

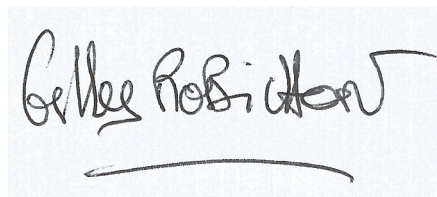
Enquête Publique
"Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU"
et "Autorisation Environnementale"
ZAC "Le Solan"
Commune de Saint Mathieu de Trévières (34270)
(Arrêté préfectoral N° 2022.07.DRCL.0303 du 22 juillet 2022)

**Correctif au Chapitre VI
Conclusions et Avis motivés du Commissaire
enquêteur**

Ce document annule et remplace le chapitre 6 du rapport initial

Les conclusions et avis motivés du CE font l'objet d'une présentation distincte pour la DUP (VI Bis) et la MEC (VI Ter)

Cette modification a été produite à la demande de Mme P.Ouahab,
Chef du bureau environnement de la Préfecture de l'Hérault,
lors de la remise du rapport d'enquête le 9 décembre 2022



Le Crès, le 10 décembre 2022
Gilles Robichon
Commissaire enquêteur

VI bis- Correctif Conclusions et Avis motivés relatifs à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC "Le Solan"

6-1 bis Commentaires et conclusions

6-1-1bis Objet, cadre juridique et organisation des enquêtes

La présente enquête publique relative à la demande de *déclaration d'utilité publique du projet de ZAC multisite "Le Solan" emportant mise en compatibilité du PLU, et d'autorisation environnementale unique*, est organisée à la demande de M.le Maire de la commune de Saint Mathieu de Trévières et de la société "Rambier Aménagement" à laquelle le conseil municipal a transféré, par une convention de concession, l'opération d'aménagement de la ZAC multisite "Le Solan".

Cette demande de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en vigueur est soumise à "Autorisation Environnementale".

Une simple réunion "d'Examen conjoint", prévue par le code de l'urbanisme, a eut lieu le 1er mars 2022.

L'ouverture de ces enquêtes publiques a été assurée par Monsieur le Préfet de l'Hérault, Autorité Organisatrice (AO), qui en a fixé les modalités pratiques d'organisation par arrêté préfectoral N°2022.07.DRCL.0303 en date du 22 Juillet 2022,

Mr Denis CHABERT, magistrat délégué du tribunal administratif de Montpellier, par décision N° E22000066/34, en date du 18/05/2022,, a désigné Monsieur Gilles ROBICHON commissaire enquêteur.

L'enquête qui a débuté le 29 août 2022, a été close le 30 septembre à 17h.

6-1-2 bis Le projet de ZAC multisite" Le Solan"

La commune de Saint-Mathieu de Trévières se trouve dans l'Hérault, à 20 kms au nord de Montpellier (Occitanie). C'est donc à la fois une commune urbaine et rurale.

Situé sur une colline boisée des flancs du Pic Saint Loup (658m), l'expansion du village de Saint-Mathieu s'est faite vers la plaine de Trévières ce qui a conduit à la création de l'agglomération actuelle d'une superficie de 21,92 km².

Au recensement de 2019, la commune compte 4883 habitants.

Le projet soumis à l'enquête publique concerne l'aménagement d'une ZAC multisite "Le Solan" sur des terrains majoritairement agricoles situés en bordure de lotissements existants, à l'entrée sud de la commune de Saint Mathieu de Trévières, de part et d'autre de la RD 17 qui relie Montpellier à Quissac dans le Gard.

Dès 2010, conformément à son PLU, le conseil municipal de St Mathieu de Trévières s'engage dans le lancement d'études pre-opérationnelles sur le projet d'extension de son urbanisation vers le sud.

L'aménagement de la ZAC multisites "le Solan", confiée à un aménageur, "Rambier Aménagement" a pour objet de valoriser l'entrée de ville, de réorganiser la desserte du secteur, de permettre l'accueil d'équipements publics, de répondre à la demande de logements, et d'assurer une trame viaire adaptée aux besoins des habitants, en créant des liaisons douces (piétonnes et

CORRECTIF COMMENTAIRES et CONCLUSIONS DUP et MEC ZAC "LE SOLAN" (VI)

cyclables) pour sécuriser les déplacements des quartiers vers les équipements publics (Collège, école, complexes sportifs), entre autres.

Les trois sites retenus, "Garonne", "Champs noirs" et "Terrieu sud" situés en entrée de ville au sud de la commune représentent une surface globale de 16,4 hectares. Le secteur "Garonne" repose sur le principe d'une densification urbaine, les deux autres viennent en extension sur une plaine agricole.

Le montant global des dépenses relatives à l'opération est estimé, à ce jour, à 19 M€.

Le 21 octobre 2010, par délibération N° 2010/14 autorise M.Le maire à signer tout document nécessaire à l'application de l'étude pré-opérationnelle conduite par le cabinet Antoine Garcia-Diaz sur les secteurs d'urbanisation futurs au sud de la commune

Ce même jour, par délibération N°2010/015, il décide de prendre en considération le projet d'aménagement et son périmètre présenté, d'y instaurer un sursis à statuer.

Ce même jour, par délibération N°2010/016, après présentation de l'étude de définition urbaine, le conseil municipal fixe les modalités d'une concertation du public.

De 2012 à 2015, le conseil municipal a pris les délibérations conformes aux conditions d'organisation de la concertation, les premières études ont portées sur un périmètre de ZAD de 24,4ha et les habitants régulièrement informés et consultés ..

En mai 2015, le conseil municipal justifie la réduction du périmètre de la ZAC et approuve la poursuite de la concertation. En juillet, il approuve le périmètre de l'opération, les objectifs et les enjeux, le programme prévisionnel des constructions et le bilan prévisionnel relatifs à zone d'aménagement concerté multisite dite des "champs noirs". Ce même jour, le conseil municipal a approuvé les modalités de publicité et de mise en concurrence en vue de la dévolution de la concession d'aménagement de la ZAC multisite de "champs noirs"

Le 16 septembre 2016 le conseil municipal décide de désigner la sarl "Rambier Aménagement" en qualité de concessionnaire de la ZAC. Le 20 décembre 2018, le conseil municipal prend acte de la déclaration d'intention relative à la ZAC Le Solan, autorise le maire à lancer toutes les procédures éventuelles de concertation nécessaires permettant l'avancement de la ZAC,

Le 18 Juillet 2019, par délibération N°2019/31, le conseil municipal décide d'autoriser le maire à requérir auprès de M.Le Préfet de l'Hérault l'ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC "Le Solan" et le mise en compatibilité du PLU, d'autoriser le maire à requérir auprès de M.Le Préfet de l'Hérault l'ouverture de l'enquête parcellaire relative aux emprises foncières nécessaires à l'opération de ZAC, en vue d'obtenir l'arrêté de cessibilité, d'autoriser le groupe "Rambier Aménagement" en sa qualité d'aménageur concessionnaire à procéder aux acquisitions foncières, à l'amiable ou le cas échéant par voie d'expropriation.

Le 4 avril 2022, il est décidé d'organiser une procédure de participation du public par voie électronique du 22 avril au 22 mai 2022.

Le 23 juin 2022, le conseil municipal cloture la concertation relative à l'aménagement de la ZAC "Le Solan", déclare que ce bilan n'est pas de nature à remettre en cause le projet de la ZAC, approuve le bilan de la concertation. Le même jour, le conseil municipal approuve le dossier de création de la ZAC "Le Solan"

Tout au long des études qui ont conduit à l'élaboration et aux modifications régulières du projet de ZAC "Le Solan", la procédure de concertation avec la population a été conduite conformément aux conditions arrêtées par les délibérations du conseil municipal en date du 21 octobre 2010 (N°2010/016), du 21 juin 2012 (N°2012/37), du 8 juillet 2015 (N° 2015/43 et N°2015/44) et du 23 juin 2022 (N°2022/06-34).

Le 13 Décembre 2014, le Maire, Jérôme Lopez, et le Cabinet Antoine Garcia Diaz ont présenté le projet de ZAC encore dénommée "Champs Noirs", et répondu aux questions des habitants à l'occasion d'une réunion publique.

Le lundi 16 mars 2015, une réunion publique est organisée en mairie. Elle est animée par M. Robert Yvanez, délégué communautaire de St Mathieu au sein de la Communauté de Communes du Grand Pic St loup afin d'échanger avec la population et de réfléchir aux enjeux du territoire, dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau projet de territoire pour les vingt années à venir.

