

Enquêtes publiques conjointes

Décision N°E 23000013 / 34 du Tribunal administratif de Montpellier du 15 février 2023

Société Publique Locale Bassin de Thau Commune de Marseillan

Arrêté Préfectoral N° 2023.03-DRCL-0077 du 30 mars 2023

Objet :

Enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique de la réalisation de l'extension du parc d'activités Massilia sur la commune de Marseillan et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

Le, 24 mai 2023

Commissaire-enquêteur : Eric Durand

Sommaire

Première partie : Les généralités	3
1.1 – Synthèse du rapport d'enquête	3
1.2 – Généralités concernant l'enquête	3
1 – Objet des enquêtes préalables conjointes :	3
Partie 2 – Organisation et déroulement de l'enquête	4
2.1 - Organisation	4
2.2 – La publicité.....	4
2.2.1 - La presse locale.....	5
2.2.2 – Autres moyens.....	5
2.3 – Description sommaire du site	6
2.4 - Déroulement de l'enquête	7
2.5- Dates des permanences de réception du public.....	7
Troisième partie :	8
3.1 - Les observations du public.....	8
3.2 – Analyse relatives aux observations du public :	11
3.3 – Analyse et remarques sur les dossiers d'enquêtes :	14
Conclusions et avis du commissaire enquêteur	17
Conclusions et avis du commissaire enquêteur.....	18
1 - Remarques préliminaires	18
2 - Conclusions sur le déroulement de l'enquête	18
3 - Conclusions générales :	19
3.1 Conclusion sur les observations du public :	19
3.2 Conclusions sur les réponses de la SPLBT	19
Sur le dossier :	23
4 – Avis du Commissaire enquêteur	24
Annexes	26

Première partie : Les généralités

1.1 – Synthèse du rapport d'enquête

Les présentes enquêtes préalables conjointes portent sur la réalisation de l'extension du parc d'activités Massilia sur la commune de Marseillan et sur la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet ; l'une porte sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et l'autre sur le parcellaire.

L'enquête est organisée par la préfecture de l'Hérault, bureau de l'environnement.

Le projet est porté par la communauté de communes à travers la Société Publique Locale Bassin de Thau (SPLBT).

L'objectif du projet consiste donc à étendre la zone d'activités au vu du manque de terrains pour les activités économiques, les agriculteurs, les entreprises artisanales et commerciales sur la commune de Marseillan, notamment pour intégrer les artisans avec également, traité dans un lot à part, des logements réservés aux familles des entreprises du site.

1.2 – Généralités concernant l'enquête

0 – Contexte législatif et juridique : (objectif de l'enquête publique)

Art. L123-1 : « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'art. L123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Art. L123-13 : « Le CE conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme et de participer effectivement au processus de décision. Il permet au public de faire parvenir ses observations et propositions ... »

Articles relatifs à l'enquête :

- Procédure DUP : articles L.110 et R111.1 à R.112-24 du code de l'expropriation
- Enquête parcellaire : : articles R.131-3 à R.131-8

1 – Objet des enquêtes préalables conjointes :

- La première concerne l'enquête parcellaire
- La seconde concerne la déclaration d'utilité publique.

Dans un premier temps mesdames Marion Felter chef de service et Clémence Guinot nous ont reçu à Sète dans les locaux de la SPLBT pour nous expliquer le dossier, ses enjeux et faciliter l'organisation des enquêtes.

M. Michel, maire de la commune de Marseillan et M. Jean-Marc Dumas, délégué à l'urbanisme nous ont reçu également et expliqué le contexte local notamment les besoins des viticulteurs.

Le 9 mars 2023, nous avons été accompagnés sur site pour visiter les terrains concernés par le projet, les expropriations et ces enquêtes.

La collectivité a confié à la SPLBT, ayant les compétences requises, la réalisation des dossiers d'enquête.

Pour l'enquête publique les pièces suivantes constituent les deux dossiers distincts :

- Pour l'enquête parcellaire, une notice et l'état parcellaire avec plan
- Pour l'enquête DUP, dossier contenant la notice explicative, les plans et caractéristiques de ouvrages, l'appréciation sommaire des dépenses et annexes.
- Pièces administratives communes dans le cadre de l'enquête conjointe.

Partie 2 – Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 - Organisation

Suite à la requête présentée par Mr le préfet de l'Hérault pour procéder aux enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation de l'extension du parc d'activités Massilia sur la commune de Marseillan, Monsieur le Président du tribunal administratif de Montpellier a, pris une ordonnance N°E 23000013 / 34 le 15 février 2023, désignant Eric Durand, architecte consultant, retraité, en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire les enquêtes publiques préalables conjointes relative au projet d'extension du parc d'activités Massilia sur la commune de Marseillan.

Les modalités pratiques de l'enquête publique ont été fixées en accord avec Mme Printemps, bureau de l'environnement de la préfecture de l'Hérault, entité organisatrice des enquêtes ;

Les données explicatives ont été transmises par la SPLBT comme décrit ci-avant.

La durée de l'enquête a été fixée à 17 jours : du lundi 17 avril à 9h00 au mercredi 3 mai 2023 à 17h00.

