'un projet de ZAC est susceptible d'en affecter l'utilité publique si un propriétaire inclus dans ce périmètre :

- **Détient une parcelle importante,**
- **Et qu'il est dans la capacité d'une part, de réaliser lui-même les aménagements prévus et d'autre part, de participer au financement de l'opération.**

En l'espèce, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos avocats si nécessaire concluront :

Le projet objet de la déclaration d'utilité publique concerne une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat.

Ainsi qu'il résulte de l'enquête parcellaire, la Commune a opté pour une maîtrise foncière totale de l'opération .

Ce choix d'aménagement est de nature à affecter l'utilité publique du projet en raison du coût financier qui sera engendré, dès lors que la SAS HECTARE, propriétaire d'un terrain important est en capacité d'en financer elle-même l'aménagement.

En effet, la SAS HECTARE est propriétaire de la parcelle AM102 qui contient 33267 m², soit la moitié de l'emprise totale du périmètre de la ZAC !

Or, la SAS HECTARE, spécialisée dans le terrain à bâtir, a justement et précisément acquis cette parcelle dans l'objectif de l'aménager et donc d'y développer de l'habitat, et ce conformément au projet d'aménagement de la commune présenté aujourd'hui.

Par conséquent et conformément aux règles et à la jurisprudence précitée, l'acquisition du terrain de la SAS HECTARE est, sans nul doute, susceptible d'affecter l'utilité publique du projet.

Partant, cette circonstance est de nature à entraîner **un avis défavorable à cette DUP.**

REPONSE DU CONCESSIONNAIRE

III- Sur l'utilité publique du projet

La société HECTARE s'interroge sur l'utilité publique du projet par la réalisation de l'opération par une personne publique, et par l'utilisation de dépenses publiques, en considérant que l'opération pourrait être tout à fait mise en oeuvre par un opérateur privé.

Une zone d'aménagement concerté (ZAC) est une opération publique d'aménagement de l'espace urbain.

L'aménagement d'une ZAC est donc par essence même d'utilité publique sauf à ce que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, éventuellement, les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts soient excessifs eu égard à l'intérêt que cet aménagement présente.

Ainsi, il faut mettre en balance ses inconvénients avec ses avantages, son coût et son rendement.

On remarque une évolution dans la jurisprudence administrative sur ce point au regard de l'appréciation de projets alternatifs permettant ou non d'atteindre les mêmes objectifs ou des résultats comparables au projet projeté.

Dans le cadre de ce bilan coûts/avantages au regard de solutions alternatives, le juge vérifie notamment si ces solutions auraient permis d'éviter l'expropriation pour atteindre le même résultat.

Mais le juge administratif ne se limite pas à l'appréciation des conséquences d'expropriations. Cette donnée est nécessairement mise en relation avec le caractère positif ou négatif du bilan coût/avantage au regard des objectifs poursuivis et des résultats à atteindre.

A titre d'exemple, le juge admet le caractère positif du bilan coût/avantage d'un projet dans la mesure où le projet d'expropriation vise à répondre à des demandes de logement insatisfaites, notamment à caractère social (CAA Douai, 1ère ch., 5 avril 2012, *Mme A.*). On peut, à ce sujet, faire le lien avec la ZAC

Lou Plan des Aires à Mudaison. Le dossier d'enquête préalable à la DUP expose la nécessité pour la commune de « *répondre à la forte demande d'implantations sur son territoire, notamment de la part de jeunes ménages, en raison d'une offre foncière très restreinte sur la commune* ». D'ailleurs, il est également prévu dans le cadre de la ZAC la réalisation de logements sociaux à hauteur de 20%. La Société HECTARE conteste la volonté de maîtrise foncière totale de la ZAC dans le cadre de la concession d'aménagement signée, et évoque comme solution alternative la réalisation d'aménagements par elle sur la parcelle dont elle est propriétaire.

La recherche de solutions alternatives a été analysée par la Commune et l'aménageur. En effet, l'hypothèse d'une participation ou d'une intervention de la part de la société HECTARE a été envisagée.

C'est pourquoi, plusieurs propositions ont été faites à la société HECTARE, notamment par courriers en date du 28 mars 2012 et du 3 août 2012.

Pourtant ces demandes sont restées sans réponse de la part de la cette société. En conséquence, il semblerait que celle-ci ne souhaite pas participer à l'opération d'aménagement.

Ainsi, les actions de la Commune de Mudaison et de L'OR AMENAGEMENT sont conformes à la réglementation et à la jurisprudence du juge administratif en matière d'appréciation de l'utilité publique d'un projet par analyse du bilan coût/avantages au regard de solutions alternatives.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur dans son analyse sur l'utilité publique du projet a retenu la volonté de la commune de répondre à plusieurs enjeux :

- répondre à la forte demande en logements qui s'exerce sur son territoire,
- diminuer le vieillissement de la population par une urbanisation nouvelle maîtrisée
- compenser la perte d'habitants
- éviter la désaffectation des équipements publics déjà réalisés
- assurer le renouvellement de la population par une offre appropriée aux jeunes ménages
- Offrir des logements sociaux favorisant la mixité
- intégrer ce projet dans le paysage urbain en répondant aux orientations du développement durable
- maîtriser la qualité de ses équipements publics
- maîtriser les coûts

Le commissaire enquêteur constate que des solutions alternatives ont été recherchées entre la commune la SPLA et HECTARE SAS. Plusieurs propositions ont été faites à HECTARES SAS. Le commissaire enquêteur a pu prendre connaissance de 2 courriers en date des 28 mars 2012 et 3 août 2012 concrétisant ces propositions de partenariat.

Elles sont restées sans réponse.

Enfin, le commissaire enquêteur considère que le prix d'achat des terrains à 25€/m² ne porterait pas atteinte à la propriété privé sachant que le prix auquel HECTARE SAS a acquis la parcelle n°102 en 2005 s'est élevé à environ 18€/m² (voir annexe 10).

En conclusion, le commissaire enquêteur ne peut retenir le défaut d'utilité publique. Toutefois il considère légitime que HECTARE SAS revendique une maîtrise partielle de l'opération.

ARGUMENT n° 4 de HECTARE SAS

4 – Sur l'insuffisance de l'étude d'impact

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a modifié les dispositions du code de l'environnement concernant les études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements et le régime des enquêtes publiques.

Ces dispositions ont été précisées par le décret 2011-2019 du 29 décembre 2011 qui prescrit le nouveau contenu des études d'impact, par la codification des articles R122-4 et suivants du code de l'environnement.