En juin 2017, des ateliers participatifs sont mis en place autour du devenir de l'AgroEcoQuartier de l'entrée sud de la commune. Y sont évoqués les thèmes les plus variés: économie, commerce, artisanat, emploi, mobilité, espaces publics et paysages, agriculture et environnement. Après ces trois ateliers, un groupe d'habitants a choisi de s'investir durablement dans le projet et d'intégrer un groupe de travail qui s'est réuni mensuellement.

Au mois de novembre 2017, une consultation citoyenne est organisée pour choisir le nom définitif de l'EcoAgroQuartier. Les participants s'expriment à 53,3% pour "Le Solan" qui signifie "terrain ensoleillé".

Le vendredi 4 février 2022, une réunion publique et animée par le maire, Jérôme Lopez et son adjoint à l'aménagement durable, Patrick Combernoux en présence de l'équipe en charge du projet fait le point sur l'avancement du projet et les phases successives de concertation.

Du 22 avril au 22 mai 2022, Une Procédure de "participation du Public par voie électronique" est organisée entre le 22 avril et le 22 mai 2022 .

6-1-3 bis Déroulement de l'enquête

Les dossiers d'enquêtes conformes au code de l'expropriation, de l'environnement, au code de l'urbanisme, ainsi qu'au code rural et de la pêche maritime, ont été consultables par le public, un registre papier a été mis à disposition du public aux heures d'ouverture au public de la mairie, un registre dématérialisé accessible par internet (démocratie active) pendant les 33 jours consécutifs de l'enquête publique.

Le registre dématérialisé a recueilli 51 observations, transmission de documents ou demande de rendez-vous (dont deux doublons, 18 défavorables, et 24 favorables). Il a été téléchargé 1080 fois par 172 visiteurs uniques.

Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur qui n'a reçu que peu de visites, sans incident notable.

Il convient de remarquer sur ce point, que l'arrachage à des panneaux d'avis d'enquêtes sur les trois sites du périmètre de la ZAC, a contraint les services municipaux à intervenir plusieurs fois pendant la durée d'enquête.

Au cours de cette enquête, sept habitants ou groupes de personnes ont été reçus par le commissaire enquêteur, huit observations ont été portées sur le registre papier et 51 observations écrites sur le registre dématérialisé par 172 personnes (sur 1080 téléchargements enregistrés).

6-1-4 bis Procès verbal de synthèse et Mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a rédigé un "procès verbal de synthèse", remis au maître d'ouvrage dans les délais réglementaires.

Considérant que la plupart des observations du public portaient sur des thématiques semblables à celles déjà posées au maître d'ouvrage lors de la récente procédure de "Participation du public par voie électronique"(bilan présent dans le dossier d'enquête), et qu'elles avaient par conséquent déjà donné lieu à des réponses concrètes du MO, ce procès-verbal résume plus particulièrement les craintes et les souhaits des représentants de l'économie locale, les inquiétudes des habitants riverains des quartiers Garonne et Champs Noirs, et les questions soulevées par les observations transmises par la MRAe, la CNPN, la CDPENAF et les personnes associées réunis en "Examen Conjoint".

Les réponses du maître d'ouvrage sont parvenues au commissaire enquêteur en date du 25 septembre 2022.

A la lecture des réponses apportées aux questions posées dans ce procès verbal, le commissaire enquêteur prend note des points suivants:

Sur les craintes de concurrence entre les commerces et services actuels et ceux qui seront créés dans le secteur "Terrieu": le maître d'ouvrage rappelle qu'une étude a été demandée début 2022 à la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de l'Hérault. Celle-ci révèle une offre diversifiée, plutôt en bonne santé, constatant une bonne dynamique du secteur sur la commune.

Cette étude précise que si l'alimentaire est stable, on constate une baisse de "l'équipement de la maison", et à contrario une progression de "l'équipement de la personne" comme sur le secteur "hygiène, santé et Beauté".

Concernant la nature des commerces qui seront implantés sur la ZAC, rien n'est arrêté à ce jour. Il reviendra à la commune, par convention avec l'aménageur, de décider de la future composition et de la représentation commerciale sur la ZAC du "Solan". Il ajoute qu'aucun contact particulier n'a été engagé avec une enseigne de grande distribution.

Il convient de rappeler que Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du ScoT de la CCGPSL adopté le 8 janvier 2019, fixe la politique commerciale à mettre en oeuvre sur le territoire. Le choix et l'aménagement commercial du "Solan" s'appuieront sur les recommandations du DAAC.

Le traité de concession entre la commune et l'aménageur sera révisé et avenanté et précisera que la commune restera seule décisionnaire en matière d'implantation des nouveaux commerces (Choix de l'implantation et de l'enseigne).

Sur les incidences sur la filière agricole et les compensations arrêtées en CDPENAF

Les mesures compensatoires collectives qui ont été arrêtées lors de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers suite à l'étude agricole préalable réalisée par la chambre d'agriculture à la demande du MO prévoyaient au coeur de la ZAC la délocalisation du caveau de dégustation de la cave coopérative des Coteaux du Pic accompagné de la création d'un restaurant et d'un point de vente de produits et de vins locaux. Ce projet ayant depuis été réalisé, le projet prévoit de consacrer une partie du bâtiment en entrée du secteur "Terrieu sud" à un caviste qui assurera la promotion des vins du Pic St Loup.

L'implantation d'une pépinière est aussi envisagée.

Le MO s'engage à respecter la mise en oeuvre de ces compensations collectives dès l'obtention d'autorisation du projet en engageant les démarches partenariales avec le monde agricole mobilisant tous les acteurs du territoire.

Sur le "Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE)" toujours en cours d'élaboration, il sera affiné jusqu'à la phase de montage du dossier de réalisation de la ZAC, afin de définir la hauteur des habitations par secteur, dans un souci de respect de l'intégration des nouveaux bâtiments dans le grand paysage, mais aussi par rapport aux habitations existantes. *Le caractère perpétuel de ces dispositions sera inscrit dans les actes de cession des terrains et les modifications apportées au PLU préciseront par sous-zones l'implantation possible des logements collectifs (AU3a/b1/b2/b3 et b4),*

De la même façon ce CPAUPE prévoira les dispositions précises en matière de choix énergétiques, en s'appuyant sur le photovoltaïque, ou la chaufferie bois pour les collectifs. Ce travail sera terminé avant le lancement de la commercialisation.

Sur les flux de circulation, le calibrage des voiries et les connexions au réseau existant sont dit calculés pour recevoir "le trafic résiduel". Le maître d'ouvrage confirme vouloir privilégier les modes de déplacements doux sur la commune, et les modes déplacements alternatifs à la voiture, la circulation de bus restant ponctuelle sans conséquence sur la circulation dans les quartiers.

Concernant le giratoire actuel en entrée de ville sur la RD17, il n'est pas dans l'emprise de la ZAC mais doit de faire l'objet d'une adaptation qui conjugue sa vocation "routière" absorbant les quelques 10000 véhicules/jour qui rejoignent ou traverse la ville, avec une vocation de carrefour "urbain" (feux tricolores ou priorité à droite) assurant les liaisons entre quartiers, dans les meilleures conditions de sécurité pour l'ensemble des usagers, véhicules, cycles et piétons .

Sur la cohabitation entre automobiles, vélos et piétons, les passages réservés aux modes doux seront aménagés selon les règles et recommandations en vigueur. La signalisation sera claire (à l'avance et au sol), la vitesse limitée, des retrecissements aux points stratégiques et des feux seront mis en place, afin d'assurer la sécurité des cycles et piétons. Ceux-ci disposeront d'ailleurs de cheminements réservés créés le long du "chemin de la ville".

Sur l'évolution des usages et les transports en commun, le maître d'ouvrage rappelle que la commune a participé aux travaux d'élaboration du "Schéma de Gestion des déplacements Intercommunal". Elle précise que, si elle peut dans ces choix d'aménagements des voiries locales contribuer à ce qu'émergent de nouvelles pratiques locales (l'aménageur a, par exemple, prévu d'offrir à ses acquéreurs un vélo électrique), les choses sont plus complexes pour ce qui concerne les déplacements sur le territoire dans sa globalité. *Le juste cadencement des bus* susceptible d'orienter les habitants vers l'un des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle sera donc étudié en concertation avec la CCGPSL et la Région Occitanie. *La création d'une aire de covoiturage en entrée de ville et la mise en place de la ligne 5 du tramway de Montpellier jusqu'à Clapiers créant une plateforme multimodale, participent à cette trame de connexions des pôles d'échange du territoire autour de la métropole.*

Sur l'accession au logement pour le plus grand nombre, et tout particulièrement aux plus jeunes

Le maître d'ouvrage précise que conformément à la réglementation nationale, les constructions devront respecter la RE2020 (puis les lois ultérieures le cas échéant). Si ces règles ont pour incidence d'augmenter les coûts de construction, il rappelle qu'il faut aussi

intégrer les économies d'énergies qu'elles permettent sur la durée, et rappelle en outre cette nécessité de construire plus sobrement au regard de la crise énergétique en cours.

