

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
PRÉFECTURE DE MONTPELLIER

COMMUNE DE MAUGUIO

RAPPORT D'ENQUÊTE et CONCLUSIONS

RELATIVE A
LA DEMANDE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET A LA
CESSIBILITÉ DE PARCELLES

CONCERNANT

LA CRÉATION DE LA ZAC « LES PORTES DE L'AÉROPORT »

EP du 4 FÉVRIER au 8 MARS 2019 inclus

Jean-Pierre BRACONNIER
Commissaire Enquêteur

FÉVRIER - MARS 2019

RAPPORT

OBJET DE L'ENQUÊTE

Le présent dossier a pour objet de présenter le rapport, après examen des pièces, investigations du commissaire enquêteur et des observations du public recueillies entre le 4 Février et le 8 Mars 2019, soit durant 33 jours consécutifs, des enquêtes publiques préalablement à la réalisation des travaux d'une ZAC ayant pour vocation l'urbanisation du secteur nommé « Les Portes de l'Aéroport », et de l'acquisition des terrains correspondants.

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

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

La création de cette Zone d'Aménagement Concerté par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or a été initiée en 2008, finalisée par délibération en date du 28 juin 2013, et appelée « Les Portes de l'Aéroport ».

Le projet initial, d'une superficie de 29 ha, a été successivement réduit à 14 ha, puis suite aux impératifs liés au PPRI, définitivement arrêté à 7,1 ha.

Le dossier de création modificatif a été approuvé par délibération en date du 19 décembre 2017.

Pour réaliser ce projet, il est désormais nécessaire d'assurer la maîtrise foncière des terrains situés dans l'emprise du périmètre de la ZAC.

Afin de réaliser cet équipement, 8 parcelles propriétés de 5 personnes ou groupement de personnes, d'une superficie totale de 44 466 m², située en zone 1AUE2 au PLU communal s'avèrent être nécessaire et indispensable.

Le présent rapport a pour objet de :

- relater les conditions d'organisation et de déroulement de ces deux enquêtes,
- recenser les observations recueillies auprès du public
- donner un avis et des conclusions séparées

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

Localisation du Projet

Mauguio est une commune du département de l'Hérault. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

Le territoire communal, d'une superficie de 76,73 km² est situé à environ 10 km au sud-est de Montpellier.

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

Le projet développé prévoit plusieurs typologies d'établissements pour des PME/PMI, situé à proximité de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée, et dédié au secteur commercial, tertiaire et industriel.

Le périmètre de cette ZAC couvrait au départ une superficie de 29 hectares. Des contraintes hydrauliques et écologiques ont conduit à adapter le projet dans un second temps sur 14 hectares, puis à le réduire définitivement à 7,1 hectares.

La ZAC est située zone 1 AUE 2 du PLU approuvé par décision du Conseil Municipal en mars 2017, et compatible avec les prescriptions du SCOT du Pays de l'Or

Situation cadastrale

Le secteur du projet d'aménagement concerne les parcelles cadastrales suivantes :

DL 56 / DL 58 et DL 59 / DL 66 et DL 68 / DL 63 / DL 309 et DL 60

Actuellement, les terrains du projet sont occupés principalement par des friches.

ELEMENTS CONSTITUTIFS DU RAPPORT

- Chapitre I Identification du projet et contraintes réglementaires
- Chapitre II Prise en charge de l'enquête et investigations préalables
- Chapitre III Déroulement de l'enquête
- Chapitre IV Analyse – Conclusion et Avis du commissaire enquêteur relatif à la DUP
- Chapitre V Analyse – Conclusion et Avis du commissaire enquêteur relatif à la Cessibilité

PIECES ANNEXES

- Arrêté Préfectoral N° 2019 – I – 024 du 9 janvier 2019
- Notification du Tribunal Administratif de Montpellier
- Copies des annonces légales de la publicité de l'enquête parues dans Le Midi Libre et La Gazette de Montpellier du 17 janvier, ainsi que le rappel paru le 7 février 2019
- Notification par lettre recommandée avec AR aux propriétaires
- Avis de réception accepté majoritairement entre les 26 et 28 janvier
- Procès verbal d'affichage du 8 mars 2019
- Certificats d'affichage du 11 mars 2019
- Procès Verbal de synthèse des observations
- Mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage

PIECES ANNEXES NON JOINTES

- Registre de l'enquête
- Dossier d'enquête DUP
- Dossier d'enquête de cessibilité
- Les journaux : Le Midi Libre & La Gazette de Montpellier

CHAPITRE I

IDENTIFICATION DU PROJET ASPECTS REGLEMENTAIRES

I-1 Identification du Projet

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

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

L'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de création de cette ZAC sur la commune de Mauguio a bien pour finalité d'accueillir des entreprises afin de répondre à une demande d'espace d'activité et de développement économique.

Le Maître d'ouvrage du Projet est :

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE L'OR

Centre Administratif – BP 40
Boulevard de la Démocratie
34132 - MAUGUIO

I-2 Contexte Administratif et Réglementaire

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique et d'aménagement, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or a approuvé, par délibération le 28 juin 2013, la création de la ZAC et convenu d'un protocole d'accord avec l'EPF LR afin de l'accompagner en vue de procéder à l'acquisition des parcelles, à l'amiable ou par voie d'expropriation, situées dans l'emprise de la ZAC.

Enfin, le Conseil d'Agglomération par un arrêté en date du 12 décembre 2017 a demandé à Monsieur le Préfet la désignation d'un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête et précisant l'objet de l'enquête. Cette procédure est réalisée en application du Code de l'environnement notamment ses articles L123-1 et suivants ainsi que du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

I-4 L'autorité environnementale

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

L'absence d'avis émis le 8 novembre 2018 par la Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie vaut acceptation de faite.

I-3 Notification aux propriétaires.

Les notifications par lettre en Recommandé avec AR ont été effectuées, en date du 24 janvier 2019 à l'ensemble des propriétaires concernés en application de l'Article R 11-22 du Code de l'Expropriation.

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

Ces courriers furent expédiés aux propriétaires le 25 janvier 2019.