La mise en vigueur de ces dispositions est intervenue le 1^{er} juin 2012 :

« les dispositions du décret s'appliquent aux projets dont le dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'exécution est déposé auprès de l'autorité compétente à compter du 1^{er} juin 2012. »

En l'espèce, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos avocats si nécessaire concluront :

Le dossier d'enquête préalable à la DUP est daté de **juillet 2012**

Ce document a été adressé en préfecture, pour exécution des formalités relative à l'enquête publique, donc postérieurement à l'entrée en vigueur des dispositions du décret de décembre 2011 ayant réformé le contenu des études d'impact.

Par conséquent, le projet soumis à enquête est soumis, pour ce qui concerne son étude d'impact, aux nouvelles dispositions issues du décret du 29 décembre 2011.

Ainsi que vous avez certainement pu le constater, **l'étude d'impact jointe au dossier a été élaborée en septembre 2009.**

Il en résulte de facto que cette étude d'impact est affectée de lacunes au regard du contenu prescrit par les nouvelles dispositions applicables en la matière.

Je vous demande donc en conséquence, Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'émettre pour les raisons ci-dessus un avis défavorable également sur ce point à cette DUP.

Pour conclure, je vous demande, Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'émettre un avis défavorable à cette DUP, car dans les circonstances de l'espèce et pour les raisons développées ci-dessus, le défaut d'utilité publique est patent et ne pourra dès lors qu'être constaté par le juge administratif.

REPONSE du CONCESSIONNAIRE

IV- Sur l'insuffisance de l'étude d'impact

Le décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 est venu préciser le contenu et le champ d'application des études d'impacts des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements.

Désormais, seuls seront soumis à étude d'impact les projets mentionnés en annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement. En fonction des seuils qu'il définit, le décret impose soit une étude d'impact obligatoire en toutes circonstances, soit une étude d'impact au cas par cas, après examen du projet par l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Les dispositions du décret s'appliquent aux projets dont le dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'exécution est déposé auprès de l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution à compter du 1^{er} juin 2012.

Ainsi, au cas présent l'étude d'impact est totalement conforme et ne rentre pas dans le champ d'application du décret de décembre 2011, dès lors que la ZAC a été créée en septembre 2009 et que ce décret ne s'applique qu'aux ZAC créées à compter du 1er juin 2012.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas de commentaire particulier à ajouter à cette réponse.

b/ Réponses aux questions du Commissaire Enquêteur :

1/ L'absence de plan de masse ne permet pas de se faire une idée précise de l'aménagement envisagé de la ZAC.

Ainsi n'apparaît que très schématiquement le réseau de voirie envisagé, le découpage parcellaire n'est pas indiqué, l'aménagement et le dimensionnement des bassins de retenu ne sont pas traités, les éléments paysagers créés ou conservés non identifiés.

Est-il possible de définir de quelle manière seront conçus les bassins de retenu ? Leur forme ? Leur profondeur ? Le boulodrome sera-t-il supprimé ? Les arbres, en grande partie des platanes, seront-ils conservés ?

Le plan-masse ne figure pas dans le dossier, toutefois vous trouverez en annexe de cette réponse le dernier plan-masse de cette opération.

Le schéma d'aménagement, répond à une des demandes de la commune en matière de lien inter quartiers, affirmant ainsi qu'il s'agit bien à terme « d'un morceau » de la commune qui sera construit.

Des liaisons et traversées futures ainsi qu'un maillage de cheminements piétons permettront de lier le quartier au centre du village, aux écoles et aux pôles attractifs (équipements sportifs, salle polyvalente, salle de spectacle dans la cave coopérative réhabilitée).

La voirie primaire et secondaire, en limite du site sert d'appui au projet (délimitation, accessibilité et desserte) tandis que la voirie de desserte interne permettra de créer des liens entre les différents quartiers de la commune.

Le principe est de s'inscrire dans une continuité urbaine avec les différents contextes alentours. L'emplacement de la ZAC se situe à proximité d'équipements majeurs qui devront être mis en relation :

- Les vues vers le centre historique doivent être mises en valeur, les trames vertes doivent être

reliées et prolongées, afin de conserver une unité de traitement et valoriser la relation entretenue avec le paysage agricole.

□ Créer des parcours en modes doux. Il est indispensable pour la commune de donner une place importante aux cheminements en mode doux, soit en accompagnement des voies, soit sous forme de réseaux parallèles, afin d'appuyer des liaisons majeures, au sein du projet et avec l'existant.

□ Garantir une continuité fonctionnelle entre les équipements sportifs et culturels. La RD106 qui longe la salle polyvalente crée aujourd'hui une barrière entre le site et les équipements. Afin de permettre une continuité évidente et d'améliorer le fonctionnement de ces équipements (stationnement), il est proposé de supprimer cette section de voie. La route actuelle sera déviée sur le Faubourg de la cave coopérative. Cette intervention permettra ainsi d'intégrer le pôle majeur d'équipements publics dans le nouveau quartier.

En ce qui concerne les bassins de rétention, le principe retenu est une temporisation par rétention aérienne permettant une infiltration progressive avant exutoire dans le réseau pluvial existant.

Le traitement des bassins de rétention, de faible profondeur et non clôturés est support de projet en ce sens qu'il propose un usage principal de liaison partagée piétons/vélos entre zone d'habitat et les équipements autour de la salle polyvalente, le parc et le parvis. En période sèche, l'espace libéré par les surfaces de rétention est appropriable et devient de fait des aires de jeux et de détente.

Sur la question du boulo-drome, cet important espace public sera évidemment conservé au sein de l'opération à son emplacement actuel. Sa vocation d'espace public en sera même confortée puisqu'il sera adossé au bassin de rétention principal de l'opération qui, en période sèche, pourra être approprié par les habitants comme un véritable parc public.

2/ Selon le schéma n° 34 fourni page 98 de l'étude d'impact l'habitat le plus dense (à priori R+2 et R+1) est situé face aux habitations individuelles existantes. Cet impact sur le voisinage n'est pas traité dans le dossier. Pourquoi ce choix ? Pourquoi ne pas l'avoir positionné le long de la RD 106.

Sur le schéma d'aménagement, vous pourrez constater que les typologies d'habitat ont été réparties stratégiquement.

L'habitat le moins dense (maisons individuelles R ou R + 1) est positionné au nord en contact avec les lotissements existants pour assurer la transition.

Les logements plus denses, tels que la maison superposée ou les petits collectifs se situent le long des bassins de rétention centraux. Ces logements aux espaces extérieurs privés réduits disposeront alors à proximité immédiate d'espaces verts publics ; ce qui favorisera également l'usage et la sécurité (surveillance) de ces espaces verts.

L'habitat collectif (R + 2 maximum) est donc situé au coeur de l'opération à proximité du bassin de rétention principal (macro-lot n°5) ou le long de la noue centrale (macro-lot n°3). A titre d'information, les logements collectifs se situeront à plus de cinquante mètres des maisons individuelles existantes.