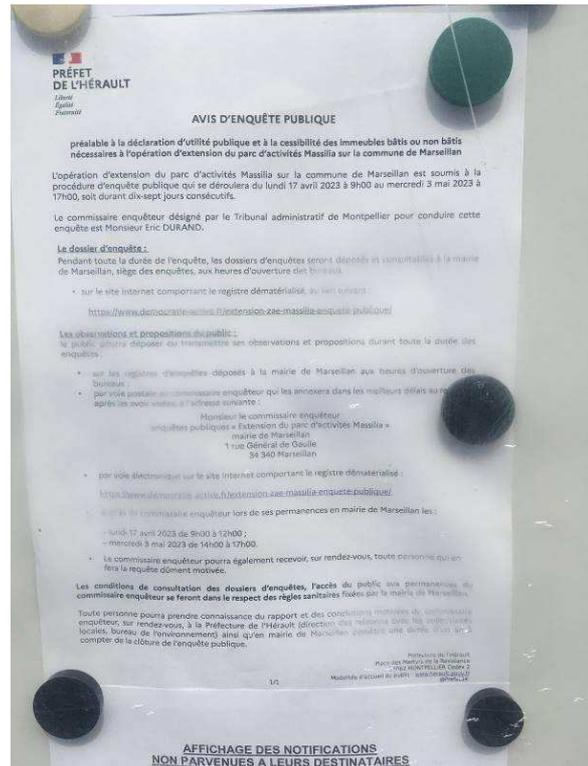
2.2 – La publicité

Les moyens d'information par la presse locale ont été respectés, au regard du délai des 15 jours.

L'affichage réglementaire a été mis en place, sur le panneau extérieur devant la mairie de Marseillan comme nous avons pu le constater. Seulement deux personnes se sont rendues à la permanence du commissaire-enquêteur. Les documents affichés sont restés en place jusqu'au dernier jour d'enquête.



Affichage : Panneaux à l'entrée de la mairie de Marseillan



Affichage accompagné des notifications non parvenues aux destinataires (DUP)

2.2.1 - La presse locale

Conformément à la réglementation, des avis d'ouverture d'enquêtes publiques ont été publiés dans la presse locale :

- La Gazette : parutions les jeudis 6 avril et jeudi 20 avril 2023 (2 parutions)
- Le Midi libre : parutions les jeudis 6 avril et jeudi 20 avril 2023 (2 parutions)

Les copies des 4 publications dont deux sont jointes en annexe. Un original de chaque journal (Midi libre et Gazette) sont conservés par la Préfecture et par le maître d'ouvrage.

2.2.2 – Autres moyens

L'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage sur les terrains de l'extension (2 panneaux réglementaires jaunes) comme nous avons pu le constater :



De plus deux panneaux ont été placés sur le site d’enquête dans la ZAE Massilia : Exemple

Les douze lettres recommandées avec avis de réception transmises aux propriétaires des terrains et bâtis visés par les expropriations ont bien été transmises et réceptionnées par les personnes concernées. (Preuves en annexe). La totalité des courriers et reçus ont été communiqués au commissaire enquêteur et les originaux sont conservés par les SPLBT, maître d’ouvrage

2.3 – Description sommaire du site

Les photographies suivantes illustrent en partie les lieux qui sont concernés par le parcellaire objet de la DUP (vues prises lors de la visite du site) :



Entrée et plan de la ZAE Massilia existante



Vue route de Bessan vers la nouvelle cave



Terrain des futurs logements au Nord-Ouest



Vue sur les terrains de l'extension principale vers le Nord-Est du site

2.4 - Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a organisé plusieurs rencontres préalables, la première à la préfecture, entité organisatrice des enquêtes avec Mme Elina Printemps, bureau de l'environnement, les suivantes en mars à Sète dans les bureaux de la SPLBT maître d'ouvrage, puis sur le site à Marseillan et enfin en avril avec le maire de Marseillan, directement concerné par les enquêtes.

A l'issue de l'enquête nous avons transmis un PV simplifié (tenant compte de l'enjeu) et rencontré le maître d'ouvrage le vendredi 12 mai 2023. Les réponses à nos questions, liées principalement aux observations, lors de cette réunion, sont prises en compte pour l'Avis motivé du commissaire enquêteur.

2.5- Dates des permanences de réception du public

Il a été prévu, conformément à la pratique courante et tenant compte de la nature de cette enquête et de la population de la commune, d'organiser 2 demi-journées de permanences aux heures habituelles d'ouverture de la mairie au public alternant les jours et les horaires (Les personnes avaient aussi la possibilité de prendre rendez-vous avec le commissaire enquêteur) :

- 1) Le lundi 17 avril 2023 de 9h à 12h
- 2) Le mercredi 3 mai 2023 de 14 h à 17 h clôture de l'enquête.

Nombre de visites :

- Premier jour de permanence : 1 visite – deux personnes
- Second jour de permanence : (clôture) : zéro visite.

Troisième partie :

3.1 - Les observations du public

Le projet (décrit dans les deux dossiers d'enquêtes conjointes) porte sur la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire pour une opération d'extension de la zone d'activité Massilia (terrains pour des artisans, activités commerciales ou libérales) et intégrant la réalisation de quelques logements réservés en priorité aux entrepreneurs de Marseillan.

Aucune des personnes concernées par les expropriations se sont manifestées, alors que nous supposons que certaines viendraient et/ou écriraient dans le registre dématérialisé mis en place notamment à leur intention au vu du lieu d'habitation de quelques propriétaires, en dehors de la région.

Aucune personne favorable au projet n'est venue ni n'a écrit d'observation.

Les cinq personnes qui sont venues et / ou ont déposé des observations sur le registre sont toutes opposées au projet.

Les statistiques du registre dématérialisé montrent :

- 3 observations (seulement), mais,
- 33 visiteurs et **218 téléchargements** de pièces du dossier.

Ceci montre donc que d'assez nombreuses personnes se sont renseignées sur le projet.