Il ajoute que le Cahier des Prescriptions fera des propositions pertinentes et efficaces pour optimiser la consommation énergétique des futurs logements, ainsi que leur confort thermique, et confirme que les primo-accédants auront la possibilité de bénéficier de prix préférentiels.

Sur la capacité des réseaux et les vignes inondées, le maître d'ouvrage confirme que les réseaux prévus sont dimensionnés et précisés dans le dossier "Loi sur l'eau" établi par les hydrauliciens et les services de l'Etat concernés.

Ces ouvrages permettront de compenser l'artificialisation des sols produite par l'urbanisation du secteur.

Sur la ressource en eau, La commune a interrogé la CCGPSL sur le bilan besoins/ressources produit dans la note d'adéquation qui considère uniquement les besoins induits par l'augmentation de la population sur St Mathieu sans tenir compte des autres communes qui partagent l'unité de distribution du Lez nord.

"Un Schéma Directeur Intercommunal d'Eau Potable" intercommunal est en cours d'élaboration. Il présentera pour l'ensemble des communes une prévision des besoins à court, moyen et long termes.

Le MO rappelle en outre que le niveau des nappes exploitées sur le territoire de la CCGPSL est suivi en continu aux moyens de dispositifs automatiques et de télégestion qui permettent en cas de tension d'intervenir, par exemple en mettant en interconnexion différentes unités de distribution.

Sur les émissions lumineuses et les économie d'énergie, le maître d'ouvrage confirme l'extinction de l'éclairage public nocturne en cours d'expérimentation, et son application sur les différents secteurs de la ZAC. *Les pistes cyclables et les cheminements piétons seront équipés d'un éclairage automatique à détecteur de mouvements se déclenchant au fur et à mesure de l'avancement des usagers.*

Sur les nuisances chantier, le maître d'ouvrage a décidé de retenir la suggestion d'un habitant, M. Yvars, de mettre en place une voie temporaire de desserte du chantier "champs noirs" par la plaine des sports afin de limiter les nuisances sonores sur les autres usagers. *Le MO s'engage en outre à faire en sorte que les travaux de viabilisation ne soient pas réalisés en été.*

Sur les équipements publics, A la question posée sur l'éventuel poids sur les finances locales concernant les écoles, les crèches, le collège, et équipements sportifs, le MO rappelle que la petite enfance est un domaine de compétence intercommunal, le collège est géré par le conseil départemental, et que *"au regard des effectifs constatés chaque année, il n'y a pas nécessité de prévoir des équipements supplémentaires, les maternelles et les primaires ayant un potentiel d'accueil supplémentaire de 2 à 3 classes chacune.*

6-1-5 bis Opportunité du projet et absence de solutions alternatives

Une étude du foncier disponible a été réalisée dans le cadre de l'étude urbaine réalisée par la commune. Fort des constats faits à cette occasion, le maître d'ouvrage et son aménageur ont décidé de privilégier une opération d'ensemble comprenant une densification en "dent creuse" sur le secteur Garonne, puis une extension de l'existant en continuité vers le sud, autour de l'axe de l'esplanade pour le secteur "Champs noirs" et de celui de la RD17 vers le secteur "Terrieu".

Dès son élaboration en 2007, le PLU de St Mathieu de Trévières prévoyait une extension urbaine vers la plaine au sud. L'aménagement, aujourd'hui ancien de l'esplanade, puis plus récemment l'implantation d'équipements structurants d'intérêt intercommunal (piscine) et départemental (collège) confirment cette volonté de structuration de la ville. La philosophie des éléments du zonage du secteur et les OAP du PLU en vigueur en atteste, bien qu'il faille aujourd'hui les adapter.

6-1-6 bis Bilan avantages /inconvénients du projet

Le bilan de cette enquête résulte des éléments suivants:

- *les dossiers soumis au public,
- *des échanges pendant les permanences et des observations du public,
- *des visites et observations faites sur site,
- *des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions du procès verbal de synthèse,
- *des recherches faites par le commissaire enquêteur pour compléter sa connaissance sur l'environnement territorial de cette enquête.

A- Les Avantages

On retiendra, entre autres, que le projet de ZAC:

- permet un développement cohérent de la commune tout en créant une continuité respectueuse de l'environnement urbain et paysager actuel
- conforte la position de St Mathieu comme l'un des quatre pôles structurants du territoire intercommunal,
- répond à la demande quantitative de logements sur la commune
- répond à la demande de logements pour tous en organisant par secteur et type de logements une mixité sociale et intergénérationnelle
- s'impose 18% de logements sociaux (intermédiaires et primo-accédants)
- permet une maîtrise des sols, de leurs destinations, des aménagements et des équipements nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants en respectant une cohérence avec les quartiers riverains existants
- renforce et complète l'offre de commerces et services sans mettre en cause l'équilibre économique actuel tout en créant des emplois pour tous les habitants
- propose d'intégrer une appréhension différente de l'activité agricole, pédagogique, et partie prenante du quotidien des quartiers (jardins familiaux, vergers urbains, ...) au "vivre ensemble" (Label Ecoquartier en cours)
- incite, par ses partis pris d'aménagement, à l'usage de modes de déplacements doux,

contribuant à diminuer l'usage de la voiture pour les déplacements locaux

- s'impose de consacrer 50% des surfaces aménagées aux espaces et équipements publics,
- propose des modifications du PLU conformes au PADD et au DOO actuellement en vigueur,

- est compatible avec les règlements de niveaux supérieurs ainsi qu' aux plans de prévention,

- apporte aux quartiers riverains actuels, le confort d'une "mise à niveau" par les raccordements aux nouveaux réseaux, pluvial (conduites et bassins de rétention), mais aussi assainissements (conduites et mise aux normes de la station d'épuration déjà réalisée)

- n'a pas d'incidences sur les finances locales puisque le coût des aménagements et le risque financier sont entièrement à la charge de l'aménageur

- qu'il est porté par l'attente enthousiaste des habitants qui y sont favorables, et qui ont exprimé leur désir de voir aboutir ce projet au plus vite, certains exprimant déjà le souhait d'y devenir propriétaire,

B- Inconvénients:

On notera, par contre:

- Les modifications apportées à l'identité de la ville,

- Le changement de paysage pour certains habitants aujourd'hui riverains de parcelles ouvertes sur des parcelles agricoles, ou viticoles

- La hauteur des constructions et plus particulièrement des collectifs,

- Un plus grand nombre d'habitants et par voie de conséquence un trafic automobile en augmentation, surtout en entrée de ville sur la RD17

- un dispositif d'amélioration de la desserte (trajets et cadencements) par les transports en commun contraint d'attendre une augmentation concrète de la population (fin phase 2)

- L'artificialisation définitive de 16,4 ha de terres agricoles pour certaines potentiellement irriguables et la suppression de vignes (certaines en AOC), et les emplois correspondants (1,5 équivalent temps plein),

- Un risque de perturbation d'espèces protégées,

- Une adéquation entre besoins et ressource en eau potable à l'échéance 2030 à préciser, faute d'études actuelles sur l'ensemble des communes concernées par l'UDI du Lez

- Un chantier de longue haleine, dont la cohérence n'apparaîtra peut être qu'à terme, ce qui par conséquence pourrait concentrer la lassitude des riverains par exemple .

6-1-7 bis Bilan sur l'utilité publique du projet

L'enquête publique relative à la demande de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU, encadrée par les dispositions relatives aux Codes de l'expropriation, de l'urbanisme et de l'environnement s'est déroulée du 29 Août au 30 septembre 2022, soit sur une durée totale de 33 jours consécutifs.

Si le public a exprimé pour sa plus grande part ***un avis favorable*** à la création de logements, de commerces et de services qui viennent compléter l'existant dans le respect de l'environnement actuel et du caractère rural péri-urbain du village, tous se sont exprimés en faveur d'un projet qui s'inscrit dans un développement raisonnable et durable, en particulier au regard de la limitation des déplacements et de l'usage de la voiture individuelle qui en découle,

les avis défavorables attirent l'attention sur la possible perte d'identité du village, une hauteur excessive des immeubles collectifs, l'artificialisation d'une surface agricole trop importante, les conséquences engendrées par l'augmentation de la population en matière de trafic automobile, la traversée de la ville étant déjà difficile à plusieurs moments de la journée faute de solution de contournement, et le manque possible d'eau potable dans les années à venir étant donné les modifications du climat.