3/ L'estimation sommaire des parcelles situées dans le périmètre de la ZAC annoncée par le courrier en date du 21 août 2012 de la Direction Générale des Finances Publiques (25 €/m²) ne semble pas satisfaire les propriétaires.

Il est vraisemblable, que dans le cadre d'une négociation, ce montant sera revu à la hausse. Si tel est le cas, le bilan de l'opération pourra-t-il toujours être équilibré?

L'objectif affiché par la commune pour cette opération est de permettre l'accession à la propriété à des jeunes ménages, des primo-accédants et de garantir une mixité sociale par la réalisation de logements locatifs aidés.

Cet objectif communal ne peut être garanti qu'avec des acquisitions foncières à un prix au mètre carré conforme au prix du marché permettant ainsi une maîtrise des prix de vente des lots ou des maisons groupées.

4/ Il est prévu la réalisation d'un bassin de retenue en dehors du périmètre de la ZAC. Pourquoi ne pas avoir inclus le ou les terrains nécessaires à cette réalisation dans le périmètre de la ZAC ? Nécessitaient-ils

expropriation ou la collectivité en a-t-elle la maîtrise foncière ?

La réalisation des bassins de rétention pluviale en dehors du périmètre de la ZAC s'explique par des raisons de topographie. L'étude hydraulique réalisée dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau instruit pour cette opération a montré qu'il existe deux bassins-versants principaux Est et Ouest. Le dispositif de rétention suit donc la même logique.

Les parcelles AL 182, 183 et 184, situées à l'extérieur du périmètre de ZAC, ont été acquises à la fin de l'année 2012 par L'OR AMENAGEMENT afin d'y réaliser un des bassins de rétention de l'opération.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du concessionnaire en regrettant que les précisions apportées ci-dessus n'aient pas pu être portées à la connaissance du public pendant le déroulement de l'enquête

La présence d'un plan de masse aurait permis de répondre aux questions relatives à l'implantation des collectifs, des voiries et des bassins de rétention.

Je note en particulier l'engagement du concessionnaire de conserver le boulodrome en l'état et la volonté affichée de maîtriser des prix de vente de lots ou de maisons groupées nécessitant pour cela des acquisitions foncières à un prix compris entre 23 et 28€/m².

En conclusion, le commissaire enquêteur constate que le public ne s'est pas manifesté en grand nombre. Sur 11 observations et 31 courriers reçus HECTARE SAS a été le seul opposant au projet.

Les principales observations recueillies sur le registre concernent les propriétaires des terrains touchés par le projet, qui estiment les propositions financières insuffisantes.

Trois propriétaires sur 18 ont fait part de ce désaccord.

Le concessionnaire a répondu à l'ensemble des questions et remarques formulées par le public, n'en éludant aucune, en essayant au mieux de préserver les intérêts de chacun et prenant en compte les propositions et souhaits formulés par les propriétaires.

J'en prends acte.

III-2 OBSERVATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Par courrier en date du 26 février 2013 La Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Languedoc-Roussillon a informé Mr le Préfet de l'Hérault de l'absence d'observations émises au dossier soumis à enquête publique de la ZAC Lou Plan des Aires.

Cette pièce a été jointe au dossier mis à disposition du public.

IV – COMMENTAIRES ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

IV-1 ANALYSE DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

Le dossier mis à la disposition du public a été élaboré par la SPLA l'Or Aménagement concessionnaire de l'opération.

A/Le dossier relatif à l'enquête d'utilité publique

Il contient toutes les informations utiles et obligatoires à la bonne information du public : juridiques, administratives et explicatives sur les caractéristiques du projet et une appréciation sommaire des dépenses.

La description de son contenu a été fournie au chapitre 1 du présent rapport.

Une étude d'impact lui est associée conformément à la réglementation.

1/L'étude d'impact et son résumé non technique

Elle a été réalisée par le bureau d'études PROJETEC SUD en collaboration avec le BET MEDIA pour le volet hydraulique, Boter-Percheron-Assus architectes urbanistes pour le volet présentation et objectifs du projet et Mahut Michez pour le volet paysager.

a/ Analyse de l'état initial et de son environnement

-le milieu physique : le site du projet d'une superficie de 8 ha est localisé à l'entrée sud de la ville proche de l'urbanisation existante. Sa topographie est relativement plane. Les terrains ne présentent pas de milieux naturels remarquables. La faune et la flore sont relativement pauvres.

-la milieu humain : la commune de Mudaison fait partie de la Communauté des Communes Pays de l'Or créée en 1993. Sa population croissante de 1968 à 2004 a connu une diminution entre 2004 et 2006 (perte de 194 habitants sur 2506 recensés en 2008). Les extensions résidentielles se sont développées par petits paquets autour du noyau médiéval. Les activités recensées sont agricoles, commerciales, services, industries et tourisme.

-risques naturels :

a) sismicité : classé en zone 0 de sismicité négligeable, aucune règle de protection particulière n'est à appliquer dans les constructions

b) stabilité : le secteur d'étude est classé en aléa faible

c) inondation : le site du projet n'est pas soumis au risque d'inondation définie au Plan de Protection des Risques d'Inondation (P.P.R.I.)

d) incendie : la commune de Mudaison n'est pas concerné par le risque incendie

-eaux souterraines : le projet se situe en limite du périmètre de protection éloigné commun à trois captages d'alimentation en eau potable (forages Gastades sur la commune de Candillargues, des piles et des Treize Caïres sur la commune de Mauguio)

eaux superficielles : la zone d'étude n'est traversée par aucun ruisseau ou fossé et ne se situe pas en zone inondable

orientations du SDAGE et du SAGE : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée Corse détermine les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre. Le projet doit être mené de façon à répondre aux objectifs du SDAGE.

La commune de Mudaison n'est pas concernée par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Elle est, en revanche, concernée par le contrat de baie « Etang de l'Or ». Il lui appartiendra de respecter les objectifs fixés par ce contrat qui ont pour but l'amélioration de la qualité de l'eau et des milieux récepteurs.

zones de protections ou d'inventaire : il n'existe aucune zone de protection ou d'inventaire sur les terrains du projet

-le paysage : le projet de ZAC s'inscrit sur des terres agricoles dont une partie a laissé sa place à des friches. Le site ne présente pas une identité forte.

- qualité de l'air : les seuils réglementaires ne sont pas dépassés sur la zone du projet. On ne détecte aucune odeur.

-servitudes et réseaux divers :

a) réseaux secs : l'opération ne pourra être réalisée qu'en renforçant les réseaux existants (électrique, télécom, gaz)

b) réseaux humides : il existe une canalisation d'eau brute sur les terrains du projet qui pourra éventuellement être utilisée pour l'arrosage des espaces verts.