Ils furent reçus et acceptés pour 7 d'entre eux sur 9 propriétaires concernés entre les 26 et 28 janvier 2019.

Deux cas particuliers sont à relever, à savoir :

- Monsieur ANGELINI David où le pli fut avisé le 28/01, mais non réceptionné
- Pour la SCI Manman, l'adresse initiale étant erronée, le courrier fut à nouveau expédié et réceptionné le 18/02/2019.

Résumé des expéditions et réceptions des courriers aux propriétaires

Nom destinataire	N° Recommandé	Date d'envoi	Date de réception	Commentaire
Lepouriel Catherine	2C 141 721 1155 6	25/01/19	26/01/19	
Angelini Romain	2C 141 721 1160 0	25/01/19	26/01/19	
Angelini Olivier	2C 141 721 1154 9	25/01/19	26/01/19	
Angelini David	2C 141 721 1153 2	25/01/19		Pli non réceptionné, avisé le 28/01/2019
Bec Yvan	2C 141 721 1159 4	25/01/19	28/01/19	
Mahoux Alain	2C 141 721 1156 3	25/01/19	26/01/19	
Souchon Danielle	2C 141 721 1157 0	25/01/19	26/01/19	
Souchon Robert	2C 141 721 1158 7	25/01/19	26/01/19	
SCI Manman	2C 141 721 1151 8	25/01/19		Destinataire inconnu à l'adresse
SCI Manman	2C 141 721 1152 5	25/01/19	18/02/19	

CHAPITRE N° II

Prise en charge de l'enquête et investigations préalables

II-1 Désignation du commissaire enquêteur :

La prise en charge de l'enquête s'est effectuée sur proposition du Tribunal Administratif de Montpellier, suivie de la désignation d'un commissaire enquêteur par notification N° 18000158 / 34 du 15 Novembre 2018.

Après ma désignation, j'ai contacté Madame BERRI au bureau de l'Environnement à la Préfecture de Montpellier. Le dossier d'enquête m'a été adressé à ce moment-là.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des pièces constituant le dossier, une réunion fut organisée à la Préfecture, Bureau de l'Environnement, Direction Relations Collectivités Locales en présence des représentants de la SPL L'Or Aménagement, de l'EPF Occitanie et de la Communauté du Pays de L'Or.

Après cette réunion et après avoir obtenu toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet, les dates de l'enquête et de mes permanences ont pu être fixées.

II-2 Modalité de l'enquête :

Le commissaire enquêteur, précédemment à la parution de l'arrêté Préfectoral N° 2019 – I - 024 d'ouverture d'enquête, du 9 janvier 2019, a fixé et convenu des dates couvrant la période d'enquête ainsi que les dates de permanences.

Ainsi a-t-il été retenu que l'enquête se déroulerait sur une période de 33 jours consécutifs, du lundi 4 février au vendredi 8 mars 2019 inclus à la mairie de Mauguio (siège de l'enquête).

II-3 Présentation du dossier au public.

L'ensemble du dossier technique présenté au public est clair, bien fait et facilement lisible.

Un dossier complet a été déposé et mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Mauguio.

II-4 Visite des lieux du projet :

Le 22 janvier 2019, le Commissaire Enquêteur a rencontré Madame STANKO, chargée d'opération pour le compte de l'Or Aménagement.

Une réunion de travail préalable à l'enquête s'est tenue en ses bureaux, puis nous nous sommes rendu sur le site afin de visualiser l'emprise du projet concerné.

II-5 Composition des dossiers.

Le 18 décembre 2018, le commissaire enquêteur s'est rendu à la Préfecture afin de signer l'ensemble des pièces constituant des dossiers des enquêtes, ainsi que le registre d'observation mis à la disposition du public.

L'ensemble des dossiers mis à la disposition du public et du commissaire enquêteur était succinct, mais complet au regard de la réglementation.

Le dossier relatif à la DUP comporte :

Un dossier composé de 2 parties

Une étude d'impact

Un dossier d'annexes

Le dossier relatif à la cessibilité comporte :

Un plan parcellaire

Un état parcellaire

Pièces jointes à l'ensemble du dossier présenté au public :

L'arrêté N° 2019 – I - 024 du 9 janvier 2019 signé par Monsieur le Préfet de l'Hérault

Le registre d'enquête

CHAPITRE III

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III-1 - Publicité de l'Enquête

La publicité a été faite sous les formes suivantes:

- par affichage de l'Arrêté d'enquête à la mairie de Mauguio, services techniques et administratifs, soit 15 jours minimum avant le début de l'enquête,
- par parution d'un avis dans deux journaux : le Midi Libre et La Gazette de Montpellier du jeudi 17 janvier 2019,
- par un rappel dans ces deux mêmes journaux le jeudi 7 février 2019
- par inscription sur le site officiel de la Préfecture de l'Hérault,
- par inscription sur le site officiel de la Mairie de Mauguio,
- par inscription sur le site officiel de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.
- par inscription sur le site officiel de l'Or Aménagement
- sur le panneau lumineux de la commune
- par inscription sur le site du registre dématérialisé

Le commissaire enquêteur a effectué la vérification de l'affichage avant le début de l'enquête, le 22 janvier, ainsi que lors de ses permanences en Mairie.

L' Avis d'enquête était également visible de la façon suivante :



- rue de la Moure
- rue du Nègue Cat (1)
- rue du Mas de Bosc
- impasse de la Source
- D172, Avenue Jacqueline Auriol
- rue de la Jasse
- rue du Nègue Cat (2)
- à l'angle de la parcelle N° DL 66
- à l'entrée de la Mairie
- à l'entrée des bureaux de L'Or Aménagement