Données à étudier : Observations dématérialisées

Classement par : Favorable/défavorable

Choix du graphe :

Largeur du graphe : Forcer à la largeur de l'écran Laisser la largeur réelle

Filtrer :

Par publication sur le registre :

Par provenance :

Par appréciation : Favorable Pas d'appréciation Défavorable

Chiffres clés	
Total des téléchargements :	218
Visiteurs uniques :	33
Observations :	
Publiées :	3
Total des dépôts :	3

A) REGISTRE PAPIER :

1^{ère} permanence – 17 avril 2023 : (1 visite – deux personnes)

1. M et Mme Albalat (propriétaires d'un terrain - N°9- de la ZAE) souhaitent s'assurer que le « ruisseau » (noue de recueil des eaux) ne traverse pas leur terrain qui se prolonge au nord, occupé par leur activité de maraîchage. Ils avaient envoyé une lettre recommandée à la mairie, restée sans réponse.

Entre la première et la seconde permanence : Aucune observation n'est portée sur le registre papier (3 sur le registre dématérialisé).

2^{ème} permanence – 3 mai 2023 : (zéro personne - Clôture)

B) REGISTRE DEMATERIALISE :

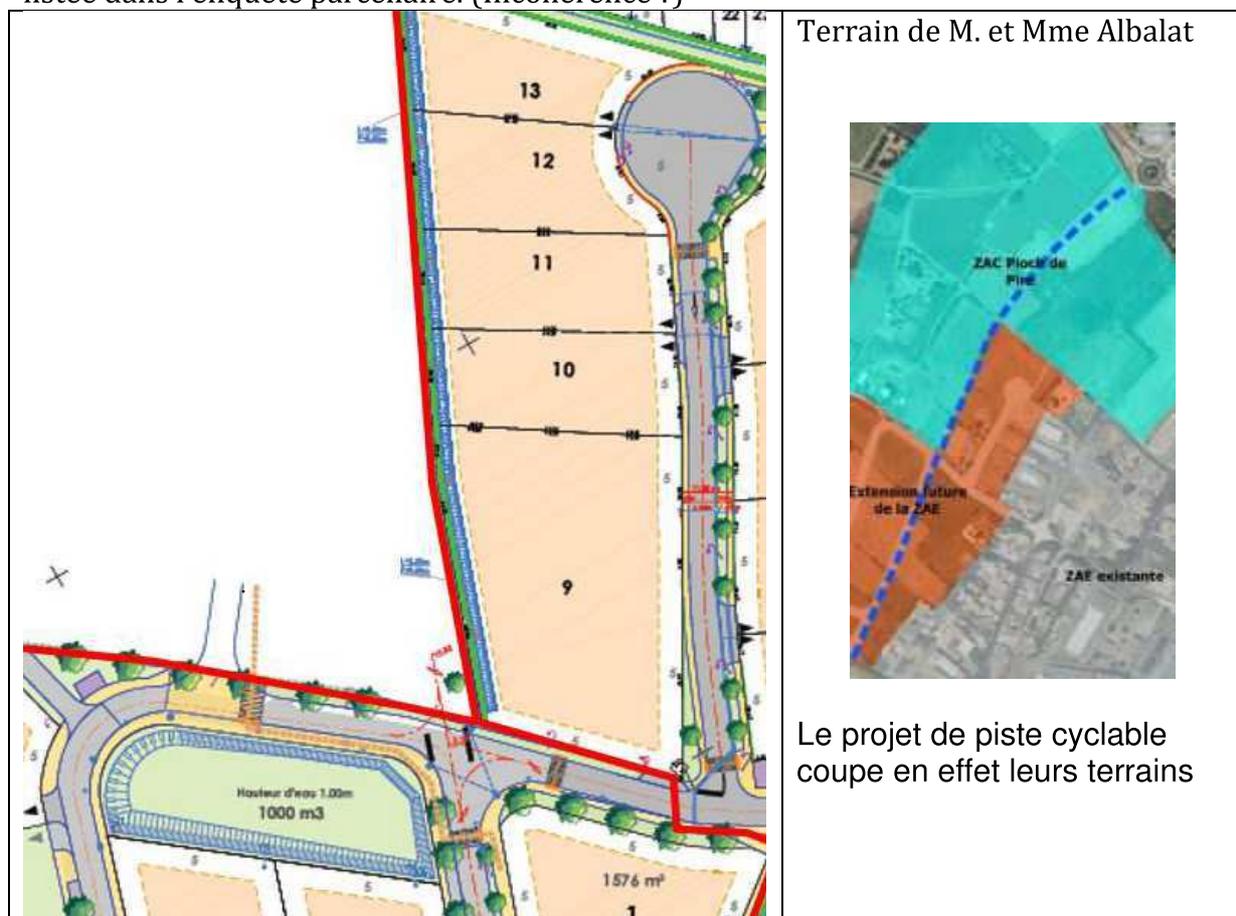
1 - Observation N°1 de Michel et Caroline ALBALAT : (26 avril 2023) :

Ce sont 4 observations qui sont développées. (Copie intégrale en annexe)

Premières observations en trois points (les concernant exclusivement) :

A) Relative à la piste cyclable :

Leur terrain devient inexploitable pour le maraichage et leur propriété BN3 n'est pas listée dans l'enquête parcellaire. (Incohérence ?)



B) Les conséquences : « ces éléments rapportent qu'une voie de circulation de 14.50m de largeur selon la coupe B (page 6 de la pièce D) traversera notre propriété sur toute sa profondeur et englobera la piste cyclable, le tout sur notre parcelle BN3 » Ceci est donc jugé inacceptable.

NOTA : La route n'est pas dessinée sur le plan des travaux

- C) **Constat** : « notre propriété avait retrouvé sa bonne désignation BN3 et BN4. La plupart des pièces du projet de DUP font encore état de la nomenclature erroné ».

Observations sur l'ensemble du projet :

Il est jugé que la phase 2 (extension de la ZAE) se fait un terrain accidenté avec d'importantes déclivités et jusqu'à 5 m de dénivelé entre chaussée et terrain. (Pente de 14%). Topographie jugée inappropriée pour une activité artisanale (absence de courbes des niveaux dans les plans) « décaissements énormes » pouvant avoir des conséquences environnementales ? Contestation de l'absence d'étude d'évaluation environnementale.