Les eaux usées du projet rejoindront le réseau existant au niveau de la RD 106 et seront transférées vers la station intercommunale de Mauguio récemment inaugurée.

L'alimentation en eau potable sera assurée par le SIVOM à partir des forages existants et de l'usine de traitement d'eau de Vauguière.

b/ Les raisons du choix du projet

La baisse du nombre de résidents sur la commune alors que ne cesse de croître une forte demande d'installations sur son territoire a conduit la collectivité à rechercher le meilleur compromis susceptible de satisfaire cette demande.

L'enjeu devait satisfaire :

-la demande en logement

-la diminution du vieillissement de la population en offrant de l'accessibilité à la propriété aux jeunes ménages et favorisant la mixité

-l'intégration du projet dans une cohérence globale d'aménagement prenant en compte la problématique des déplacements, le risque d'inondation, le contexte paysager et les orientations du développement durable

-la densification des logements visant à économiser l'espace.

-la maîtrise des coûts

-la volonté de maîtriser la qualité des équipements publics

c/ Analyse des effets du projet sur l'environnement pendant la phase chantier

Les riverains du chantier subiront les désagréments lié à la phase travaux. Ils seront limités dans le temps et les principales nuisances prévisibles sont : le bruit, la poussière et les nuisances visuelles.

-l'hydrologie, l'hydrogéologie : impacts moyens issus des ruissellements fins, ou de pollutions accidentelles liées à la circulation de chantier

-le milieu naturel : impacts faibles, le milieu concerné ne présente pas d'intérêts fauniques et floristiques

-le paysage : impacts moyens liés au stockage des déchets et aux dispersions éventuelles dues au vent, de la circulation et des engins de chantier.

-le cadre de vie : impacts moyens des zones habitées du à la création de zones de surcharge de trafic pendant les travaux

-l'économie locale : impacts moyens lié l'insécurité provoquée par la circulation d'engins de chantier. Impacts forts et favorables pour le commerce de proximité pendant la durée du chantier.

-l'ambiance sonore : impacts moyens provoqués par les engins de chantier et aux techniques de mise en œuvre.

-la qualité de l'air : impacts faibles liés à l'émission de poussières et à la mise en œuvre d'enrobés.

d/ Analyse des effets du projet sur l'environnement liés à l'implantation de la ZAC

-l'hydrologie, l'hydrogéologie : impacts moyens liés à l'augmentation de la surface imperméable et à la modification des écoulements actuels. Impacts faibles sur le risque de pollution chronique (lessivats de chaussée). Le projet est compatible avec le SDAGE et le contrat de baie « Etang de l'Or »

-le milieu naturel : impacts faibles compte tenu de l'absence d'espèces animales et végétales remarquables

-le paysage : impact important pour l'habitat existant à proximité

-les risques majeurs : impacts inexistant

-le cadre de vie : impact favorable du à la proximité des équipements communaux (salle polyvalente, boulodrome, cave coopérative)

-l'activité économique : impact sur la perte de surfaces agricoles

-le milieu humain : impact favorable lié au type d'habitat associant maisons isolées, maisons mitoyennes, maisons accolées et superposées avec facilité d'accès à la propriété privée pour les jeunes ménages. Mixité sociale favorisée

-l'ambiance sonore : impact faible, zone résidentielle

-la qualité de l'air : impacts faibles, augmentation sensible du trafic de véhicules

e/ effets du projet sur la santé et la sécurité

Les nuisances créées pendant la période de chantier sont relatives aux bruits et aux poussières. La proximité d'un espace public urbanisé nécessitera des mesures de sécurisation de l'espace chantier.

Pendant la période fonctionnement de la ZAC, il ne devrait pas y avoir de risques particuliers si l'opération est réalisée en totale conformité avec la législation comme le concessionnaire s'est engagé à le faire.

d/ les mesures prises pour les réduire, supprimer ou compenser s effets directs et indirects du projet sur l'environnement

-les documents de programmation : le projet nécessite la mise en compatibilité du POS de Mudaison.

-mesures envisagées pendant la période chantier : mise en œuvre d'une cellule de coordination, d'un plan de circulation chantier et de panneaux de signalisation. Installation de dispositifs de collecte des eaux de ruissellements. Création de zones de stockage pour les huiles et des sanitaires mobiles de chantier. Interdiction d'entretien du matériel sur l'aire du chantier. Limitation de la vitesse des engins pour limiter le bruit. Compactage des terres afin de limiter les poussières. Diagnostic archéologique si nécessaire conformément à la législation.

-mesures envisagées pour la réalisation de la ZAC : mise en œuvre de protection contre les risques d'inondation et de pollution des eaux de ruissellement par la création de bassin de rétention avec cloison siphonide. Intégration paysagère du projet de ZAC. Suppression de la RD 106 au droit du projet

-l'estimation du coût des mesures compensatoires : elle consiste en une évaluation des coûts des principales mesures préconisées pour limiter les effets du projet sur l'environnement et sont estimées à : 640 000 € HT.

-les méthodes utilisées pour évaluer les effets et les difficultés rencontrées : le dossier mentionne précisément les auteurs des études ainsi que leur qualification, les sources des données utilisées et laisse apparaître qu'il n'y a pas eu de difficultés particulières rencontrées au cours de cette étude.

e/ l'ajout à l'étude d'impact suite aux avis de l'ARS et de la DDTM

Ce complément d'étude apporte des précisions sur :

-l'alimentation en eau de la future ZAC et conclut que la ressource existante permettra d'assurer les besoins liés au projet.

-les périmètres de protection des captages en eau potable de Piles et Treize Caïres décrits dans le document initial sont erronés. La nouvelle cartographie fournie montre que le périmètre de la ZAC reste non concerné par ces nouveaux tracés.

-un arrêté préfectoral n° 2007-01-1066 du 1^{er} juin 2007 précise que la commune de Mudaison est concernée le classement sonore de la voirie. Les limites de cette zone sont précisées par une cartographie

-il est mentionné l'existence de 3 tours aéoréfrigérantes sur la zone artisanale voisine à environ 1,7 km de la ZAC.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Sur les impacts temporaires du projet

Il me paraît utile de mentionner que durant la phase travaux, certains impacts semblent avoir été oubliés notamment celui des véhicules de transport des matériaux et divers ouvrages qui risquent d'endommager sérieusement les voies communales desservant les sites.

Il paraît souhaitable que des conventions soient établies avec les communes, afin que le pétitionnaire puisse emprunter ces voies, et s'engage à les aménager, les renforcer, et si nécessaire procéder à toute remise en état en fin de travaux

Sur les impacts permanents du projet

L'absence de plan de masse ne permet de se faire une idée précise de l'aménagement envisagé de la ZAC.