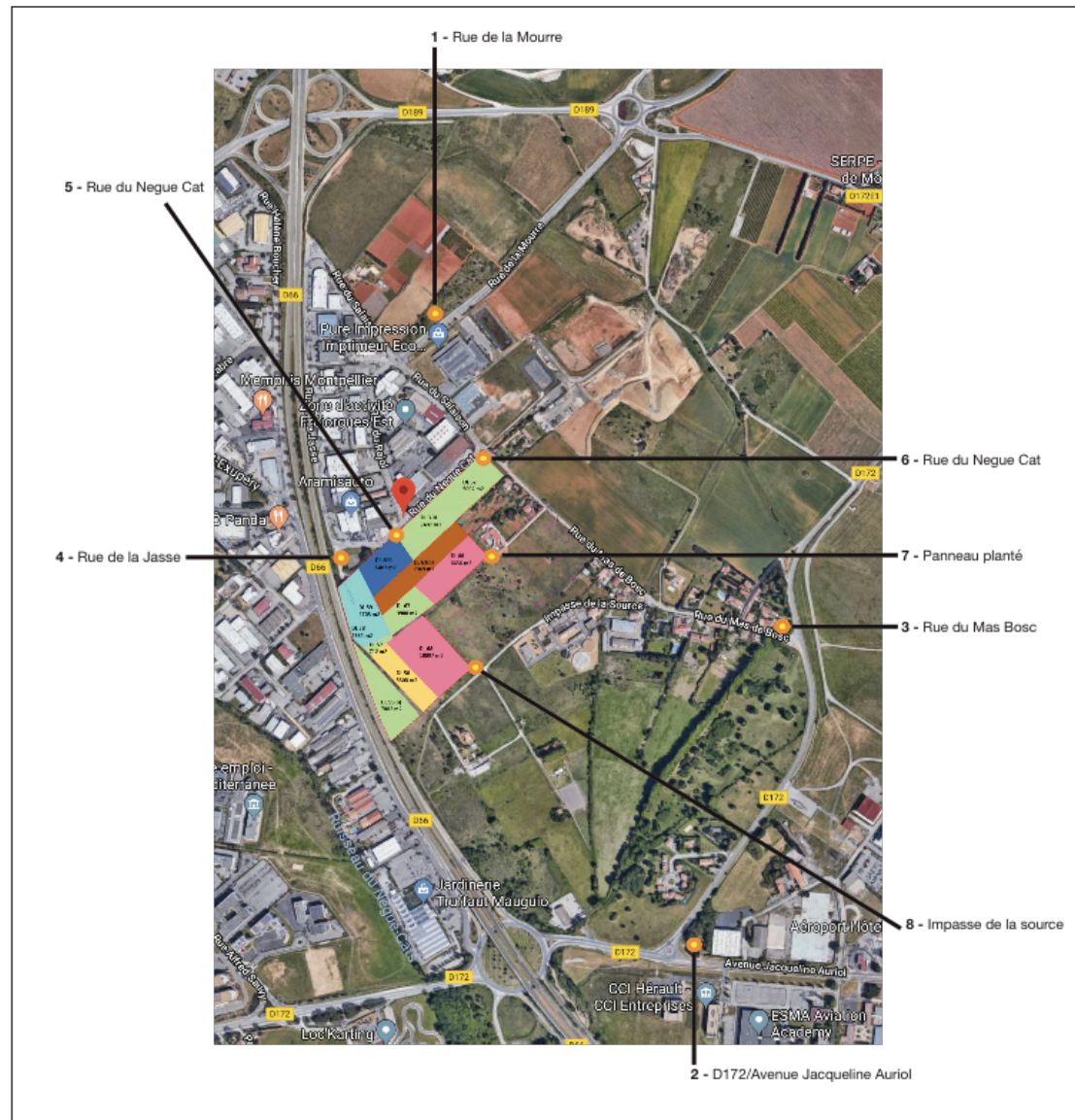
ENQUETE PUBLIQUE



Plan d'implantation des panneaux d'avis d'enquête

LEGENDE

-  Périmètre de la ZAC
-  Panneaux d'avis d'enquête



Le commissaire enquêteur a été rendu destinataire des certificats de publication et d'affichage signé par Monsieur le Maire de Mauguio.

De même, il a été destinataire des constats d'huissier mandaté par l'Or Aménagement (voir en annexe)

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'ensemble des éléments exposés ci-dessus me permet donc de dire que, l'information et la publicité concernant les enquêtes publiques, objet de ce rapport, ont été effectuées conformément à la réglementation et que l'ensemble du public a bien été informé.

III-2 - Durée de l'Enquête

L'enquête publique s'est déroulée du Lundi 4 février au vendredi 8 mars 2019 inclus, soit durant 33 jours consécutifs.

Les dossiers et un registre ont été mis à la disposition du public à la mairie de Mauguio, aux jours et heures d'ouverture au public.

III-3 - Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a reçu en personne les observations du public, à la mairie de Mauguio aux jours, dates et heures indiquées ci-dessous:

Les mercredis 6 et 20 février 2019 de 14 h 00 à 17 h 00

Le vendredi 8 mars 2019 de 14 h 00 à 17 h 00 – clôture de l'enquête

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

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

III-4 - Clôture de l'Enquête

L'enquête a été déclarée close le vendredi 8 mars 2019, le registre a été signé par mes soins après 17 H 00.

III-5 - Mobilisation du public

Il est à noter qu'une seule personne s'est présentée au cours des trois permanences.

Ainsi lors de la première permanence, aucune personne n'est venue rencontrer le commissaire enquêteur.

A l'occasion de la deuxième permanence, Monsieur SOUCHON Robert, propriétaire de la parcelle N° DL 63, est venu consulter le dossier et se renseigner auprès du commissaire enquêteur.

Il s'est proposé de venir dans les jours prochains afin de déposer un courrier ou directement sur le registre.

Il en a décidé autrement puisqu'il est revenu plus tard entre la deuxième et la troisième permanence pour rayer sa déposition et mentionner « observation supprimée » sans aucune explication.

Entre temps, cinq (5) observations furent adressées sur le registre dématérialisé.