Ce qui justifie cette utilité publique:

A-L'opération d'ensemble que la collectivité a choisi de confier à un aménageur repose

- * sur un aménagement qui n'est plus au coup par coup,
- * sur une cohérence de développement qui inclut habitations mixtes, commerces et services, espaces publics (voiries, espaces verts,)
- * sur un besoin local dans une perspective intercommunal
- * sur une organisation de la ville qui parie sur vivre, travailler et se "récréer" sur place
- * sur le sacrifice de 16,4ha de terres agricoles en partie dédiées à la viticulture
- * sur un projet d'agro-ecoquartier qui s'inscrit dans le paysage
- * sur une modification des usages en matière de déplacements en ville et vers l'extérieur, tout particulièrement pour les trajets domicile/travail

B- Le bilan avantages/Inconvénients penche à priori plutôt en faveur du projet: sa réalisation présente indubitablement un intérêt pour la collectivité en général,

C- Plusieurs solutions alternatives ont été étudiées sans qu'aucune ne puisse réunir les surfaces nécessaires à la cohérence globale du projet:

- * entre l'urbanisation existante et les nouveaux quartiers,
- * entre les habitants actuels et les nouveaux,
- * entre création de commerces et services, emplois induits, et échange avec les autres villes de la CCGPSL et de la métropole de Montpellier

dans le respect de l'identité du village et d'une mixité nécessaire à l'équilibre d'une collectivité humaine. (Les premières habitations construites devraient être celles du quartier "Garonne" parce que situées au plus près du centre-ville. Les suivantes comprendront les premiers collectifs sur "Terrieu Sud" construits au dessus de commerces et à proximité des moyens de transports collectifs).

Avis du commissaire enquêteur:

L'aspect négatif majeur du projet reste le caractère définitif de la disparition de 16,4ha de terres agricoles. Il faut toutefois noter que:

a) En matière d'atteinte à la propriété, celle-ci est jugée réduite, puisque aucun relogement n'est nécessaire, et que le projet ne met à priori en péril aucune exploitation.

b) Le coût de cette opération portée par l'aménageur, dont le bilan équilibré doit permettre de proposer des logements à des prix raisonnables et des logements sociaux

c) L'incidence sociale sur les propriétaires de ce foncier nu, en friche ou temporairement occupé par un jardin est estimée quasi nulle au regard des logements construits, des commerces et services, des 200 emplois prévus, et de l'amélioration du quotidien pour l'ensemble des habitants. L'incidence sur la filière agricole étudiée dans le cadre d'une étude préalable agricole, confiée à la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, prévoit des mesures compensatoires collectives pour la filière évaluées à 425 825€ et ayant donné lieu à un avis favorable au projet lors de la réunion en CDPENAF en 2018.

Il convient en outre, de remarquer que l'aménageur dit en réponse au procès-verbal de synthèse avoir à ce jour *"trouvé un accord contractuel avec les propriétaires du secteur Garonne"* (tranche 1 de la ZAC actuellement exploitée en vignes)

d) Afin de prendre en compte les incidences sur l'environnement et conformément à la procédure ERC, des mesures d'évitement et de réduction ont été intégrées au dossier et devraient garantir un impact modéré du projet, par exemple:

- en respectant des zones non aedificandi aux abords du cours d'eau afin d'assurer le maintien de la libre circulation des eaux, de ne pas contribuer à la dégradation des milieux aquatiques, de leur biodiversité et de leur état qualitatif

- en prenant en compte les effets du changement climatique, par exemple par le maintien de la trame verte urbaine, maintien d'espaces libres de pleine terre, obligation de planter les espaces libres, orientations bioclimatiques des constructions en extension,...

e) L'évaluation environnementale précise des aspects techniques inscrits au sein des mesures ERC, comme l'analyse des bassins versants, l'emplacement et la dimension des bassins de rétention, les mesures mises en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols (coefficients de surface et espaces de pleine terre, emplacements de stationnement perméables,...).

f) Toutes les recommandations, observations ou demandes de précisions formulées par la MRAe et le CNPN, ainsi qu'en réunion "d'examen conjoint", ont donné lieu à modifications concrètes des dossiers ou engagement à y répondre avant le début des travaux.

g) L'absence d'impact du projet sur le budget de la commune en dehors des 25000€ engagés pour les études préalables, et les participations financières de l'aménageur aux frais d'études, à de nombreux équipements tels la station d'épuration, le complexe sportif, les travaux d'extensions d'écoles, des locaux techniques, de la mairie, des terrains de tennis, l'amélioration de l'éclairage public, du réseau d'eaux pluviales, la création d'un parc urbain, extension de la médiathèque, des cimetières,

6-2 bis Avis motivés du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC "Le Solan"

L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport s'est déroulée du 29 juillet au 30 septembre 2022 inclus, dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur, tant pour la composition du dossier, que pour la procédure elle-même, et conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête pris par M.Le Préfet de l'Hérault le 22 juillet 2022.

Au terme de celle-ci, je constate

- Que l'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes même si elle a peu mobilisé les habitants
- Qu'à l'issue de celle-ci, un procès verbal de synthèse a été remis au maître d'ouvrage dans des délais légaux,
- Que celui-ci, par son "mémoire en réponse" a répondu en tous points, et de manière globalement satisfaisante, aux observations et inquiétudes formulées par le public ainsi qu'aux questions du commissaire enquêteur
- Que les prescriptions relevant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, du code de l'urbanisme, du code de l'environnement et du code rural et de la pêche maritime ont été respectées
- Que les phases de concertation avec la population ont été organisées et suivies en bonne et dûe forme (réunions publiques, ateliers participatifs, ..)
- Que le projet de la commune est de ne plus se développer au "coup par coup", mais à travers un projet d'ensemble, cohérent, qui réunisse création de logements, de commerces et d'activités dans un soucis de mixité respectant l'intérêt général
- Que le projet ne porte sur aucun point atteinte à la santé,
- Que la faisabilité technique et opérationnelle du projet est avérée et validée par un niveau d'études techniques et de conception approfondie.
- Que la recherche d'un autre site a été menée avec méthode, et à partir de critères qui m'ont parus indiscutables,
- Que par les "mémoires en réponse" produits à la suite des observations qui lui ont été formulées par la MRAe, par le CNPN puis en réunion d'examen conjoint, le maître d'ouvrage a proposé des précisions et amendements au dossier tout à fait acceptables qui doivent être considérés comme intangibles
- Que la compatibilité du projet avec le Scot de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup, et l'identification par son PADD du rôle de St Mathieu au coeur du bassin de vie Nord/Est du territoire qui lui confère par son DOO une importante part de l'accueil des nouveaux habitants sur le territoire à l'horizon 2030, sont avérées,
- Que le projet est compatible avec les règlements supra-communaux,
- Que les mesures d'évitement proposées améliorent la qualité du projet au regard de ses impacts sur l'environnement, tout particulièrement la diminution de sa superficie et le recule des habitations par rapport aux voies de circulation , ainsi qu'aux franges riveraines d'activités agricoles potentiellement à l'origine de conflits d'usage,

- Que le projet prend en compte son insertion paysagère en intégrant les principes d'un Ecoquartier
- Que les divers observations faites ont permis de préciser le coût global de l'opération, la responsabilité financière totale et le montant des fonds déjà engagés par l'aménageur,
- Que la consommation de terres agricoles, soit 3% des espaces dédiés à la filière sur le territoire communal apparaît raisonnable pour ce type de projet, compte tenu des enjeux ci-dessus évoqués, de la typologie des deux exploitations concernées dont le parcellaire s'étend sur 5 communes et compte tenu du fait qu'elle donnera lieu à mesures compensatoires.
- Enfin, qu'au regard de tous ces éléments, le projet présente à priori plus d'avantages que d'inconvénients

En conséquence, et compte tenu de tout ce qui précède, de l'analyse des dossiers et avis, puis des échanges avec le public, le maître d'ouvrage, et son concessionnaire,

le commissaire enquêteur émet en toute indépendance et sincérité un

AVIS FAVORABLE

**à la déclaration d'utilité publique du projet
de ZAC multisite "Le Solan"**

Cet avis est assorti de quatre recommandations:

Recommandation N°1

- Que les partenaires de la filière agricole soient réunis dès déclaration d'utilité publique du projet pour

- 1) être associés au à l'élaboration d'un projet remplaçant la délocalisation du caveau de la cave coopérative au coeur de la ZAC (Promotion de l'appellation et des circuits locaux)
- 2) évaluer les actions dont celle-ci pourra bénéficier grâce à l'application des mesures compensatoires collectives arrêtées en CDPENAF (425 825€)

Recommandation N°2

- Que les représentants de l'économie locale regroupées en association ou à titre individuel puissent être associés à l'analyse globale des besoins en terme de commerces et de services résultant de l'analyse de l'étude de la CCI, et qu'ils soient aussi accompagnés dans leurs éventuelles projets de diversification, d'agrandissement de leur activité actuelle ou de désir d'entreprendre

Recommandation N°3

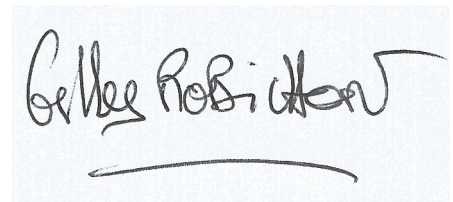
- Que l'ensemble des moyens de substitution à l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements vers la métropole en particulier, parfaitement déclinés dans le "Schéma Général de Déplacements Intercommunal", et en cours de mise en oeuvre sur St Mathieu (comme une meilleure desserte par le bus, les déplacements doux, le covoiturage, l'auto-partage) , soient mis en place au plus vite de façon incitative et avant l'arrivée progressive de ces 1500 habitants.