Bien que dans sa réponse aux observations du commissaire enquêteur le concessionnaire ait apporté les précisions nécessaires il me paraît utile de citer ci-après les impacts qui m'ont paru être insuffisamment traités dans le dossier :

-le réseau de voirie envisagé n'apparaît que très schématiquement, le découpage parcellaire n'est pas indiqué, l'aménagement et le dimensionnement des bassins de retenue ne sont pas traités, les éléments paysagers créés ou conservés non identifiés

-le bassin de retenue créé à la place du boudrome, nécessitera vraisemblablement l'abattage d'arbres.

Sur les points forts et les points faibles du dossier

Les points forts

- Le projet répond à une forte demande
- Il y a eu une bonne concertation du public avant l'enquête
- Dans l'ensemble le public est favorable au projet
- Le dossier est complet, bien documenté malgré quelques zones d'ombres.
- Le résumé non technique favorise sa compréhension.
- Le concessionnaire est très mobilisé pour faire avancer ce dossier

Les points faibles

- Les mesures de protection des voiries communales ou départementales contre les dégradations pendant la phase travaux.
- L'absence de plan masse qui n'a pas permis de visualiser la structure de l'opération

Sur l'utilité publique du projet.

La commune de Mudaison compte aujourd'hui environ 2500 habitants. Son développement s'est effectué autour de son centre ville. Des extensions résidentielles se sont greffées sur les chemins ruraux existants devenus de véritables rues urbaines. Ces extensions ont souvent été réalisées par petits groupements sous forme de lotissements avec comme typologie dominante la maison individuelle isolée favorisant le vieillissement de la population et rendant difficile l'accueil de jeunes ménages.

Le projet d'aménagement tel que soumis à enquête permet de :

- répondre à la forte demande en logements qui s'exerce sur son territoire,
- diminuer le vieillissement de la population
- compenser la perte d'habitants par une nouvelle urbanisation maîtrisée
- éviter la désaffectation des équipements publics déjà réalisés
- assurer le renouvellement de la population par une offre appropriée aux jeunes ménages
- Offrir des logements sociaux favorisant la mixité
- intégrer ce projet dans le paysage urbain en répondant aux orientations du développement durable
- maîtriser la qualité de ses équipements publics
- maîtriser les coûts

Les contraintes environnementales et les enjeux ont été analysés, le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Les caractéristiques des milieux physiques et humains sur la totalité du linéaire du projet ont été prises en considération et ajustées par les engagements complémentaires pris par le maître d'ouvrage dans le cadre de sa réponse aux questions du public et du commissaire enquêteur.

L'atteinte à la propriété privée n'apparaît pas excessive. Les intérêts de HACTARE SAS peuvent être pris en compte par une recherche de partenariat.

Le coût travaux d'aménagements soumis à enquête publique estimé à 7,90 M€ ne semble pas exagéré en comparaison avec d'autres opérations similaires.

Le Maître d'ouvrage possède la capacité financière pour réaliser l'opération.

Je n'ai enregistré qu'un seul avis défavorable de la part du public. Seules quelques inquiétudes relatives aux inondations ont fait l'objet de remarques prises en compte par le maître d'ouvrage.

Je considère en conséquence que le projet est d'utilité publique.

B/ le dossier NATURA 2000

L'évaluation des incidences de travaux d'aménagements susceptibles d'affecter de manière significative un site NATURA 2000 individuellement ou en raison des effets cumulés s'impose en application de l'article L 41464 du code de l'environnement.

Cette évaluation doit permettre de déterminer et de quantifier les impacts d'un projet sur les objectifs de conservation de la totalité des habitats naturels et des espèces.

La zone NATURA 2000 concerné est dénommée « Etang de Mauguio ». Elle est situé à 2,6 km du projet de ZAC.

L'étude menée par DANGOISSE Gersende, Ingénieur en Ecologie, conclut que le projet ne présente pas d'incidences sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaires des sites du réseau NATURA 2000.

Cette conclusion n'amène pas de remarques particulières

C/ le dossier d'enquête parcellaire

Le dossier présenté comporte l'état parcellaire, les plans parcellaires et une notice.

Le dossier en lui-même n'amène pas de commentaires particuliers.

Ce dossier n'amène pas de remarque particulière

C/ la déclaration au titre de la loi sur l'eau

Elle a fait l'objet d'un dossier de déclaration soumis à la DDTM instruit au titre des articles L214-1 à 214-6 du code de l'environnement.

Les ouvrages constitutifs aux aménagements prévus entrent dans le cadre du régime de la déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0. :

- Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet sont compris entre 1ha et 20 ha.

Les informations fournies dans le dossier d'étude d'impact mentionnent une imperméabilisation des sols de 3,7 ha et confirment en conséquence la procédure de déclaration.

D/ la concertation préalable

Un projet de réalisation d'une ZAC implique une concertation préalable avec la population.

Cette concertation a été initiée par une délibération du conseil Municipal de Mudaison en date du 10 mars 2009.

Le bilan est présenté dans le dossier par une délibération du 29 septembre 2009.

Quatre observations ont été consignées sur le registre. Les réponses figurent dans le bilan.

Il n'y a pas eu d'objections majeures.

Aucun élément objectif n'a remis en cause l'avancement du projet.

Le bilan de cette concertation, joint au dossier, atteste de l'association effective de la commune et de la population à l'élaboration du dossier.

Etabli le 17 juin 2013
Le commissaire enquêteur
Robert BLANC

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MUDAISON

ZAC LOU PLAN DES AIRES

ENQUETE PUBLIQUE

PREALABLE

***A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE et à la CESSIBILITE DES
PARCELLES NECESSAIRES A L'AMENAGEMENT DE LA ZAC***

ARRETE PREFECTORAL n° 2013-1-540 du 14 mars 2013

**CONCLUSIONS MOTIVEES
et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Robert BLANC
Commissaire enquêteur

CO DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MUDAISON

ZAC LOU PLAN DES AIRES

ENQUETE PUBLIQUE

PREALABLE

A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ARRETE PREFECTORAL n° 2013-1-540 du 14 mars 2013

LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DES TRAVAUX

**CONCLUSIONS MOTIVEES
AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Robert BLANC
Commissaire enquêteur

PREAMBULE

Il s'agit d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'aménagement de la ZAC Lou Plan de Aires à Mudaison.

Cet aménagement a pour but de créer une zone d'habitation capable d'accueillir environ 200 logements soit une population supplémentaire de l'ordre de 520 habitants.

La commune de Mudaison a confié l'opération d'aménagement à la Société l'Or Aménagement, Société publique d'aménagement au capital de 320 143€, dont le siège social est situé au 11 place de la libération, 34130 Mauguio au terme d'un contrat de concession signé le 16 juin 2010.