N°	Modérée	Date	Prénom Nom	Observation
1		06/03/2019 11:10:52	Jean Pierre Gonzalez	<p>Bonjour, je souhaite par cette observation attirer votre attention sur la sécurité et le cadre de vie des habitants de Vauguières le bas. Si l'extension de la zone actuelle semble utile, voir nécessaire à l'activité économique de la commune, elle ne doit pas se faire au détriment des habitants du hameau de Vauguières le bas. En effet, le trafic routier intense de déserte de la zone actuelle a conduit à la fermeture de la rue du Mas de Bosc. De très nombreux excès constatés quotidiennement : de vitesse, de tonnage, associés à la fréquence des véhicules avaient rendu très dangereux les abords des habitations. L'arrêté de fermeture de la voie a permis de sécuriser les déplacements piétonniers de la population: écoliers, collégiens, lycéens, usagers et habitants. L'extension de la zone commerciale ne doit pas remettre en question cette décision très pertinente et salvatrice pour la population. Les accès de déserte de la zone (actuelle et future) doivent rester séparés de ceux des habitations pour préserver cette sécurisation ainsi que le cadre de vie (pollution des abords par jets de déchets, bruits, gaz d'échappements entre autre). En vous remerciant de l'attention que vous accorderez à cette observation.</p> <p>Respectueusement, JP Gonzalez</p>
2		06/03/2019 22:41:10	Jean-Luc GENET	<p>Bonjour, En tant que président de l'ADPHV (Association de Défense des Propriétaires et Habitants de Vauguières le bas), j'attire votre attention sur la contiguïté de la ZAC et de son extension avec le village de Vauguières le Bas. Nous avons obtenu, après un travail intelligent avec la mairie, que la rue du Mas de Bosc soit fermée afin de désolidariser la ZAC de la zone d'habitation. La situation n'était plus tenable au vu de l'augmentation de la circulation et des exactions des automobilistes. Il est, pour nous, hors de question de remettre en cause ce travail et la fermeture de cette voie, y compris pour des périodes de travaux.</p> <p>Cordialement.</p> <p>Jean-Luc Genet 06 70 27 76 01</p>

N	Modérée	Date	Prénom Nom	Observation
3		07/03/2019 00:25:30	Cécile PHAN CHAN	<p>Bonjour, Quelques remarques : Page 29, chapitre 1.4 : Soutien et acceptabilité du projet, vous spécifiez "Les habitants du hameau de Vauguières-Le-Bas ne sont pas opposés au projet". Effectivement nous sommes favorables au développement économique de la région, sous réserve que les aménagements que vous prévoyez soient réalisés : 1°) Comme vous le dites, que le système d'accès à la nouvelle zone ne passe pas par le hameau de Vauguières le Bas. 2°) Que le front végétal entre l'extension et le hameau, que vous évoquez dans le dernier paragraphe de la page 26, soit bien réalisé. Nous vous remercions d'ailleurs de cette initiative. Page 20 sur les "modes doux" vous évoquez le peu de pistes cyclables. Si ce projet pouvait permettre de créer une piste cyclable sur la D172 (tracé noir dangereux sur votre carte) entre la route de l'aéroport et Vauguières le Bas, voire Vauguières le haut, ce serait un bien immense pour toute la communauté environnante. Page 40, paragraphe 4.1 Les impacts pendant la période de travaux. Vous nous confirmez bien, qu'il n'est pas prévu de faire passer les engins rue du Mas de Bosc, non plus que pour leur stationnement. En remerciant par avance de prendre en considération mes remarques, je vous adresse mes salutations distinguées. Cécile Phan Chan.</p> <p>Bonjour, Juste une demande dans le sens de ma remarque précédente : Je n'ai pas trouvé dans vos dossiers et annexes, trace de l'arrêté municipal du 18 juin 2018 (de mémoire, à vérifier) pour une fermeture de la rue du Mas de Bosc au 1er juillet. Serait-il possible de l'ajouter en annexe ? Je vous en remercie par avance. Bien à vous</p>
4		07/03/2019 00:41:07	Jean-Luc GENET	<p>Jean-Luc Genet Président de l'ADPHV.</p> <p>Il est important que la réalisation de cette ZAC qui va dynamiser l'économie locale, ne se fasse pas au détriment de la qualité de vie des habitants du quartier et que la rue du mas de Bosc reste une impasse, que se soit durant les travaux d'aménagement ou pour la desserte de cette zone.</p>
5		07/03/2019 19:12:07	Jean-michel Cabot	

A l'occasion de la troisième permanence, aucune personne n'est venue rencontrer le commissaire enquêteur.

Par contre, le dernier jour de l'EP, deux (2) observations furent déposées sur le registre dématérialisé.

N°	Modérée	Date	Prénom Nom	Observation
6		08/03/2019 16:06:21	Anonyme	Le bon résultat de la fermeture de la rue du mas du Bosc ne doit pas être remis en cause quel que soit et surtout l'extension de la ZAC
7		08/03/2019 16:14:54	Antoine Lelong	Bonjour, Le développement de la ZAC ne doit en aucun cas agir sur la qualité de vie des habitants de Vauguières le Bas. De plus le combat de l'association pour faire de la rue qui traverse le village une rue sans issue, ne doit pas être remis en cause. Merci d'avance.

III-6 - Analyse des observations

Sur le registre, il fut consigné 0 observation et 7 courriers électroniques joints.

A la lecture des observations déposées, on retiendra qu'elles concernent principalement l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique, et plus particulièrement, l'assurance que la rue du Mas de Bosc soit interdite à toute circulation, sauf pour les habitants de Vauguières le Bas.

Par contre, l'absence de visite pendant les trois permanences, courriers ou observations déposées sur le registre dématérialisé accessible 24h sur 24 et ceci pendant toute la durée de l'enquête pose question.

Ce désintéressement des propriétaires susceptibles d'être expropriés semble particulier et peu habituel.

On peut toutefois s'interroger sur leurs relations avec l'EPF d'Occitanie, d'autant plus que le commissaire enquêteur n'a obtenu, après plusieurs demandes et un Email rappelant les engagements pris lors de la réunion en Préfecture, les justificatifs de réception des courriers en Recommandés seulement la veille de la fin de l'enquête.

III-7 - Rapport de synthèse des observations

Le 15 mars 2019, j'ai pris rendez-vous avec la représentante du Maître d'ouvrage, afin de lui remettre en main propre mon rapport de synthèse, accompagné des observations du public.

Deux personnes de L'Or Aménagement en charge du projet, ainsi qu'un chargé de mission de l'EPF Occitanie assistèrent à cette réunion.