Recommandation N°4

- Bien qu'il ne s'agisse pas du périmètre de la ZAC, que l'étude de la sécurité sur la RD17 en entrée de ville soit engagée au plus vite avec les services du département, afin d'évaluer la meilleure solution technique à l'aménagement de l'existant.

Je suggère l'étude de la création d'un autre carrefour plus en aval au début du chemin de la ville pour une meilleur répartition de la desserte des quartiers à l'ouest vers les équipements collectifs de la plaine des sports et du collège, et vers les secteurs "champs noirs" et "Garonne".

Pourquoi ne pas imaginer l'équivalent à l'Est, afin d'optimiser l'accès à la ZAE et au secteur "Terrieu sud" depuis le même aménagement routier?



Le Crès, le 10 décembre 2022,
Le commissaire enquêteur,
Gilles ROBICHON

VI Ter- Correctif Conclusions et Avis motivés relatifs aux modifications apportées au PLU dans le cadre de la DUP du projet de ZAC "Le Solan"

6-1 ter Commentaires et conclusions

6-1-1 ter Objet, cadre juridique et organisation des enquêtes

La présente enquête publique relative à la demande de *déclaration d'utilité publique du projet de ZAC multisite "Le Solan" emportant mise en compatibilité du PLU, et d'autorisation environnementale unique*, est organisée à la demande de M.le Maire de la commune de Saint Mathieu de Trévières et de la société "Rambier Aménagement" à laquelle le conseil municipal a transféré, par une convention de concession, l'opération d'aménagement de la ZAC multisite "Le Solan".

Cette demande de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en vigueur est soumise à "Autorisation Environnementale". Une simple réunion "d'Examen conjoint", prévue par le code de l'urbanisme, a eut lieu le 1er mars 2022.

L'ouverture de ces enquêtes publiques a été assurée par Monsieur le Préfet de l'Hérault, Autorité Organisatrice (AO), qui en a fixé les modalités pratiques d'organisation par arrêté préfectoral N°2022.07.DRCL.0303 en date du 22 Juillet 2022,

Mr Denis CHABERT, magistrat délégué du tribunal administratif de Montpellier, par décision N° E22000066/34, en date du 18/05/2022,, a désigné Monsieur Gilles ROBICHON commissaire enquêteur.

L'enquête qui a débuté le 29 août 2022, a été close le 30 septembre à 17h.

6-1-2 ter Le projet de ZAC multisite" Le Solan"

La commune de Saint-Mathieu de Trévières se trouve dans l'Hérault, à 20 kms au nord de Montpellier (Occitanie). C'est donc à la fois une commune urbaine et rurale.

Situé sur une colline boisée des flancs du Pic Saint Loup (658m), l'expansion du village de Saint-Mathieu s'est faite vers la plaine de Trévières ce qui a conduit à la création de l'agglomération actuelle d'une superficie de 21,92 km².

Au recensement de 2019, la commune compte 4883 habitants.

Le projet soumis à l'enquête publique concerne l'aménagement d'une ZAC multisite "Le Solan" sur des terrains majoritairement agricoles situés en bordure de lotissements existants, à l'entrée sud de la commune de Saint Mathieu de Trévières, de part et d'autre de la RD 17 qui relie Montpellier à Quissac dans le Gard.

Dès 2010, conformément à son PLU, le conseil municipal de St Mathieu de Trévières s'engage dans le lancement d'études pre-opérationnelles sur le projet d'extension de son urbanisation vers le sud.

L'aménagement de la ZAC multisites "le Solan", confiée à une aménageur, "Rambier Aménagement" a pour objet de valoriser l'entrée de ville, de réorganiser la desserte du secteur, de permettre l'accueil d'équipements publics, de répondre à la demande de logements, et d'assurer

une trame viaire adaptée aux besoins des habitants, en créant des liaisons douces (piétonnes et cyclables) pour sécuriser les déplacements des quartiers vers les équipements publics (Collège, école, complexes sportifs), entre autres.

Les trois sites retenus, "Garonne", "Champs noirs" et "Terrieu sud" situés en entrée de ville au sud de la commune représentent une surface globale de 16,4 hectares. Le secteur "Garonne" repose sur le principe d'une densification urbaine, les deux autres viennent en extension sur une plaine agricole.

Le montant global des dépenses relatives à l'opération est estimé, à ce jour, à 19 M€.

Le 21 octobre 2010, par délibération N° 2010/14 autorise M.Le maire à signer tout document nécessaire à l'application de l'étude pré-opérationnelle conduite par le cabinet Antoine Garcia-Diaz sur les secteurs d'urbanisation futurs au sud de la commune

Ce même jour, par délibération N°2010/015, il décide de prendre en considération le projet d'aménagement et son périmètre présenté, d'y instaurer un sursis à statuer.

Ce même jour, par délibération N°2010/016, après présentation de l'étude de définition urbaine, le conseil municipal fixe les modalités d'une concertation du public.

De 2012 à 2015, le conseil municipal a pris les délibérations conformes aux conditions d'organisation de la concertation, les premières études ont portées sur un périmètre de ZAD de 24,4ha et les habitants régulièrement informés et consultés ..

En mai 2015, le conseil municipal justifie la réduction du périmètre de la ZAC et approuve la poursuite de la concertation. En juillet, il approuve le périmètre de l'opération, les objectifs et les enjeux, le programme prévisionnel des constructions et le bilan prévisionnel relatifs à zone d'aménagement concerté multisite dite des "champs noirs". Ce même jour, le conseil municipal a approuvé les modalités de publicité et de mise en concurrence en vue de la dévolution de la concession d'aménagement de la ZAC multisite de "champs noirs"

Le 16 septembre 2016 le conseil municipal décide de désigner la sarl "Rambier Aménagement" en qualité de concessionnaire de la ZAC. Le 20 décembre 2018, le conseil municipal prend acte de la déclaration d'intention relative à la ZAC Le Solan, autorise le maire à lancer toutes les procédures éventuelles de concertation nécessaires permettant l'avancement de la ZAC,

Le 18 Juillet 2019, par délibération N°2019/31, le conseil municipal décide d'autoriser le maire à requérir auprès de M.Le Préfet de l'Hérault l'ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC "Le Solan" et le mise en compatibilité du PLU, d'autoriser le maire à requérir auprès de M.Le Préfet de l'Hérault l'ouverture de l'enquête parcellaire relative aux emprises foncières nécessaires à l'opération de ZAC, en vue d'obtenir l'arrêté de cessibilité, d'autoriser le groupe "Rambier Aménagement" en sa qualité d'aménageur concessionnaire à procéder aux acquisitions foncières, à l'amiable ou le cas échéant par voie d'expropriation.

Le 4 avril 2022, il est décidé d'organiser une procédure de participation du public par voie électronique du 22 avril au 22 mai 2022.

Le 23 juin 2022, le conseil municipal cloture la concertation relative à l'aménagement de la ZAC "Le Solan", déclare que ce bilan n'est pas de nature à remettre en cause le projet de la ZAC, approuve le bilan de la concertation. Le même jour, le conseil municipal approuve le dossier de création de la ZAC "Le Solan"

Tout au long des études qui ont conduit à l'élaboration et aux modifications régulières du projet de ZAC "Le Solan", la procédure de concertation avec la population a été conduite conformément aux conditions arrêtées par les délibérations du conseil municipal en date du 21 octobre 2010 (N°2010/016), du 21 juin 2012 (N°2012/37), du 8 juillet 2015 (N° 2015/43 et N°2015/44) et du 23 juin 2022 (N°2022/06-34).