Cette enquête s'est déroulée pendant 40 jours consécutifs du lundi 8 avril 2013 au vendredi 17 mai 2013 inclus, sur la commune de Mudaison, en conformité avec la réglementation, bien au-delà de la durée légale de 30 jours en raison des nombreux jours fériés du mois de mai.

L'enquête publique pour la réalisation de ce projet, a été prescrite et organisée par arrêté du Préfet de l'Hérault n° 2013-1-540 du 14 mars 2013.

Un avis au public a été publié dans deux journaux régionaux Midi libre et l'Hérault du jour, affiché en Mairie ainsi que sur le site du projet au format réglementaire (format A2 caractères noir sur fond jaune) et publié sur le site internet de la Préfecture.

Un dossier et un registre d'enquête ont été déposés en Mairie de Mudaison (Siège de l'enquête) pour être mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture des bureaux afin que celui-ci puisse prendre connaissance du projet d'aménagement, et faire part de ses observations s'il le souhaitait.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans mon rapport, j'ai fait l'analyse du dossier soumis à enquête, de l'opportunité du projet et des observations du public.

Considérant que :

La commune de Mudaison compte aujourd'hui environ 2500 habitants. Son développement s'est effectué autour de son centre ville. Des extensions résidentielles se sont greffées sur les chemins ruraux existants devenus de véritables rues urbaines. Ces extensions ont souvent été réalisées par petits groupements sous forme de lotissements avec comme typologie dominante la maison individuelle isolée favorisant le vieillissement de la population et rendant difficile l'accueil de jeunes ménages.

Le projet d'aménagement tel que soumis à enquête permet de :

-répondre à la forte demande en logements qui s'exerce sur son territoire,

- diminuer le vieillissement de la population en permettant à des propriétaires plus jeunes de s'installer,
- compenser la perte d'habitants en créant une nouvelle urbanisation maîtrisée,
- éviter la désaffectation des équipements publics déjà réalisés
- assurer le renouvellement de la population par une offre appropriée aux jeunes ménages
- offrir des logements sociaux favorisant la mixité
- intégrer ce projet dans le paysage urbain en répondant aux orientations du développement durable
- maîtriser la qualité de ses équipements publics
- maîtriser les coûts

Les contraintes environnementales et les enjeux ont été analysés, le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Les caractéristiques des milieux physiques et humains sur la totalité du projet ont été prises en considération et ajustées par les engagements complémentaires pris par le concessionnaire dans le cadre de sa réponse aux questions du public et du commissaire enquêteur.

L'atteinte à la propriété privée n'apparaît pas excessive. Les intérêts de HACTARE SAS peuvent être pris en compte par une recherche de partenariat.

Le coût travaux d'aménagements soumis à enquête publique estimé à 7,90 M€ ne semble pas exagéré en comparaison avec d'autres opérations similaires.

Le Maître d'ouvrage possède la capacité financière pour réaliser l'opération.

Je n'ai enregistré qu'un seul avis défavorable de la part du public. Seules quelques inquiétudes relatives aux inondations ont fait l'objet de remarques prises en compte par le concessionnaire

L'enquête s'est déroulée sans incident, dans les meilleures conditions et conformément à la réglementation en vigueur

Vu le bilan de la concertation préalable qui atteste l'association effective de la commune et de la population pour l'élaboration du dossier

Vu le dossier NATURA 2000 qui conclut que le projet ne présente pas d'incidences sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaires.

Vu l'avis de l'Autorité Environnementale qui n'a pas fait d'observations sur le dossier

Vu la procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau qui a reçu l'aval de la DDTM

Mais constatant que :

- HECTARE SAS, propriétaire de 50% du foncier de la ZAC, à toute légitimité pour revendiquer une participation à l'opération d'aménagement.

- certains impacts temporaires du projet n'ont pas suffisamment été pris en compte, en particulier durant la phase travaux, certains impacts semblent avoir été oubliés notamment celui des véhicules de transport des matériaux et divers ouvrages risquent d'endommager sérieusement les voies communales desservant le site. Il paraît souhaitable que des conventions soient établies avec les communes, afin que le pétitionnaire puisse emprunter ces voies, et s'engage à les aménager, les renforcer, et si nécessaire procéder à toute remise en état en fin de travaux.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence de tout ce qui précède j'émet un

AVIS FAVORABLE

à la demande de Déclaration d'Utilité Publique du projet de création de la ZAC Lou Plan des Aires au profit de la commune de MUDAISON.

sous réserve que la collectivité s'engage avec la SPLA à relancer une recherche de participation équitable avec HECTARE SA, recherche et accords des parties qui devront être limités dans le temps pour ne pas entraver la réalisation du projet. Ce délai pourrait ainsi être limité à 2 mois à partir de la décision administrative.

et en recommandant d'établir avec le pétitionnaire une convention de remise en état des voiries desservant le site.

Etabli le 17 juin 2013
Le commissaire enquêteur
Robert BLANC

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MUDAISON

ZAC LOU PLAN DES AIRES

ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT SUR LA

***CESSIBILITE DES PARCELLES NECESSAIRES A L'AMENAGEMENT
DE LA ZAC***

ARRETE PREFECTORAL n° 2013-1-540 du 14 mars 2013

**CONCLUSIONS MOTIVEES
et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Robert BLANC
Commissaire Enquêteur

PREAMBULE

Il s'agit d'une enquête de cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC Lou Plan de Aires à Mudaison.

Cet aménagement a pour but de créer une zone d'habitation capable d'accueillir environ 200 logements soit une population supplémentaire de l'ordre de 520 habitants.

La commune de Mudaison a confié l'opération d'aménagement à la Société l'Or Aménagement, Société publique d'aménagement au capital de 320 143€, dont le siège social est situé au 11 place de la libération, 34130 Mauguio au terme d'un contrat de concession signé le 16 juin 2010.

Cette enquête s'est déroulée pendant 40 jours consécutifs du lundi 8 avril 2013 au vendredi 17 mai 2013 inclus, sur la commune de Mudaison, en conformité avec la réglementation, bien au-delà de la durée légale de 30 jours en raison des nombreux jours fériés du mois de mai.

L'enquête publique pour la réalisation de ce projet, a été prescrite et organisée par arrêté du Préfet de l'Hérault n° 2013-1-540 du 14 mars 2013.

Un avis au public a été publié dans deux journaux régionaux Midi libre et l'Hérault du jour, affiché en Mairie ainsi que sur le site du projet au format réglementaire (format A2 caractères noir sur fond jaune) et publié sur le site internet de la Préfecture.