Les principaux thèmes abordés furent tout d'abord le maintien en impasse de la Rue du Mas de Bosc dans le hameau de Vauguières le Bas, et d'autre part, l'état d'avancement des négociations engagées par l'EPF avec les propriétaires.

Le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, daté du 19 mars 2019 m'a été adressé par Email.

Concernant le maintien en impasse de la Rue du Mas de Bosc, la réponse est claire et sans ambiguïté :

1/ Tranquillité de vie des habitants du hameau de Vauguières le Bas, par le maintien en impasse de la rue du Mas de Bosc :

Conformément à l'arrêté municipal n°256 (arrêté permanent de fermeture Rue du Mas de Bosc) en date du 18 juin 2018 pris M. le Maire de la Commune de Mauguio-Carnon (en pièce jointe), la rue du Mas de Bosc est fermée à la circulation depuis le 2 juillet 2018, au droit de sa jonction avec la rue du Nègue Cat à Vauguières. L'interdiction de circuler a été matérialisée par les services techniques de la Mairie de Mauguio.

L'entrée directe vers la ZAE de Fréjorgues Est existante depuis la RD 172 n'est donc plus autorisée depuis l'entrée en vigueur de cet arrêté permanent, afin de garantir la sécurité des usagers de cette voie et des habitants du hameau de Vauguières Le Bas.

Compte tenu du caractère permanent de cet arrêté, la rue du Mas de Bosc sera maintenue en impasse, assurant ainsi seulement la desserte riveraine des habitants du hameau de Vauguières le Bas.

Il est bon de mentionner l'attention toute particulière apportée par le porteur du projet, concernant les observations et les demandes émises durant l'enquête, par les riverains de la Rue du Mas de Bosc.

Concernant l'enquête parcellaire, le porteur de projet répond par une recherche d'apaisement et de compromis chaque fois que cela est possible. On notera d'ailleurs qu'un seul propriétaire semble à ce jour dans des dispositions de non négociation.

Nom propriétaire	Parcelles	Offre amiable	Suites	Commentaire
LEPOURIEL ANGELINI	DL 56	24/03/2017 (EPF d'Occitanie)	Refus	Saisine du juge de l'expropriation prévue en cas d'impossibilité d'accord amiable

(Rappel : Le procès verbal de synthèse, ainsi que le mémoire en réponse sont joints en Annexe)

Commentaire du commissaire enquêteur :

Par l'ensemble des éléments exposés ci-dessus, le porteur de projet a tenté d'apporter dans son mémoire en réponse des solutions claires, nettes et argumentées.

Concernant l'Enquête parcellaire, un accord amiable est-il encore possible ?

Oui si l'expropriant et l'exproprié trouve un terrain d'entente.

« Car rien n'interdit le propriétaire de la dite parcelle de vendre son bien à la Communauté du Pays de l'Or selon les modalités définies d'un commun accord après entente sur le montant du bien agrémenté d'indemnisations diverses, tel que proposées par le Maître d'Ouvrage ».

Quant au déroulé de l'enquête et au peu d'intérêt exprimé par le public, on peut comprendre le désintéressement à venir déposer dans le cadre de cette Enquête Publique pour laquelle il ne se sent que très peu concerné.

Enfin, il appartient bien entendu au Maître d'Ouvrage de trouver une solution la plus juste, et une indemnisation la plus correcte.

Il s'agit dans ce cas particulier et avec un seul propriétaire de servir l'intérêt général en tenant compte de l'intérêt particulier.

III-8 - Analyse des 2 enquêtes publiques

III.8.1 - Déclaration d'Utilité Publique

L'enquête porte sur l'Utilité Publique de l'opération de la ZAC des Portes de l'Aéroport sur la commune de Mauguio.

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

- / les constructions envisagées sont soumises à permis de construire avec création d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 10 000 m²
- / des expropriations pourront être nécessaires

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

III.8.2 - Déclaration de cessibilité des terrains nécessaires

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

Notification aux propriétaires :

Une notification par lettre a été effectuée, en recommandé avec AR, à tous les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire (en application de l'Article R 11-22 du Code de l'expropriation) le 25 janvier 2019.

III.9 - Constat, Analyse et Synthèse

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

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

- Il s'intègre parfaitement dans l'existant et constitue le prolongement de la zone d'activité actuelle.
- Les réseaux publics de capacité existent déjà à proximité.
- L'ensemble des habitants de Vauguières le Bas, directement concernés par l'implantation de cette ZAC, sont favorables.

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

Le projet est-il contesté?

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

Le projet est-il d'utilité publique ?

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

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

Y a-t-il atteinte à l'environnement ?

la réponse est NON et confirmée par l'avis favorable donné par la DREAL LR. la création de bassins de retenue des eaux pluviales destinés à éviter l'aggravation du ruissellement à l'aval provoquée par l'aménagement de la zone constitue une mesure compensatoire majeure.

Le dossier est-il complet et accessible ?

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

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

la réponse est OUI, car l'Agglomération du Pays de l'Or a pour vocation l'aménagement de ce type de zone

Etabli à Montpellier, le 26 Mars 2019

Jean-Pierre BRACONNIER



CONCLUSIONS

CHAPITRE IV

ANALYSE – CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

IV -1 - Analyse

Cette enquête publique est relative à une demande de DUP et de cessibilité de parcelles nécessaires à la réalisation d'une ZAC appelé la ZAC « Les Portes de l'Aéroport » sur la commune de Mauguio.
Elle est pilotée par l'Agglomération du Pays de l'Or.

IV -2 - Période de déroulement de l'enquête.

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier par :

Décision du 15 Novembre 2018 – N° E18000158/34
m'a désigné pour conduire celle-ci.

L'organisation de l'enquête et les conditions de son déroulement ont été définies par **l'Arrêté Préfectoral N° 2019-I-024 du 9 JANVIER 2019.**

L'organisation de l'enquête et les conditions de son déroulement ont été définies par cette décision.

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

**Pendant 33 jours de calendrier,
Du lundi 4 février au vendredi 8 mars 2019 inclus**

IV -3 - Publicité et Information dans le cadre de l'enquête.