Le 13 Décembre 2014, le Maire, Jérôme Lopez, et le Cabinet Antoine Garcia Diaz ont présenté le projet de ZAC encore dénommée "Champs Noirs", et répondu aux questions des habitants à l'occasion d'une réunion publique.

Le lundi 16 mars 2015, une réunion publique est organisée en mairie. Elle est animée par M. Robert Yvanez, délégué communautaire de St Mathieu au sein de la Communauté de Communes du Grand Pic St loup afin d'échanger avec la population et de réfléchir aux enjeux du territoire, dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau projet de territoire pour les vingt années à venir.

En juin 2017, des ateliers participatifs sont mis en place autour du devenir de l'AgroEcoQuartier de l'entrée sud de la commune. Y sont évoqués les thèmes les plus variés: économie, commerce, artisanat, emploi, mobilité, espaces publics et paysages, agriculture et environnement. Après ces trois ateliers, un groupe d'habitants a choisi de s'investir durablement dans le projet et d'intégrer un groupe de travail qui s'est réuni mensuellement.

Au mois de novembre 2017, une consultation citoyenne est organisée pour choisir le nom définitif de l'EcoAgroQuartier. Les participants s'expriment à 53,3% pour "Le Solan" qui signifie "terrain ensoleillé".

Le vendredi 4 février 2022, une réunion publique et animée par le maire, Jérôme Lopez et son adjoint à l'aménagement durable, Patrick Combernoux en présence de l'équipe en charge du projet fait le point sur l'avancement du projet et les phases successives de concertation.

Du 22 avril au 22 mai 2022, Une Procédure de "participation du Public par voie électronique" est organisée entre le 22 avril et le 22 mai 2022 .

6-1-3 ter Déroulement de l'enquête

Les dossiers d'enquêtes conformes au code de l'expropriation, de l'environnement, au code de l'urbanisme, ainsi qu'au code rural et de la pêche maritime, ont été consultables par le public, un registre papier a été mis à disposition du public aux heures d'ouverture au public de la mairie, un registre dématérialisé accessible par internet (démocratie active) pendant les 33 jours consécutifs de l'enquête publique.

Le registre dématérialisé a recueilli 51 observations, transmission de documents ou demande de rendez-vous (dont deux doublons, 18 défavorables, et 24 favorables). Il a été téléchargé 1080 fois par 172 visiteurs uniques.

Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur qui n'a reçu que peu de visites, sans incident notable.

Il convient de remarquer sur ce point, que l'arrachage à des panneaux d'avis d'enquêtes sur les trois sites du périmètre de la ZAC, a contraint les services municipaux à intervenir plusieurs fois pendant la durée d'enquête.

Au cours de cette enquête, sept habitants ou groupes de personnes ont été reçus par le commissaire enquêteur, huit observations ont été portées sur le registre papier et 51 observations écrites sur le registre dématérialisé par 172 personnes (sur 1080 téléchargements enregistrés).

6-1-4 ter Procès verbal de synthèse et Mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a rédigé un "procès verbal de synthèse", remis au maître d'ouvrage dans les délais réglementaires.

Considérant que la plupart des observations du public portaient sur des thématiques semblables à celles déjà posées au maître d'ouvrage lors de la récente procédure de "Participation du public par voie électronique"(bilan présent dans le dossier d'enquête), et qu'elles avaient par conséquent déjà donné lieu à des réponses concrètes du MO, ce procès-verbal résume plus particulièrement les craintes et les souhaits des représentants de l'économie locale, les inquiétudes des habitants riverains des quartiers Garonne et Champs Noirs, et les questions soulevées par les observations transmises par la MRAe, la CNPN, la CDPENAF et les personnes associées réunis en "Examen Conjoint".

Les réponses du maître d'ouvrage sont parvenues au commissaire enquêteur en date du 25 septembre 2022.

A la lecture des réponses apportées aux questions posées dans ce procès verbal, le commissaire enquêteur prend note des points suivants:

Sur les craintes de concurrence entre les commerces et services actuels et ceux qui seront créés dans le secteur "Terrieu": le maître d'ouvrage rappelle qu'une étude a été demandée début 2022 à la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de l'Hérault. Celle-ci révèle une offre diversifiée, plutôt en bonne santé, constatant une bonne dynamique du secteur sur la commune.

Cette étude précise que si l'alimentaire est stable, on constate une baisse de "l'équipement de la maison", et à contrario une progression de "l'équipement de la personne" comme sur le secteur "hygiène, santé et Beauté".

Concernant la nature des commerces qui seront implantés sur la ZAC, rien n'est arrêté à ce jour. Il reviendra à la commune, par convention avec l'aménageur, de décider de la future composition et de la représentation commerciale sur la ZAC du "Solan". Il ajoute qu'aucun contact particulier n'a été engagé avec une enseigne de grande distribution.

Il convient de rappeler que Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du ScoT de la CCGPSL adopté le 8 janvier 2019, fixe la politique commerciale à mettre en oeuvre sur le territoire. Le choix et l'aménagement commercial du "Solan" s'appuieront sur les recommandations du DAAC.

Le traité de concession entre la commune et l'aménageur sera révisé et avenant et précisera que la commune restera seule décisionnaire en matière d'implantation des nouveaux commerces (Choix de l'implantation et de l'enseigne).

Sur les incidences sur la filière agricole et les compensations arrêtées en CDPENAF

Les mesures compensatoires collectives qui ont été arrêtées lors de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers suite à l'étude agricole préalable réalisée par la chambre d'agriculture à la demande du MO prévoyaient au coeur de la ZAC la délocalisation du caveau de dégustation de la cave coopérative des Coteaux du Pic accompagné de la création d'un restaurant et d'un point de vente de produits et de vins locaux. Ce projet ayant depuis été réalisé, le projet prévoit de consacrer une partie du bâtiment en entrée du secteur "Terrieu sud" à un caviste qui assurera la promotion des vins du Pic St Loup.

L'implantation d'une pépinière est aussi envisagée.

Le MO s'engage à respecter la mise en oeuvre de ces compensations collectives dès l'obtention d'autorisation du projet en engageant les démarches partenariales avec le monde agricole mobilisant tous les acteurs du territoire.

Sur le "Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE)" toujours en cours d'élaboration, il sera affiné jusqu'à la phase de montage du dossier de réalisation de la ZAC, afin de définir la hauteur des habitations par secteur, dans un souci de respect de l'intégration des nouveaux bâtiments dans le grand paysage, mais aussi par rapport aux habitations existantes. *Le caractère perpétuel de ces dispositions sera inscrit dans les actes de cession des terrains et les modifications apportées au PLU préciseront par sous-zones l'implantation possible des logements collectifs (AU3a/b1/b2/b3 et b4),*

De la même façon ce CPAUPE prévoira les dispositions précises en matière de choix énergétiques, en s'appuyant sur le photovoltaïque, ou la chaufferie bois pour les collectifs. Ce travail sera terminé avant le lancement de la commercialisation.

Sur les flux de circulation, le calibrage des voiries et les connexions au réseau existant sont dit calculés pour recevoir "le trafic résiduel". Le maître d'ouvrage confirme vouloir privilégier les modes de déplacements doux sur la commune, et les modes déplacements alternatifs à la voiture, la circulation de bus restant ponctuelle sans conséquence sur la circulation dans les quartiers. Concernant le giratoire actuel en entrée de ville sur la RD17, il n'est pas dans l'emprise de la ZAC mais doit de faire l'objet d'une adaptation qui conjugue sa vocation "routière" absorbant les quelques 10000 véhicules/jour qui rejoignent ou traverse la ville, avec une vocation de carrefour "urbain" (feux tricolores ou priorité à droite) assurant les liaisons entre quartiers, dans les meilleures conditions de sécurité pour l'ensemble des usagers, véhicules, cycles et piétons .

Sur la cohabitation entre automobiles, vélos et piétons, les passages réservés aux modes doux seront aménagés selon les règles et recommandations en vigueur. La signalisation sera claire (à l'avance et au sol), la vitesse limitée, des retrecissements aux points stratégiques et des feux seront mis en place, afin d'assurer la sécurité des cycles et piétons. Ceux-ci disposeront d'ailleurs de cheminements réservés créés le long du "chemin de la ville".