CONCLUSION : Avis défavorable pour les raisons susdites et par l'amputation prévue de leurs terrains qui constitue leur outil de travail.

2 - Observation N°2 de (28 avril 2023) : M. Jacques PERNET

Surpris et inquiet de constater que sa propriété BN 92 et 93 est en DUP phase 2 pour la création de 2 lots :

"que l'emprise de la propriété sise BN 92 et 93 pourra à long terme évoluer vers la création de 2 lots supplémentaires d'une superficie respective de 2071m² et 1927m²".

Non concerné en effet par l'enquête parcellaire, M. Pernet note les risques de perturbation liés aux accès et à la zone artisanale et reprend à son compte les arguments développés par M. Albalat sur la topographie.

CONCLUSION : Avis défavorable

3 - Observation N°3 de (1^{er} Mai 2023) : Gérard et Joséphine CARRIE

Propriétaire de la parcelle B27 contigüe du lot N°19 du projet de DUP ils pensent que l'accès à leur propriété se compliquera fortement au vu des modifications de tracés d'autant plus qu'ils ont des tracteurs, et autres matériels agricoles.

Par ailleurs, la jonction prévue route de BESSAN, ZAC PIOCH de PIRE traversant la zone en projet, de ZAE, par un grand boulevard arboré les inquiète fortement ; la propriété est déjà impactée dans sa partie sud par la ZAC de PIRE.

Ne souhaitent pas que l'accès de la ville soit coupé par une grande voie de circulation.

CONCLUSION : Avis défavorable

3.2 – Analyse relatives aux observations du public :

3.2.1 - Analyse des observations du public (registre dématérialisé)

Observations de M. et Mme ALBALAT :

Notre analyse : En effet nous avons constaté que le projet n'intégrait pas cette piste et cette route mentionnées qui semblent être dans le projet du PLU (OAP) et qui effectivement traverserait et couperait les terrains de M. et Mme Albalat (côté Nord).



Nous constatons qu'ils ne sont pas nommés ni sollicités dans les tableaux des terriers de l'enquête parcellaire qui ne concernent que des propriétés situées entre les routes de Bessan et départementale soit dans la partie Sud de l'extension).

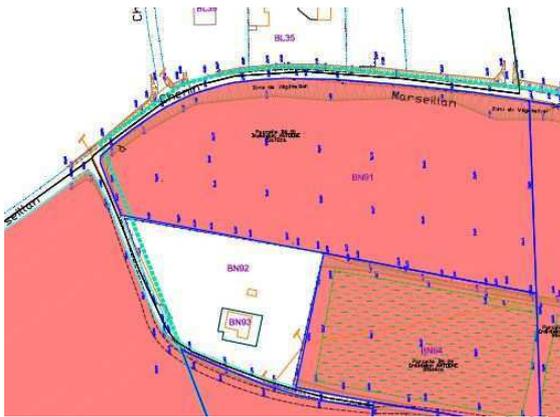
Terrains de M. Mme Albanat (Cf cercle)
Extrait du plan parcellaire dans lequel les expropriations sont les parcelles colorées

Cf. Page 36 annexe F (limitation impact : avec seulement des coffrets électricité et télécom et branchements AEP EU et EP)

Observations de M. J PERNET :

Notre analyse : En effet les terrains de M. Pernet sont inclus dans l'extension de la ZAE Massilia avec un écrin protecteur figurant en rose dans le plan.

Le projet d'extension préserve votre propriété dans le cadre de la DUP mais le plan est également dessiné avec projet à long terme, non défini dans le cadre de ce projet d'extension.



Extrait du plan parcellaire :
Les parcelles de M. Pernet sont bien exclues au sein du périmètre DUP

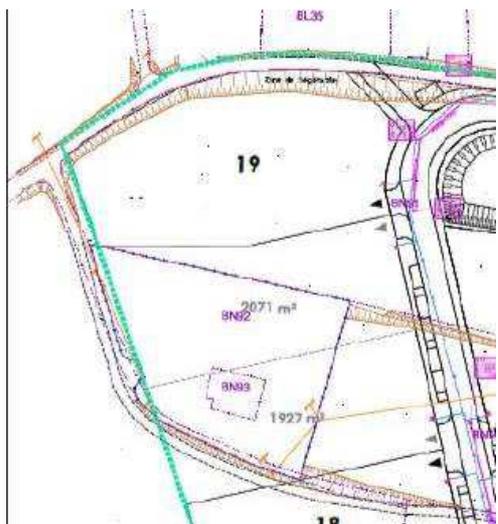


Extrait du plan des travaux :
Les parcelles de M. Pernet sont entourées d'espaces verts, mais il serait en effet possible à long terme de réaliser 1 ou 2 lots sur ces parcelles.

Observations de Gérard et Joséphine CARRIE



Propriété B 27 Ci-dessus : Question à éclaircir suite au PV de fin d'enquête ?



3.2.2 - Analyse des observations du public (registre papier)

- ❖ **Néant : Observations de M. et Mme ALBALAT : (Cf Registre dématérialisé ci-dessus)**

3.2.3 - Réponses du maître d'ouvrage

Les réponses du maître d'ouvrage aux questions posées par le commissaire enquêteur, (reçues le mercredi 23 mai) sont en annexe du présent rapport et la synthèse de notre analyse est réalisée dans le document 'Conclusions et avis du commissaire enquêteur'.

3.2.4 - Analyse des propositions produites durant l'enquête :

Aucune proposition concrète n'a été présentée au commissaire enquêteur.