La publicité a été faite sous les formes suivantes:

- par affichage de l'Arrêté d'enquête à la mairie de Mauguio, services techniques et administratifs, soit 15 jours minimum avant le début de l'enquête,
- par parution d'un avis dans deux journaux : le Midi Libre et La Gazette de Montpellier du jeudi 17 janvier 2019,
- par un rappel dans ces deux mêmes journaux le jeudi 7 février 2019
- par inscription sur le site officiel de la Préfecture de l'Hérault,

- par inscription sur le site officiel de la Mairie de Mauguio,
- par inscription sur le site officiel de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.
- par inscription sur le site officiel de l'Or Aménagement
- sur le panneau lumineux de la commune
- par inscription sur le site du registre dématérialisé

Le commissaire enquêteur a effectué la vérification de l'affichage avant le début de l'enquête, le 22 janvier, ainsi que lors de ses permanences en Mairie.

L' Avis d'enquête était également visible de la façon suivante :

- rue de la Moure
- rue du Nègue Cat (1)
- rue du Mas de Bosc
- impasse de la Source
- D172, Avenue Jacqueline Auriol
- rue de la Jasse
- rue du Negue Cat (2)
- à l'angle de la parcelle N° DL66
- à l'entrée de la Mairie
- à l'entrée des bureaux de L'Or Aménagement

IV -4 - Permanences du Commissaire enquêteur.

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

Les mercredis 6 et 20 février 2019 de 14 h 00 à 17 h 00

Le vendredi 8 mars 2019 de 14 h 00 à 17 h 00 – clôture de l'enquête

IV -5 – Conclusion et Avis du Commissaire Enquêteur

Après avoir étudié le dossier et constaté que les documents sont complets, clairs, bien faits, facilement lisibles, bien que succincts, que le dossier soumis à l'enquête et déposé dans la mairie concernée par le projet ainsi que sur le site internet de la Préfecture de l'Hérault et sur un registre dématérialisé dédié, est conforme à la législation qui s'y applique,

Après avoir sollicité à mon initiative les services de l'Agglomération du Pays de l'Or

Après avoir visité le site

Constatant que:

- l'avis d'enquête a bien été porté à la connaissance du public, tant au travers des journaux que par affichage dans la mairie concernée par le projet, ainsi que sur différents emplacements du site.
- les 3 permanences tenues dans la mairie de la commune d'implantation du projet se sont déroulées de façon tout à fait correcte et sans problème particulier.
- le public a eu tout loisir de s'exprimer au travers des observations portées sur le registre, par courriers ou sur le registre dématérialisé.

Estime que:


- la réalisation de cette ZAC est rendue nécessaire en raison de la demande forte des investisseurs et venant dans le prolongement direct d'une zone active et antérieure.
- le PLU validé en février 2016 prévoit la réalisation de cette ZAC.
- les riverains habitants le hameau de Vaugières le Bas sont favorables au projet (cf les observations toutes favorables)

**EN CONCLUSION, LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
CONSIDÈRE QUE LE PROJET ENVISAGÉ EST D'INTÉRÊT
GÉNÉRAL ET EMET**

UN AVIS FAVORABLE

Au projet de création de la ZAC « Les Portes de l'Aéroport » sur la commune de Mauguio initiée par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

Etabli à Montpellier, le 26 Mars 2019



Jean-Pierre BRACONNIER

CHAPITRE V

ANALYSE – CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

RELATIFS A L'ENQUÊTE PARCELLAIRE EN VUE DE LA DELIMITATION DES TERRAINS A ACQUERIR

V -1 - Analyse

Cette enquête publique est relative à une demande de cessibilité de parcelles nécessaires à la réalisation d'une ZAC appelé la ZAC « Les Portes de l'Aéroport » sur la commune de Mauguio.

Elle est pilotée par l'EPF d'Occitanie pour le compte de l'Agglomération du Pays de l'Or.

V -2 - Période de déroulement de l'enquête.

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier par :

Décision du 15 Novembre 2018 – N° E18000158/34

m'a désigné pour conduire celle-ci.

L'organisation de l'enquête et les conditions de son déroulement ont été définies par **l'Arrêté Préfectoral N° 2019-I-024 du 9 JANVIER 2019.**

L'organisation de l'enquête et les conditions de son déroulement ont été définies par cette décision.

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

**Pendant 33 jours de calendrier,
Du lundi 4 février au vendredi 8 mars 2019 inclus**

V -3 - Publicité et Information dans le cadre de l'enquête.

La publicité a été faite sous les formes suivantes:

- par affichage de l'Arrêté d'enquête à la mairie de Mauguio, services techniques et administratifs, soit 15 jours minimum avant le début de l'enquête,
- par parution d'un avis dans deux journaux : le Midi Libre et La Gazette de Montpellier du jeudi 17 janvier 2019,
- par un rappel dans ces deux mêmes journaux le jeudi 7 février 2019
- par inscription sur le site officiel de la Préfecture de l'Hérault,
- par inscription sur le site officiel de la Mairie de Mauguio,
- par inscription sur le site officiel de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.
- par inscription sur le site officiel de l'Or Aménagement
- sur le panneau lumineux de la commune
- par inscription sur le site du registre dématérialisé

Le commissaire enquêteur a effectué la vérification de l'affichage avant le début de l'enquête, le 22 janvier, ainsi que lors de ses permanences en Mairie.

L' Avis d'enquête était également visible de la façon suivante :

- rue de la Moure
- rue du Nègue Cat (1)
- rue du Mas de Bosc
- impasse de la Source
- D172, Avenue Jacqueline Auriol
- rue de la Jasse
- rue du Negue Cat (2)
- à l'angle de la parcelle N° DL66
- à l'entrée de la Mairie
- à l'entrée des bureaux de L'Or Aménagement

IV -4 - Permanences du Commissaire enquêteur.