Sur l'évolution des usages et les transports en commun, le maître d'ouvrage rappelle que la commune a participé aux travaux d'élaboration du "Schéma de Gestion des déplacements Intercommunal". Elle précise que, si elle peut dans ces choix d'aménagements des voiries locales contribuer à ce qu'émergent de nouvelles pratiques locales (l'aménageur a, par exemple, prévu d'offrir à ses acquéreurs un vélo électrique), les choses sont plus complexes pour ce qui concerne les déplacements sur le territoire dans sa globalité. *Le juste cadencement des bus* susceptible d'orienter les habitants vers l'un des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle sera donc étudié en concertation avec la CCGPSL et la Région Occitanie. *La création d'une aire de covoiturage en entrée de ville et la mise en place de la ligne 5 du tramway de Montpellier jusqu'à Clapiers créant une plateforme multimodale, participent à cette trame de connexions des pôles d'échange du territoire autour de la métropole.*

Sur l'accession au logement pour le plus grand nombre, et tout particulièrement aux plus jeunes

Le maître d'ouvrage précise que conformément à la réglementation nationale, les constructions devront respecter la RE2020 (puis les lois ultérieures le cas échéant). Si ces règles ont pour incidence d'augmenter les coûts de construction, il rappelle qu'il faut aussi

intégrer les économies d'énergies qu'elles permettent sur la durée, et rappelle en outre cette nécessité de construire plus sobrement au regard de la crise énergétique en cours.

Il ajoute que le Cahier des Prescriptions fera des propositions pertinentes et efficaces pour optimiser la consommation énergétique des futurs logements, ainsi que leur confort thermique, et confirme que les primo-accédants auront la possibilité de bénéficier de prix préférentiels.

Sur la capacité des réseaux et les vignes inondées, le maître d'ouvrage confirme que les réseaux prévus sont dimensionnés et précisés dans le dossier "Loi sur l'eau" établi par les hydrauliciens et les services de l'Etat concernés.

Ces ouvrages permettront de compenser l'artificialisation des sols produite par l'urbanisation du secteur.

Sur la ressource en eau, La commune a interrogé la CCGPSL sur le bilan besoins/ressources produit dans la note d'adéquation qui considère uniquement les besoins induits par l'augmentation de la population sur St Mathieu sans tenir compte des autres communes qui partagent l'unité de distribution du Lez nord.

"Un Schéma Directeur Intercommunal d'Eau Potable" intercommunal est en cours d'élaboration. Il présentera pour l'ensemble des communes une prévision des besoins à court, moyen et long termes.

Le MO rappelle en outre que le niveau des nappes exploitées sur le territoire de la CCGPSL est suivi en continu aux moyens de dispositifs automatiques et de télégestion qui permettent en cas de tension d'intervenir, par exemple en mettant en interconnexion différentes unités de distribution.

Sur les émissions lumineuses et les économie d'énergie, le maître d'ouvrage confirme l'extinction de l'éclairage public nocturne en cours d'expérimentation, et son application sur les différents secteurs de la ZAC. *Les pistes cyclables et les cheminements piétons seront équipés d'un éclairage automatique à détecteur de mouvements se déclenchant au fur et à mesure de l'avancement des usagers.*

Sur les nuisances chantier, le maître d'ouvrage a décidé de retenir la suggestion d'un habitant, M. Yvars, de mettre en place une voie temporaire de desserte du chantier "champs noirs" par la plaine des sports afin de limiter les nuisances sonores sur les autres usagers. *Le MO s'engage en outre à faire en sorte que les travaux de viabilisation ne soient pas réalisés en été.*

Sur les équipements publics, A la question posée sur l'éventuel poids sur les finances locales concernant les écoles, les crèches, le collège, et équipements sportifs, le MO rappelle que la petite enfance est un domaine de compétence intercommunal, le collège est géré par le conseil départemental, et que *"au regard des effectifs constatés chaque année, il n'y a pas nécessité de prévoir des équipements supplémentaires, les maternelles et les primaires ayant un potentiel d'accueil supplémentaire de 2 à 3 classes chacune.*

6-1-5 ter Opportunité du projet et absence de solutions alternatives

Une étude du foncier disponible a été réalisée dans le cadre de l'étude urbaine réalisée par la commune. Fort des constats faits à cette occasion, le maître d'ouvrage et son aménageur ont décidé de privilégier une opération d'ensemble comprenant une densification en "dent creuse" sur le secteur Garonne, puis une extension de l'existant en continuité vers le sud, autour de l'axe de l'esplanade pour le secteur "Champs noirs" et de celui de la RD17 vers le secteur "Terrieu".

Dès son élaboration, le PLU de St Mathieu de Trévières prévoyait une extension urbaine vers la plaine au sud. L'aménagement, aujourd'hui ancien de l'esplanade, puis plus récemment l'implantation d'équipements structurants d'intérêt intercommunal (piscine) et départemental (collège) confirment cette volonté de structuration de la ville. La philosophie des éléments du zonage du secteur et les OAP du PLU en vigueur en atteste, bien qu'il faille aujourd'hui les adapter.

6-1-6 ter Bilan avantages /inconvénients du projet

Le bilan de cette enquête résulte des éléments suivants:

- *les dossiers soumis au public,
- *des échanges pendant les permanences et des observations du public,
- *des visites et observations faites sur site,
- *des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions du procès verbal de synthèse,
- *des recherches faites par le commissaire enquêteur pour compléter sa connaissance sur l'environnement territorial de cette enquête.

A- Les Avantages

On retiendra, entre autres, que le projet de ZAC:

- permet un développement cohérent de la commune tout en créant une continuité respectueuse de l'environnement urbain et paysager actuel
- conforte la position de St Mathieu comme l'un des quatre pôles structurants du territoire intercommunal,
- répond à la demande quantitative de logements sur la commune
- répond à la demande de logements pour tous en organisant par secteur et type de logements une mixité sociale et intergénérationnelle
- s'impose 18% de logements sociaux (intermédiaires et primo-accédants)
- permet une maîtrise des sols, de leurs destinations, des aménagements et des équipements nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants en respectant une cohérence avec les quartiers riverains existants
- renforce et complète l'offre de commerces et services sans mettre en cause l'équilibre économique actuel tout en créant des emplois pour tous les habitants
- propose d'intégrer une appréhension différente de l'activité agricole, pédagogique, et partie prenante du quotidien des quartiers (jardins familiaux, vergers urbains,) au "vivre ensemble" (Label Ecoquartier en cours)
- incite, par ses partis pris d'aménagement, à l'usage de modes de déplacements doux, contribuant à diminuer l'usage de la voiture pour les déplacements locaux

CORRECTIF COMMENTAIRES et CONCLUSIONS DUP et MEC ZAC "LE SOLAN" (VI)

- s'impose de consacrer 50% des surfaces aménagées aux espaces et équipements publics
- propose des modifications du PLU conformes au PADD et au DOO actuellement en vigueur
- est compatible avec les règlements de niveaux supérieurs ainsi qu' aux plans de prévention
- apporte aux quartiers riverains actuels, le confort d'une "mise à niveau" par les raccordements aux nouveaux réseaux, pluvial (conduites et bassins de rétention), mais aussi assainissements (conduites et mise aux normes de la station d'épuration déjà réalisée)
- n'a pas d'incidences sur les finances locales puisque le coût des aménagements et le risque financier sont entièrement à la charge de l'aménageur
- qu'il est porté par l'attente enthousiaste des habitants qui y sont favorables, et qui ont exprimé leur désir de voir aboutir ce projet au plus vite, certains exprimant leur souhait d'y devenir propriétaire,

B- Inconvénients:

On notera, par contre:

- Les modifications apportées à l'identité de la ville,
- Le changement de paysage pour certains habitants aujourd'hui riverains de parcelles ouvertes sur des parcelles agricoles, ou viticoles
- La hauteur des constructions et plus particulièrement des collectifs,
- Un plus grand nombre d'habitants et par voie de conséquence un trafic automobile en augmentation, surtout en entrée de ville sur la RD17
- un dispositif d'amélioration de la desserte (trajets et cadencements) par les transports en commun contraint d'attendre une augmentation concrète de la population (fin phase 2)
- L'artificialisation définitive de 16,4 ha de terres agricoles pour certaines potentiellement irriguables et la suppression de vignes (certaines en AOC), et les emplois correspondants (1,5 équivalent temps plein),
- Un risque de perturbation d'espèces protégées,
- Une adéquation entre besoins et ressource en eau potable à l'échéance 2030 à préciser, faute d'études actuelles sur l'ensemble des communes concernées par l'UDI du Lez
- Un chantier de longue haleine, dont la cohérence n'apparaîtra peut être qu'à terme, ce qui par conséquent pourrait concentrer la lassitude des riverains par exemple.

6-1-8 Bilan sur la mise en compatibilité du PLU

La réalisation de la ZAC "Le Solan" est conditionnée à modifications du PLU de la commune de St Mathieu.