3.2.5 - Analyse relative aux expropriations :

Les terrains soumis à expropriations étaient divisés en 5 « terriers » ; Selon les informations fournies par le maître d'ouvrage les terriers 1, 2 et 3 font l'objet de compromis avec la SPLBT, tandis que pour le terrier 4, aucun accord n'a été trouvé, pour le terrier 5, pas non plus d'accord avant l'enquête.

Aucune des personnes concernées par les expropriations ne sont venues voir le commissaire enquêteur, et aucune n'a déposé d'observation sur les registres papier et dématérialisé ce qui nous a fortement étonné.

NOTA : Nous avons souhaité mettre en place un registre dématérialisé pour faciliter les observations notamment pour les propriétaires habitant dans les départements éloignés de Marseillan (Var, Haute Savoie et Loiret)

3.3 – Analyse et remarques sur les dossiers d'enquêtes :

Présentation brève site et du projet :



Vue du site (phase 1)



Vue du site du projet (Phase 2)

L'extension de la ZAE se déroule en deux temps, une première tranche de travaux a été réalisée sur AVP (déclaration de projet), la seconde tranche dépend de la décision préfectorale et DUP.

3.3.1 – Enquête parcellaire :

Liste des pièces figurant dans ce dossier d'enquête :

Cette enquête parcellaire porte sur l'acquisition de terrains pour l'opération d'extension du parc d'activité Massilia à Marseillan.

Le dossier, très simple et sommaire comprend 9 pages plus un plan, sans autres commentaires :

- 1) Les 4 descriptions détaillées des Terriers avec l'indication des propriétaires, du détail des parcelles cadastrées et origines de propriété.
- 2) Un plan parcellaire en format A3 légendé

3.3.2 – Enquête Déclaration d'Utilité Publique :

Liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête :

Ce dossier comporte une introduction puis 5 chapitres principaux puis un chapitre annexes 7 pièces :

Pièces du dossier d'enquête :

Introduction

- A) Notice explicative
- B) Un Plan de situation
- C) Plan général des travaux

- D) Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- E) Appréciation sommaire des dépenses
- F) ANNEXES

L'introduction explique la nature de la zone et les raisons de l'extension souhaitée pour le développement économique de la commune.

Suit un sommaire général détaillé pour l'ensemble du dossier d'enquête publique conjointe.

A) Notice explicative :

La notice de 82 pages, divisée en 8 chapitres plus une conclusion, abondamment illustrée de plans, cartes tableaux et photos, décrit très précisément l'objet de l'enquête nécessitant l'acquisition de terrains pour 8 hectares complémentaires. Suit le déroulement de la procédure jusqu'à l'obtention attendue d'un arrêté préfectoral DUP. Les compétences de Sète Agglopôle Méditerranée (dont le développement économique) et du maître d'ouvrage (SPLBT) sont rappelé in extenso.

Le parc d'activité Massilia créé en 2005 par la ville de Marseillan qui avait été transféré à Sète Agglopôle Méditerranée en 2017 étant totalement remplie, nécessite une extension.

L'environnement physique du site est décrit dans toutes ses dimensions dont la biodiversité et espèces protégées et les risques. Les données économiques et diagnostic agricole permettent d'identifier les enjeux que sont les besoins en terrains pour les activités artisanales et le stockage agricole.

Pour les besoins fonciers des négociations avaient été engagées avec les propriétaires. A partir de ces données le projet répond aux besoins en assurant une maîtrise des déplacements et tout en préservant la trame écologique du secteur : mesures de gestion des eaux, bassins de rétention et de prévention des pollutions. Le projet paysagé a une double vocation, esthétique et écologique à travers les corridors de biodiversité créés.

A partir de deux scénarios, le projet retenu définit une zone à vocation d'habitat (destiné aux entrepreneurs), un hameau agricole et la zone à vocation artisanale et tertiaire. Projet en cohérence avec le SCOT du bassin de Thau et le PLU de Marseillan.

L'intérêt général de l'opération est affirmé par l'accueil de 200 à 300 emplois supplémentaires sur site et une dynamisation du secteur agricole.

Le bilan avantages / inconvénients est mis en avant pour justifier l'utilité publique du projet.

B) Un Plan de situation :

Deux plans montrent la localisation et le détail de la géographie locale.

C) Plan général des travaux :

Cinq planches de format A3 détaillent les deux phases de réalisation avec légende détaillant les travaux de VRD, réseaux secs et humides.

D) Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants :

A la suite, ce chapitre décrit les ouvrages VRD, réseaux secs et humides et les espaces verts avec coupes et tableaux.

E) Appréciation sommaire des dépenses :

Un tableau détaille, sans commentaires, les dépenses prévisionnelles pour le projet d'aménagement.

F) ANNEXES :

- Délibération du conseil communautaire autorisant la SPLBT à solliciter le préfet pour la DUP et cessibilité de l'opération
- L'évaluation de France domaine
- Saisine et avis de dispense d'étude d'impact de l'autorité environnementale,
- Bilan de la concertation sur le PLU
- Notice explicative en réponse aux observations des services de l'état
- Traité de concession d'aménagement
- Diagnostic naturaliste.

3.3.3 – Pièces administratives communes :

Les documents administratifs et courriers des dossiers d'enquêtes publiques, (arrêté et avis d'enquête et notifications non-parvenues à leurs destinataires).

Enquêtes publiques conjointes

Décision N°E 23000013 / 34 du Tribunal administratif de Montpellier du 15 février 2023

Société Publique Locale Bassin de Thau Commune de Marseillan

Arrêté Préfectoral N° 2023.03-DRCL-0077 du 30 mars 2023

Objet :

Enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique de la réalisation de l'extension du parc d'activités Massilia sur la commune de Marseillan et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Le, 24 mai 2023

Commissaire enquêteur : Eric Durand

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

1 - Remarques préliminaires

L'enquête a suscité assez peu d'intérêt de la part de la population de Marseillan sauf de personnes résidant sur le site ou à proximité immédiate et donc inquiètes du fait de l'ambiguïté supposée des voiries projetées décrites dans la rédaction du projet et rendue confuse par la juxtaposition des deux projets (extension de la ZAE Massilia et projet de ZAC PIOCHE de Pire).