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

Les mercredis 6 et 20 février 2019 de 14 h 00 à 17 h 00

Le vendredi 8 mars 2019 de 14 h 00 à 17 h 00 – clôture de l'enquête

IV -5 – Conclusion et Avis du Commissaire Enquêteur

Après avoir étudié le dossier et constaté que les documents sont complets, clairs, bien faits, facilement lisibles, bien que succincts, que le dossier soumis à l'enquête et déposé dans la mairie concernée par le projet ainsi que sur le site internet de la Préfecture de l'Hérault et sur un registre dématérialisé dédié, est conforme à la législation qui s'y applique, Après avoir sollicité à mon initiative les services de l'Agglomération du Pays de l'Or.

Après avoir visité le site

Après avoir constaté que les courriers ont bien été adressés à chacun des propriétaires en Recommandé en date du 25/01/2019.

Que l'acceptation de ces courriers par les propriétaires s'est effectuée entre le 26 et le 28 janvier pour l'essentiel, avec un cas particulier, la SCI Manman qui l'a reçu le 18 février dû à un renvoi d'expédition.

Regrette que:

- les propriétaires ne se soient pas davantage manifestés,

Note que:

- une majorité de propriétaires ont néanmoins trouvé une entente de négociation
- que les discussions d'acquisition de la totalité de la parcelle DL 56 appartenant aux ayants droits éventuels de la succession ANGELINI – LEPOURIEL n'est pas rompue, et que dans le cas contraire, l'EPF Occitanie procèdera par expropriation.

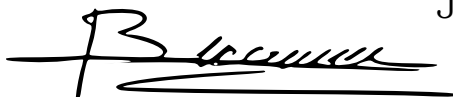
EN CONCLUSION, LE COMMISSAIRE ENQUETEUR EMET

UN AVIS FAVORABLE

A la procédure d'acquisition, voire d'expropriation des parcelles concernées afin de réaliser le projet de la ZAC « Les Portes de l'Aéroport » sur la commune de Mauguio pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

Etabli à Montpellier, le 26 Mars 2019

Jean-Pierre BRACONNIER



PROCES – VERBAL

des observations du public et questions du commissaire enquêteur

REFERENCES : Enquête Publique DUP et Parcellaire de la ZAC Les Portes de l'Aéroport –
Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or -
Commune de Mauguio
Arrêté Préfectoral N° 2019-I-024 du 09 janvier 2019

Madame la représentante du Maître d'Ouvrage,

L'enquête publique unique relative au projet de la réalisation de la ZAC « Les Portes de l'Aéroport » sur la commune de Mauguio s'est terminée le 8 mars 2019 avec une faible participation du public concernant la DUP et une absence totale de participation du public relative à la cessibilité des biens bâtis et non bâtis nécessaires à la réalisation du projet que porte la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

Je tiens à vous informer que :

- Malgré la qualité de la publicité effectuée, aucune personne n'a demandé à consulter le dossier.
- Aucune personne n'a porté d'observation par oral ou par écrit sur le registre d'enquête.
- Aucun courrier n'a été remis au commissaire enquêteur, qui, par ailleurs, n'en a pas reçu.
- Enfin, sept (7) observations furent enregistrées sur le registre dématérialisé mis à la disposition du public durant la totalité de la durée d'enquête.

Je peux attribuer ce constat au fait que le public a dû considérer que les travaux dans l'enceinte de la zone concernée sont ressentis comme utiles et nécessaires au développement économique de la commune.

Par contre, je ne peux qu'être surpris par l'absence de consultations du dossier, de visites et de dépositions de la part des propriétaires terriens directement concernés par le projet.

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, et l'examen des pièces constitutives du dossier n'appelle pas de remarques particulières de ma part.

Je vous demande de me donner votre avis sur les points suivants :

Après analyse des dépositions, il apparaît que la demande principale concerne la tranquillité de vie des habitants du hameau de Vauguières le Bas par le maintien en impasse de la rue du Mas de Bosc.

- Pouvez-vous confirmer et assurer à ces habitants que cette rue ne sera jamais ouverte à la circulation, autrement que pour les personnes résidants de chaque coté de cette voie.
- Par ailleurs, il semble exister un Arrêté Municipal en date du 18 juin 2018 (date à vérifier). Si tel est le cas, pouvez-vous en fournir un exemplaire qui sera annexé au rapport d'enquête.

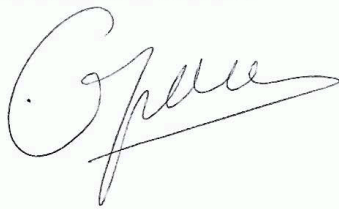
Concernant la cessibilité des terrains, je souhaiterais être informé des éventuelles négociations engagées, voire conclues avec certains propriétaires car l'absence et la non manifestation de l'ensemble de ces propriétaires terriens ne peut qu'interpeller. Les raisons de ce silence et les interrogations légitimes méritent des réponses claires et précises de la part de l'EPF Occitanie.

Je vous demande donc de m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vos observations éventuelles en réponse.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or
Le 15/03/2019 (en 2 exemplaires)

Pour le Maître d'Ouvrage
Madame Marie GRANIER



Le commissaire enquêteur
Monsieur Jean-Pierre BRACONNIER



Monsieur Jean-Pierre BRACONNIER
Commissaire enquêteur



SR/CB/VC/MG/MG/047279

XC-2.13

Objet : ZAC des Portes de l'Aéroport - Enquête publique DUP
et parcellaire de la ZAC des Portes de l'Aéroport
Communauté d'agglomération du Pays de l'Or,
Commune de Mauguio Arrêté Préfectoral n°2019-I-024 du 9 janvier 2019

Affaire suivie par : Marie GRANIER
Tél : 04 67 12 35 03 - Mél. marie.granier@paysdelor.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Le 15 mars 2019 et suite à la clôture de l'enquête publique qui s'est tenue du 4 février au 8 mars 2019, vous nous avez remis le procès-verbal de synthèse des observations concernant l'affaire visée en objet.

En retour, j'ai le plaisir de vous faire part de nos réponses auxdites observations. Celles-ci vous permettront de finaliser la rédaction de votre rapport.