Le projet d'urbanisation au sud du territoire communal déjà imaginé en 2007, avait prévu plusieurs zones classées AU0 au PLU en vigueur. Ces zones ne couvrant pas l'entier périmètre de la ZAC, ce sont finalement des zones classées AU0, AU2 et A qu'il est proposé de transformer en trois zones AU3, composées de sous-zones sur les secteurs "Garonne" et "Terrieu sud" (collectifs).

Ces modifications relatives au PADD portent sur

a) son axe 2 ("*Préserver les éléments constitutifs du paysage et du patrimoine, permettre les activités compatibles avec la vocation de chaque zone*") qui donnent au secteur "Terrieu sud" et au secteur "Champs Noirs" de nouveaux objectifs

b) son axe 3 ("*Aménagement des différents quartiers: Préserver l'équilibre du bourg*") qui définissent les conditions d'une cohérence globale de l'aménagement des zones d'habitat, et précise des limites claires, structurées et paysagées au sud de la ville.

c) son axe 4 ("*Améliorer le fonctionnement urbain*") qui s'attachent à définir les conditions d'organisation des espaces publics et aux lieux de vie, promenades, jardins, jardins potagers,...dans les nouveaux quartiers et autour de l'esplanade.

Ces modifications s'accompagnent des modifications aux OAP qui ne correspondent plus aux conditions d'urbanisation souhaitées. Il est ainsi créée une nouvelle section OAP 4 qui reprend et corrige l'existant et précise les périmètres, les conditions de gestion des eaux pluviales, la trame viaire, la nature des commerces et services, les types d'habitation, les stationnements, les espaces paysagers (palettes végétales), le recul des habitations par rapport aux voies de circulation,, et d'une manière générale les principes d'aménagement des différents secteurs. Une synthèse des programmes de construction est présentée par secteur et précise entre autres la répartition des logements sociaux (18%).

Le plan de zonage est corrigé en conséquence. Outre la création des zones AU3 les modifications portent sur certains espaces réservés au droit du projet (modifiés ou supprimés), et sur les mesures de protection prises dans le cadre de l'évaluation environnementale sur le corridor écologique Nord

Le règlement se voit de fait modifié, un chapitre relatif à la zone AU3 est rajouté. Pour rester cohérent, le règlement reste à peu près celui des zones AU0 et AU2. Il est ajouté quelques éléments qui permettent la réalisation du projet. Des sous secteurs sont créés pour encadrer la réalisation de mixité logements/activités, et disposer de règles de hauteur différentes selon la densité des constructions. Un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbanistique, Paysagères et Environnementales sera établi. La cohérence d'ensemble étant confié à un architecte coordinateur de la ZAC, une diversité de constructions, des clôtures de différents types, la possibilité de construire en limite séparative, l'aspect extérieur des façades, les coefficients d'emprise maximale au sol et les coefficients d'espaces libre minimale sont définis pour garantir une diversité dans un ensemble cohérent. Enfin, le règlement intègre la modification d'emplacements réservés qui ne correspondent plus au projet actuel.

Avis du commissaire enquêteur: Les modifications ainsi proposées réunissent les conditions réglementaires nécessaires pour que la réalisation de la ZAC "Le Solan" puisse être engagée avant que ne soit arrêtés les termes de la révision générale du PLU de la Commune dont les travaux ont débuté en 2019.

Elles ne portent que sur les adaptations nécessaires à la bonne mise en oeuvre du projet de ZAC conformément aux conditions définies par le code de l'urbanisme.

Les incidences des modifications du PADD sont à prendre en compte puisque l'enveloppe urbaine est plus importante qu'elle ne l'était, mais à nuancer au regard de l'ensemble des zones AU ouvertes il y a plus de 9 ans, qui ne sont donc plus urbanisables. L'étalement urbain n'est pas plus important et les densités de certains secteurs sont mis sous contrôle, tout particulièrement pour l'accueil d'entreprises, compétence du ressort de l'intercommunalité. Le secteur "Terrieu Sud" devient ainsi un élément structurant de l'ensemble du territoire intercommunal.

Les incidences des modifications apportées aux OAP qui résultent du marché de conception global piloté par la mairie et son aménageur, sont intégrées dans le dossier d'évaluation environnementale et peuvent être considérées comme positives puisqu'elles comportent un plan paysager d'ensemble, la prise en compte des enjeux paysagers globaux, un important maillage en mobilités douces, une réduction maximale des linéaires de voies, des formes urbaines de diverses densités, une plus grande mixité, une gestion hydraulique d'ensemble, et une qualité environnementale renforcée par la prise en compte des enjeux Faune et Fore.

Les incidences sur le zonage sont les mêmes que celles sur les OAP, et résident en partie sur la protection mise en place sur le coteau de St Mathieu, au titre du plan et du projet, afin d'assurer le corridor écologique de passage des chiroptères.

Les incidences sur l'agriculture analysées dans le cadre de l'étude préalable agricole sont traduites par des mesures compensatoires collectives dont le montant a été calculé et validé lors de la réunion de la CDPENAF qui a émis un avis favorable au projet en 2018 .

Les incidences des modifications des "emplacements réservés" sont d'une part que, suite à la levée du droit de délaissement, les propriétaires retrouvent le plein usage de leur terrain dans le respect du PLU, et d'autre part que le projet structurant sur l'ER N°18 qui aurait eu un fort impact sur l'environnement est supprimé au bénéfice de la faune.

Je prends note en outre de l'ensemble des propositions de modifications faites par le maître d'ouvrage dans son "mémoire en réponse" après les remarques qui lui ont été formulées par les représentants des personnes publiques associées réunis en "Examen Conjoint" le 1er mars 2022.

Ces propositions de modifications au sein du rapport de présentation (Pièce N°5-1), sur les OAP et sur le règlement, ajoutent par leur précision à la compréhension du projet, et engagent clairement le maître d'ouvrage dans le respect de la cohérence d'ensemble qu'il entend lui donner.

6-2 ter Avis motivés du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité des documents du PLU de la commune de St Mathieu de Trévières dans le cadre du projet de ZAC "Le Solan"

L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport s'est déroulée du 29 juillet au 30 septembre 2022 inclus, dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur, tant pour la composition du dossier, que pour la procédure elle-même, et conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête pris par M.Le Préfet de l'Hérault le 22 Juillet 2022.

Au terme de celle-ci, je constate

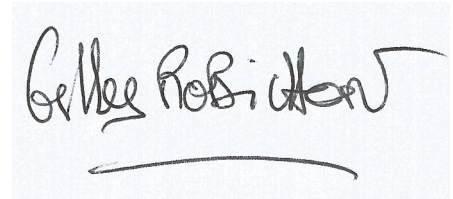
- Que l'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes même si elle a peu mobilisé les habitants
- Qu'à l'issue de celle-ci un procès verbal de synthèse a été remis au maître d'ouvrage dans des délais légaux,
 - Que celui-ci, par son "mémoire en réponse" a répondu en tous points, et de manière globalement satisfaisante, aux observations et inquiétudes formulées par le public ainsi qu'aux questions du commissaire enquêteur
 - Que les prescriptions relevant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, du code de l'urbanisme, du code de l'environnement et du code rural et de la pêche maritime ont été respectées
 - Que les éléments de mise en compatibilité du PLU, strictement applicables aux seuls secteurs couverts par le projet, sont en cohérence avec l'esprit du PADD et des OAP et des Règlements qui l'accompagnent, mais que ceux-ci doivent être modifiés aux regard du périmètre du projet et de la destination définie pour chacun des trois secteurs comme évoqué plus haut,
 - Qu'il convient donc d'apporter les modifications et précisions aux axes 2,3 et 4 du PADD, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation en créant une section OAP 4 pour les seules parcelles du périmètre du projet classées en AU3, et par voie de conséquence les modifications au plan de zonage, aux règlements graphique et écrit ainsi qu'aux emplacements réservés portés au PLU en vigueur qui s'imposent.

En conséquence, et compte tenu de tout ce qui précède, de l'analyse des dossiers et avis, puis des échanges avec le public, le maître d'ouvrage, et son concessionnaire,

le commissaire enquêteur émet en toute indépendance et sincérité un

AVIS FAVORABLE

à la mise en compatibilité des documents du PLU de la commune de St Mathieu de Trévières dans le cadre du projet de ZAC "Le Solan"

A handwritten signature in black ink on a light blue background. The signature reads "Gilles Robichon" in a cursive style. Below the signature is a horizontal line.

Le Crès, le 10 décembre 2022,
Le commissaire enquêteur,
Gilles ROBICHON