Un dossier et un registre d'enquête ont été déposés en Mairie de Mudaison (Siège de l'enquête) pour être mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture des bureaux afin que celui-ci puisse prendre connaissance du projet d'aménagement, et faire part de ses observations s'il le souhaitait.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans mon rapport, j'ai fait l'analyse du dossier soumis à enquête, de l'opportunité du projet et des observations du public.

Considérant que :

La commune de Mudaison compte aujourd'hui environ 2500 habitants. Son développement s'est effectué autour de son centre ville. Des extensions résidentielles se sont greffées sur les chemins ruraux existants devenus de véritables rues urbaines. Ces extensions ont souvent été réalisées par petits groupements sous forme de lotissements avec comme typologie dominante la maison individuelle isolée favorisant le vieillissement de la population et rendant difficile l'accueil de jeunes ménages.

Le projet d'aménagement tel que soumis à enquête permet de :

-répondre à la forte demande en logements qui s'exerce sur son territoire,

- diminuer le vieillissement de la population en permettant à des plus jeunes ménages s'installer
- compenser la perte d'habitants en créant une nouvelle urbanisation maîtrisée,
- éviter la désaffectation des équipements publics déjà réalisés
- assurer le renouvellement de la population par une offre appropriée aux jeunes ménages
- offrir des logements sociaux favorisant la mixité
- intégrer ce projet dans le paysage urbain en répondant aux orientations du développement durable
- maîtriser la qualité de ses équipements publics
- maîtriser les coûts

Les contraintes environnementales et les enjeux ont été analysés, le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Les caractéristiques des milieux physiques et humains sur la totalité du projet ont été prises en considération et ajustées par les engagements complémentaires pris par le concessionnaire dans le cadre de sa réponse aux questions du public et du commissaire enquêteur.

L'atteinte à la propriété privée n'apparaît pas excessive. Les intérêts de HACTARE SAS peuvent être pris en compte par une recherche de partenariat.

Le coût travaux d'aménagements soumis à enquête publique estimé à 7,90 M€ ne semble pas exagéré en comparaison avec d'autres opérations similaires.

Le Maître d'ouvrage possède la capacité financière pour réaliser l'opération.

Je n'ai enregistré qu'un seul avis défavorable de la part du public. Seules quelques inquiétudes relatives aux inondations ont fait l'objet de remarques prises en compte par le concessionnaire.

Trois propriétaires sur 18 ont fait part de leur désaccord sur le prix du m² proposé.

L'enquête s'est déroulée sans incident, dans les meilleures conditions et conformément à la réglementation en vigueur

Vu le bilan de la concertation préalable qui atteste l'association effective de la commune et de la population pour l'élaboration du dossier

Vu le dossier NATURA 2000 qui conclut que le projet ne présente pas d'incidences sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaires.

Vu l'avis de l'Autorité Environnementale qui n'a pas fait d'observations sur le dossier

Vu la procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau qui a reçu l'aval de la DDTM

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence de tout ce qui précède j'émet un

AVIS FAVORABLE

à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC Lou Plan des Aires au profit de la commune de MUDAISON

Etabli le 17 juin 2013
Le commissaire enquêteur
Robert BLANC

ANNEXES

Pj n° 1 Décision du Tribunal Administratif n° E12000392/34 du 10 janvier 2013

Pj n° 2 Arrêté Préfectoral n° 2013-I-540 du 14 mars 2013 prescrivant l'enquête

Pj n° 3 Lettre du Conseil Général de l'Hérault en date du 1 mars 2013

Pj n° 4 Courriers adressés aux propriétaires avec AR en date du 22 mars 2013

Pj n° 5 Procès verbal des observations notifié le 24 mai 2013

Pj n° 6 Mémoire en réponse du concessionnaire

Pj n° 7 a/ Extrait journal « Midi-Libre » 24 mars 2013

b/ Extrait journal « Midi-Libre » 14 avril 2013

c/ Extrait journal « l'Hérault du jour » du 24 mars 2013

d/ Extrait journal « l'Hérault du jour » du 14 avril 2013

Pj n° 8 Certificat d'affichage de la mairie de Mudaison

Pj n° 9 Constats d'huissier d'affichage de l'avis d'enquête sur les sites du projet

Pj n° 10 Extrait de l'acte d'acquisition de la parcelle 102 par HECTARE SAS

ANNEXES

ANNEXE 1

ANNEXE 2

ANNEXE 3

ANNEXE 4

ANNEXE 5

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MUDAISON

ZAC LOU PLAN DES AIRES

ENQUETE PUBLIQUE

PREALABLE

***A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET A LA CESSIBILITE
DES PARCELLES NECESSAIRES A L'AMENAGEMENT DE LA ZAC
LOU PLAN DES AIRES***

ARRETE PREFECTORAL n° 2013-1-540 du 14 mars 2013

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

Reçu notification le :

Notifié le : 24 mai 2013

Le Maître d'Ouvrage

Le commissaire enquêteur

a) Observations du Public

Registre d'enquête DUP : 11 observations et 31 courriers

Permanence du 8 avril 2013 : 4 visites sans observations et 8 observations inscrites au registre

Observations de :

1/ Mr CABROL Pierre fait part de son désaccord avec l'estimation de ses parcelles 254-255

2/ Mr MERLIN Patrick fait par du même désaccord

3/ Mr ROBERT Christian a simplement mentionné son passage

4/ Mr ALCAZAR Alain a simplement visé le registre

5/ Mr MAS Vincent

6/ Mme TERLEK Delphine

7/ Mr MAECHLER Frédéric

8/ Mr MECHLER Stéphane

Il s'agit des 4 propriétaires de la parcelle n°119 qui ont signé la même observation. Ils disent ne pas être en désaccord avec le projet et souhaitent acquérir, après rachat de leur parcelle, une ou plusieurs parcelles viabilisées pour pouvoir construire. Ils souhaitent connaître les coordonnées des promoteurs privés qui vont aménager cette zone.

Permanence du 3 mai 2013 : 3 visites sans observations et 1 observation inscrite au registre

9/ Mme BERENGUE Elisabeth considère que le prix d'acquisition des terrains proposé est une spoliation et réclame 45€/m². Elle suspecte des possibilités de transactions juteuses et souhaite qu'à la revente les prix restent modérés.

Permanence du 17 mai 2013 : 2 visites sans observations, 2 observations inscrites au registre, 3 courriers sous enveloppe et 28 courriers remis en main propre

10/ Mr ROBERT Christian émet des critiques sur la gestion des eaux pluviales du projet. Pourquoi la figure 31 de la page 89 de l'étude d'impact laisse-t-elle supposer que les 2/3 des eaux pluviales iront vers l'Aigues Vives ou la RD 106 alors qu'en fait c'est une surface de 3,7 ha qui ruissellera vers le boulo-drome ?

Le boulo-drome sera-t-il un bassin de rétention ? Oui-non ?