Les personnes directement concernées par les expropriations projetées ne sont pas venues et n'ont déposé **aucune observation** dans les registres ni envoyé de courrier.

Nous renouvelons notre étonnement à cette absence de réactions.

Par contre rappelons que 33 personnes distinctes se sont renseignées et ont téléchargé 218 pièces du dossier d'enquête, dont 30 ne sont pas exprimées.

Aucun projet alternatif ne nous a été présenté.

2 - Conclusions sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante, conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mars 2023 et à la réglementation :

- La publicité a été effectuée correctement,
- Les locaux mis à notre disposition étaient suffisamment vastes et permettant la confidentialité et l'accueil de publics,
- L'accessibilité au dossier de consultation et registre d'enquête était aisée pendant et en dehors des permanences (accueil aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Marseillan),
- Les deux demi-journées de permanences, ont été choisies pour correspondre aux horaires d'ouverture habituelle de la mairie de Marseillan permettant ainsi de venir s'exprimer et de rencontrer le commissaire enquêteur.

Les dossiers et registres ont été à disposition du public dans les locaux de la mairie pendant ses heures d'ouverture tous les jours ouvrés (aucune consultation n'a été observée, aucun rendez-vous n'a été sollicité).

3 - Conclusions générales :

3.1 Conclusion sur les observations du public :

Comme évoqué dans le préambule, les observations du public sont très peu nombreuses et exclusivement via le registre dématérialisé. Celles-ci portent toutes sur le même thème, qui recouvre une inquiétude sur la jouissance à termes de leur propriété qui pourrait être amputée ou divisée.

- Critique du projet d'extension de la ZAE Massilia :

Par ailleurs les avis des personnes étaient complétés par une critique sur le choix du site, avec un relief accentué qui nuirait au bon fonctionnement des activités au regard des difficultés de circulation à cause des pentes et autres dénivelés des voiries.

Conclusion : Le projet qui a fait l'objet d'une enquête publique (avis favorable) répond à ces questions, comme exprimé suite aux explications données par la SPLBT (nous redisons qu'aucun projet alternatif ne nous a été présenté)

3.2 Conclusions sur les réponses de la SPLBT

Nos commentaires suivent les questions posées à la SPLBT suite à la réunion portant sur les 3 observations et avis défavorables déposées sur le registre dématérialisé.

(Le PV intégral du commissaire enquêteur – annexe 8 et les réponses complètes et illustrées de la SPLBT constituent l'annexe 10 du rapport) :

1 - Observations N°1 de Michel et Caroline ALBALAT :

Premières observations en trois points (les concernant exclusivement) :

A) Relative à la piste cyclable :

Leur terrain deviendrait inexploitable pour le maraichage et leur propriété BN3 n'est pas listée dans l'enquête parcellaire.

(Voir extraits de plans page suivante : Une Incohérence ?)



Terrain de M. et Mme Albalat



Le projet de piste cyclable coupe en effet leurs terrains

Explications et réponses du maître d'ouvrage : Suite à la réception des derniers plans de la ZAC Pioch de Pire en juillet 2022, l'intersection entre la ZAC et la ZAE a été déportée à l'ouest de l'axe principal de la phase 2 de la ZAE comme indiqué. La parcelle BN 3 n'est donc plus impactée par le tracé d'une piste cyclable ou d'une voie de circulation. La parcelle BN 3 n'est pas listée dans l'enquête parcellaire car il n'est pas envisagé de l'exproprier.

CONCLUSION : Les craintes exprimées seraient sans objets : Réponse sans ambiguïté.

B) **Les conséquences :** « ces éléments rapportent qu'une voie de circulation de 14.50m de largeur selon la coupe B (page 6 de la pièce D) traversera notre propriété sur toute sa profondeur et englobera la piste cyclable, le tout sur notre parcelle BN3 » Ceci est donc jugé inacceptable.

Explications / réponses du maître d'ouvrage : D'après les éléments communiqués par l'aménageur de la ZAC, la liaison de la ZAE à la ZAC est programmée en dehors de la parcelle BN3 comme le montre cet extrait de plan.



CONCLUSION : Les craintes exprimées seraient également sans objets : Réponse sans ambiguïté avec le plan.

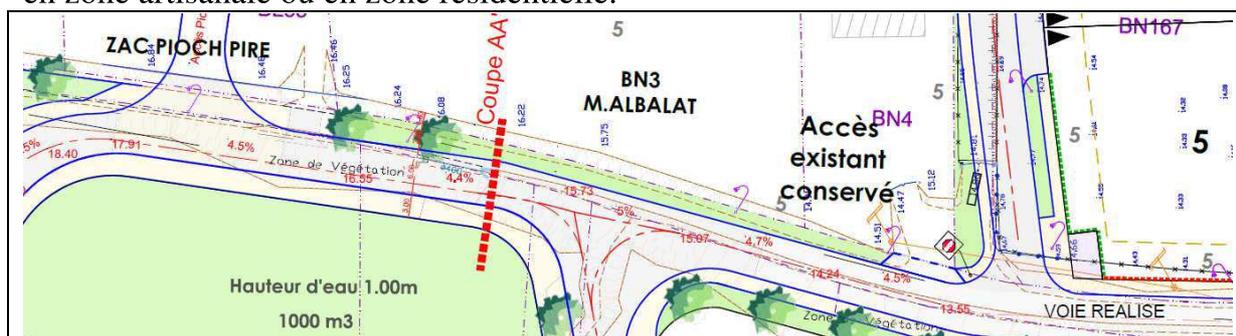
C) **Constat** : « notre propriété avait retrouvé sa bonne désignation BN3 et BN4. La plupart des pièces du projet de DUP font encore état de la nomenclature erroné ».