1/ Tranquillité de vie des habitants du hameau de Vauguières le Bas, par le maintien en impasse de la rue du Mas de Bosc :

Conformément à l'arrêté municipal n°256 (arrêté permanent de fermeture Rue du Mas de Bosc) en date du 18 juin 2018 pris M. le Maire de la Commune de Mauguio-Carnon (en pièce jointe), la rue du Mas de Bosc est fermée à la circulation depuis le 2 juillet 2018, au droit de sa jonction avec la rue du Nègue Cat à Vauguières. L'interdiction de circuler a été matérialisée par les services techniques de la Mairie de Mauguio.

L'entrée directe vers la ZAE de Fréjorgues Est existante depuis la RD 172 n'est donc plus autorisée depuis l'entrée en vigueur de cet arrêté permanent, afin de garantir la sécurité des usagers de cette voie et des habitants du hameau de Vauguières Le Bas.

Compte tenu du caractère permanent de cet arrêté, la rue du Mas de Bosc sera maintenue en impasse, assurant ainsi seulement la desserte riveraine des habitants du hameau de Vauguières le Bas.

2/ Cessibilité des terrains :

Vous trouverez ci-dessous un état récapitulatif de l'avancement des négociations avec les différents propriétaires de terrains au sein du périmètre de ZAC :

Nom propriétaire	Parcelles	Offre amiable	Suites	Commentaire
LEPOURIEL ANGELINI	DL 56	24/03/2017 (EPF d'Occitanie)	Refus	Saisine du juge de l'expropriation prévue en cas d'impossibilité d'accord amiable
BEC	DL 58-59	16/11/2018 (EPF d'Occitanie)	Accord reçu le 05/12/2018	Compromis de vente en cours de rédaction avant signature
MAHOUX	DL 66-68	06/03/2018 (Agglomération)	Accord reçu le 12/03/2018	Cession à valider au bureau communautaire de l'Agglomération d'Avril ou de Mai 2019 Compromis de vente à rédiger pour signature
MIGLIASSO SOUCHON	DL 63p	30/10/2018 et 05/12/2018 (Agglomération)	Accord reçu le 05/12/2018	Cession validée par délibération du bureau communautaire de l'Agglomération en date du 8 février 2018 Compromis de vente en cours de rédaction avant signature
SCI MANMAN	DL 60-309	16/11/2018 (EPF d'Occitanie)	Accord reçu le 10/12/2018	Compromis de vente en cours de rédaction avant signature

Les négociations engagées ont donc abouti pour l'ensemble des unités foncières concernées par l'enquête parcellaire, à l'exception de l'une d'entre elles.

Pour cette dernière, les propriétaires n'ont effectivement formulé aucune observation durant l'enquête. Ils ont toutefois bien été informés de celle-ci et ont retourné à l'EPF d'Occitanie le questionnaire de renseignements dûment complété en application de l'article R131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En conséquence, l'avancement et l'aboutissement des discussions avec les différents propriétaires, fruit de plusieurs mois d'échanges, semble expliquer l'absence de manifestation de ces derniers pendant l'enquête.

Espérant que nos réponses vous apporteront entière satisfaction, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, en l'expression de mes cordiales salutations.

Affichage en Mairie
le : ...18/06/2018...



Accusé de réception en préfecture
034-213401540-20180612-256-AR-18-AR
Date de télétransmission : 18/06/2018
Date de réception préfecture : 18/06/2018

Mauguio, le 12 juin 2018

ARRETE MUNICIPAL N°256

OBJET ARRETE PERMANENT FERMETURE RUE DU MAS DE BOSC

NOUS, Yvon BOURREL, Maire de la Commune de Mauguio-Carnon,

VU, les Articles L2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU, l'Arrêté Interministériel du 24 novembre 1967 sur la signalisation routière,

VU, le Code de la Route,

CONSIDERANT, la fréquentation importante de ce chemin et le fait qu'il ne soit pas adapté, il est nécessaire pour la sécurité des usagers de fermer la rue du Mas de Bosc à Vauguières, située à la jonction de la rue du Négue Cat à compter du 2 juillet 2018.

CONSIDERANT, la dangerosité de la rue du Mas de Bosc à Vauguières, entrée directe à la ZAC de Fréjorgues Est par le CD172 et non calibrée pour ce type de trafic.

CONSIDERANT, qu'une utilisation par certaines enseignes de la ZAC, de cet axe, à des fins professionnelles qui ne remplissent pas les conditions de sécurité requises.

CONSIDERANT, que pour des raisons directement liées à la criminalité de voie publique et à la protection des biens, un axe unique a été prévu.

CONSIDERANT, que cette voie est devenue accidentogène en raison d'une fréquentation croissante d'année en année.

ARRETONS

ARTICLE 1. A compter du 2 juillet 2018, la rue du Mas de Bosc à Vauguières sera fermée à la circulation. Une aire de retournement sera réalisée par les Services Techniques de la Mairie de Mauguio.

ARTICLE 2. L'interdiction de circuler sera matérialisée par les Services Techniques de la Mairie de Mauguio.

ARTICLE 3. Les Services techniques de la Mairie de Mauguio assureront l'affichage du présent arrêté. Faute de cet affichage dans le délai légal et d'une matérialisation suffisante, aucune infraction ne pourra être relevée par les services compétents.

ARTICLE 4. Les infractions au présent arrêté seront réprimées conformément aux dispositions prévues par le Code de la Route.

ARTICLE 5. Monsieur le Directeur Général des Services de la mairie, Monsieur le Commandant de la Brigade Territoriale de Gendarmerie et Monsieur le Directeur de la Police Territoriale à Mauguio ainsi que tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Accusé de réception en préfecture
034-213401540-20180612-256-AR-18-AR
Date de télétransmission : 18/06/2018
Date de réception préfecture : 18/06/2018

ARTICLE 6. Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, et informe que le pétitionnaire qui désire contester la présente décision peut saisir le Tribunal Administratif de MONTPELLIER, d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de la notification de ladite décision. Il peut également saisir Monsieur le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche proroge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois à compter de la réponse de Monsieur le Maire. Au terme du délai de deux mois à compter de l'introduction du recours gracieux, le silence de Monsieur le Maire vaut rejet implicite.



LE MAIRE,
Yvon BOURREL

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'Yvon Bourrel', written over a horizontal line.