Le projet n'est pas assez précis et laisse supposer que la gestion des eaux pluviales n'est pas maîtrisée.

Il me remet 27 courriers.

11/ Mr PORTALES pour HECTARE SAS prétend que ce dossier n'a pas d'utilité publique. Il considère que ce n'est pas l'intérêt de la collectivité de faire réaliser cette opération dont le budget présente de graves incertitudes.
Il me remet un courrier de 6 pages.

Courriers de :

1/ Mr DUPRAT Roger de MELGUEIL- ENVIRONNEMENT considère que c'est un bon projet qui respecte les grands principes d'aménagement. Toutefois il estime qu'il n'est pas en conformité avec les prescriptions du SCOT notamment sur la densité de logements.

Le document d'orientation du SCOT prévoit 2 densités pour les zones à urbaniser (densité A : 35 logements/hectare, densité B : 30 à 45 logements/hectare) dans le but d'économiser l'espace.

Il est prévu pour la ZAC une SHON de 28000 m² représentant 193 logements, ce qui, donne pour une superficie de l'opération de 76574 m² une densité de 25,2 logements/hectare.

Pour respecter la préconisation du SCOT il conviendrait, selon lui, de porter le nombre de logements à 230 minimum.

2/ Mr LAURENT Stéphane pose le problème du tuyau d'irrigation appartenant à BRL et situé en bordure des parcelles coté ZAC de la rue des jonquilles Existe-t-il une servitude de passage sur le territoire de la ZAC et sur ces parcelles?

Il s'inquiète d'une rupture accidentelle de cette canalisation, rupture qui s'est déjà produite et demande que dans le cadre du projet une servitude officielle soit créée le long des parcelles mitoyenne de la ZAC avec un aménagement adéquat permettant à BRL de procéder à tous travaux d'entretien et de réparation sur cette canalisation.

3/ Mr CABROL Robert souhaite obtenir un terrain de 500 m² ou vendre sa propriété au prix de 40€/m² pour pouvoir construire une petite maison pour sa fille.

4/ Mr ROBERT Christian m'a remis 27 courriers identiques signés par les personnes suivantes :

Mr ROBERT Christian avec copie d'un courrier adressé à Mr le Maire

Mr LARSON Eric

Mme THIRIOT Cécile

Mr MANILEUE Marcel

Mme NEGRE Angélique

Mr JEANJEAN Gérard

Mr BOULAZ Anthony

Mme MOKADEM ZENATI Déborah

Mr GUILHEM Jacques

Mme GUILHEM Aude

Mr GUILHEM Christian

Mr FOURNIER Loïc

MR FOURNIER Jean Marie

Mme FOURNIER Geneviève

Mme FOURNIER Audrey

Mr TREBUCHON Olivier

Mr BERTHEZENE Olivier

Mme BERTHEZENE Jeannine

Mr BERTHEZENE Robert
Mme ARTAUD Christine
Mr ARTAUD Alexandre
Mr ARTAUD Régis
Mlle BRANISA
Mr et Mme ROBERT Guy
Mme MARTINEZ Hélène
Mr MARTINEZ Philippe

Ce courrier d'évidence rédigé par Mr Robert revient sur le problème des inondations de la route de Candillargues déjà évoqué sur les observations figurant au registre.

La construction de R+1 et R+2 devant les pavillons en RdC ne lui semble pas judicieuse.

Les bassins de rétention situés aux extrémités de la ZAC vont densifier l'habitat et provoquer une rupture d'harmonie avec l'urbanisation existante.

Le nombre de 520 nouveaux résidents est sous estimé. C'est au moins 620 personnes qui pourront être accueillies soit une croissance de 25% de la population avec les difficultés en découlant (intégration, école, circulation, stationnement).

5/ Mr PORTALES PDG de HECTARE SAS m'a remis un courrier de 6 pages contestant fortement l'utilité publique du projet. Il appuie son argumentaire sur plusieurs points à savoir :

- atteinte au principe de la liberté du commerce et de l'industrie
- le déséquilibre financier de l'opération
- le défaut d'utilité publique du projet
- l'insuffisance de l'étude d'impact

Il demande au Commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable à cette DUP.

Ce courrier s'appuyant, en outre, sur des articles du code de l'urbanisme et un extrait de la jurisprudence, il m'a paru utile de le joindre dans son intégralité.

Questions du Commissaire Enquêteur :

1/ L'absence de plan de masse ne permet de se faire une idée précise de l'aménagement envisagé de la ZAC.

Ainsi n'apparaît que très schématiquement le réseau de voirie envisagé, le découpage parcellaire n'est pas indiqué, l'aménagement et le dimensionnement des bassins de retenu ne sont pas traités, les éléments paysagers créés ou conservés non identifiés.

-Est-il possible de définir de quelle manière seront conçus les bassins de retenu ? Leur forme ? Leur profondeur ? Le boulodrome sera-t-il supprimé ? Les arbres, en grande partie des platanes, seront-ils conservés ?

2/ Selon le schéma n° 34 fourni page 98 de l'étude d'impact l'habitat le plus dense (à priori R+2 et R+1) est situé face aux habitations individuelles existantes. Cet impact sur le voisinage n'est pas traité dans le dossier. Pourquoi ce choix ? Pourquoi ne pas l'avoir positionné le long de la RD 106.

3/ L'estimation sommaire des parcelles situées dans le périmètre de la ZAC annoncée par le courrier en date du 21 août 2012 de la Direction Générale des Finances Publiques (25 €/m²) ne semble pas satisfaire les propriétaires.

Il est vraisemblable, que dans le cadre d'une négociation, ce montant sera revu à la hausse. Si tel est le cas, le bilan de l'opération pourra-t-il toujours être équilibré?

4/ Il est prévu la réalisation d'un bassin de retenu en dehors du périmètre de la ZAC. Pourquoi ne pas avoir inclus le ou les terrains nécessaires à cette réalisation dans le périmètre de la ZAC ? Nécessitaient-ils expropriation ou la collectivité en a-t-elle la maîtrise foncière ?

Au total, j'ai enregistré :

- 1 seul avis clairement favorable
- 1 seul avis fortement défavorable
- 8 avis sur l'insuffisance du prix estimé à 25€/m²
- 32 avis critiques sur les aménagements envisagés

En conséquence de tout ce qui précède et des observations du public, le commissaire enquêteur demande au Maître d'Ouvrage d'apporter dans son mémoire en réponse :

Toutes les explications nécessaires concernant les problèmes évoqués par les observations et les courriers reçus ainsi que les renseignements complémentaires souhaités par le commissaire enquêteur.

Etabli le 24/05/2013
Le commissaire enquêteur

ANNEXE 6

ANNEXE 7

ANNEXE 8

ANNEXE 9

ANNEXE 10