Explication : Dans le cadre du projet d'extension de la ZAE Massilia une nouvelle voie (rue des riverains) est réalisée et dessert notamment en réseaux la propriété de M. et Mme Albalat, sans toutefois impacter l'emprise de sa propriété et son accessibilité.
Conclusion : RAS

Observations sur l'ensemble du projet :

Il est jugé que la phase 2 (extension de la ZAE) se fait un terrain accidenté avec d'importances déclivités et jusqu'à 5 m de dénivelé entre chaussée et terrain. (Pente de 14%). Topographie jugée inappropriée pour une activité artisanale (absence de courbes des niveaux dans les plans) « décaissements énormes » pouvant avoir des conséquences environnementales ? Contestation de l'absence d'étude d'évaluation environnementale.

Explications / réponses du maître d'ouvrage : En phase 2, l'altimétrie de l'avenue de la ZI présentera des pentes en long comprises entre 5 % au point le plus haut et 2.9% au point le plus bas comme le montre le plan et la coupe transversale ci-dessous. Ces pentes sont compatibles et adaptées à la circulation de tous véhicules que ce soit en zone artisanale ou en zone résidentielle.



(La coupe est en annexes)

Le dénivelé moyen entre la chaussée et les limites de propriété de part et d'autre de la future avenue de la ZI est de 20 cm et ne dépasse jamais plus de 1 m,

Le projet d'aménagement s'adapte à la topographie existante et conserve les fonctionnalités des bassins versants notamment pour la gestion des eaux pluviales.

Le projet d'aménagement ne prévoit pas d'énormes décaissements de terres mais s'adaptera à la topographie existante en visant un équilibre entre déblais et remblais.

Ce dossier n'est pas concerné par l'article L123-2 du Code de l'Environnement.

La DREAL a considéré qu'au regard de l'ensemble des éléments énoncés dans la décision, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.

En conclusion : la propriété BN3 de M. et Mme Albalat n'est pas amputée par le projet d'aménagement et leur outil de travail est ainsi conservé.

CONCLUSION : Les craintes exprimées sont aussi sans objets : Réponses satisfaisantes

2 - Observation N°2 : M. Jacques PERNET

Surpris et inquiet de constater que sa propriété BN 92 et 93 est en DUP phase 2 pour la création de 2 lots :

"que l'emprise de la propriété sise BN 92 et 93 pourra à long terme évoluer vers la création de 2 lots supplémentaires d'une superficie respective de 2071m² et 1927m²".

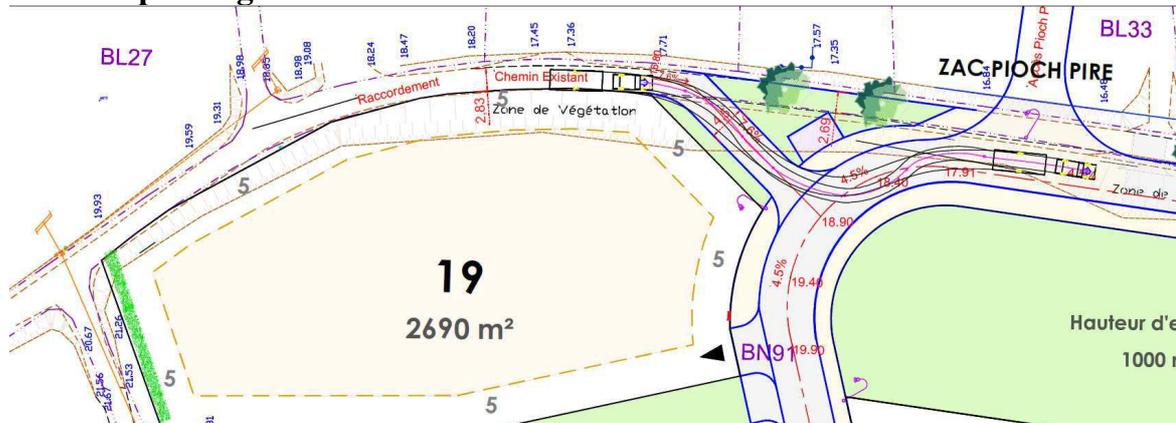
Non concerné en effet par l'enquête parcellaire, M. Pernet note les risques de perturbation liés aux accès et à la zone artisanale et reprend à son compte les arguments développés par M. Albalat sur la topographie.

Explications / réponses du maître d'ouvrage : La mention portée en bas de page 4 de la pièce C précise que si un jour M. Pernet était vendeur, les constructions neuves devraient être conformes au règlement de la zone 1AUEb compatibles avec la vocation de la ZAE Massilia.

Dans le cadre de la phase 2 du projet d'aménagement, l'accès existant à la parcelle de M. Pernet ne sera pas modifié : son terrain sera toujours accessible depuis le chemin communal existant à l'Est de la propriété.

Il est prévu d'aménager une voie de raccordement entre le chemin rural existant desservant la propriété de M. Pernet et l'avenue de la ZI recalibrée, sur environ 20 m, une largeur de 4.50 m (au lieu de 2.50m actuellement), et une pente à 7.6 % compatible avec une circulation d'engins agricoles notamment. L'accès à la propriété de M. Pernet sera conservé et amélioré.

Voie de prolongement de l'avenue de la ZI au chemin communal



Concernant l'inquiétude de M. Pernet « de se retrouver au beau milieu d'une zone artisanale », et de subir d'éventuelles perturbations, nous rappelons qu'il est prévu d'aménager de manière contiguë à sa propriété une emprise non bâtie et composée d'espaces verts.

- D'autre part, la taille des lots se trouvant à proximité n'est pas adaptée à l'accueil d'entreprises industrielles mais uniquement des petites unités artisanales, donc peu générateur de nuisances sonores.

Au regard des interrogations de M. Pernet, la SPLBT va organiser un rendez-vous et rencontrer M. Pernet pour expliquer l'ensemble des sujets.

CONCLUSION : Les craintes exprimées seraient sans objets notamment à court et moyen termes pour leur propriété : Un Rendez-Vous est prévu avec M. Pernet.

3 - Observation N°3 : Gérard et Joséphine CARRIE

Propriétaire de la parcelle B27 contigüe du lot N°19 du projet de DUP ils pensent que l'accès à leur propriété se compliquera fortement au vu des modification de tracés d'autant plus qu'ils ont des tracteurs, et autres matériels agricoles.

Par ailleurs, la jonction prévue route de BESSAN, ZAC PIOCH de PIRE traversant la zone en projet de ZAE, par un grand boulevard arboré les inquiètes fortement, propriété est déjà impactée dans sa partie sud par la ZAC de PIRE. Ne souhaitent pas que l'accès de la ville soit coupé par une grande voie de circulation.

Explications / réponses du maître d'ouvrage : La propriété de M. et Mme CARRIE, cadastrée BL 27, est située en dehors du périmètre de DUP. Elle est accessible par le chemin communal situé au nord de la phase 2.

La jonction entre l'avenue de la ZI et le chemin communal sera réaménagée en une voie de 4.50 m de largeur avec une pente de 7.6 %, compatible avec la circulation d'engins agricoles.

Les épures de giration réalisées par la maîtrise d'œuvre du projet, dont un extrait est présenté sur le plan **page précédente** démontrent que les rayons de braquage sont adaptés pour des tracteurs, remorques et engins agricoles.

CONCLUSION : Les craintes exprimées sont sans objet par rapport au projet de la ZAE Massilia, **par contre**, Le conseil de municipal de Marseillan ayant approuvé par délibération du 28 mars 2023 la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique pour la ZAC Pioch de Pire, **Mr et Mme Carrié ont tout intérêt à participer à cette nouvelle enquête publique et à se rapprocher du maître d'ouvrage de la ZAC.**

Sur le dossier :

- Les textes de certaines légendes sont peu lisibles.
- Les observations émises montrent que les explications et ou les traductions des actes suite aux concertations ne sont pas bien comprises.
- Les interactions avec le dossier de la ZAC PIOCH de PIRE suscitent des interrogations légitimes car les impacts des 2 projets limitrophes peuvent se conjuguer.

Explications du maître d'ouvrage (en annexe une légende plus lisible) :

- La SPLBT prendra l'attache de M. Pernet afin de le rencontrer dans les meilleurs délais.
- La SPLBT est à leur disposition pour toute demande de précisions complémentaires.
- La SPLBT précise que le projet de ZAC Pioch de Pire sera soumis également à étude d'impact et effectuera une analyse des impacts cumulés des deux projets.

Aux questions posées à la SPLBT, toutes les réponses sont jugées satisfaisantes, **les pétitionnaires sont appelés à la vigilance pour le projet ZAC Pioch de Pire.**

4 – Avis du Commissaire enquêteur

Pour ces enquêtes conjointes, parcellaire et DUP relatives à l'opération d'extension de la ZAE Massilia à Marseillan, nous concluons pour chacune d'elle, suivant l'objet d'enquête les effets et réponses apportées en regard du projet d'extension et à l'absence de réactions des personnes concernées par les expropriations.

Ce projet dans la continuité de la ZAE existante semble être attendue par nombre de professionnels de Marseillan (agriculteurs et artisans) notamment pour des activités de stockage.

Le commissaire enquêteur constate que très peu d'habitants de Marseillan se sont manifestés pour ces enquêtes, à l'exception de deux personnes directement intéressées (et trois autres uniquement par écrit). Toutes ces personnes habitent sur le site ou sont des riverains immédiats, donc très concernés par les travaux et le futur usage des terrains.

Pour l'**enquête parcellaire** dont le but est de déterminer les parcelles à exproprier pour le projet, nous n'avons pas rencontré de propriétaires (**y compris ceux réputés en désaccord avec le maître d'ouvrage** qui ne se sont pas du tout manifestés à notre grand étonnement) ni reçu de contre-proposition et / ou documents de nature à contredire le projet

Pour l'**enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**, dont l'objet est de justifier l'extension de la ZAE Massilia à Marseillan, les personnes qui se sont exprimées avaient des craintes liées à des difficultés de circulation (pentes) et une atteinte à leur propriété. Des réponses et autres engagements ont été pris par le maître d'ouvrage comme écrit dans les réponses apportées suite au PV et réunion avec le commissaire enquêteur.

- ✚ Je pense que le projet d'extension de la ZAE Massilia, hameau agricole, terrains pour artisans intégrant la réalisation de logements pour les entrepreneurs de la zone, est justifié et réponds aux besoins exprimés notamment par les agriculteurs et autres artisans de Marseillan,
- ✚ Je pense que les personnes qui seront ou seraient expropriés, et n'ayant pas d'accord avec le maître d'ouvrage, ne s'étant pas exprimées, n'ayant pas profité des moyens mis à leur disposition (registre dématérialisé) ne donnent de fait aucun argument en leur faveur au commissaire enquêteur,
- ✚ Les réponses du maître d'ouvrage SPLBT, au PV du commissaire enquêteur, sont très satisfaisantes, mais alertent également les pétitionnaires sur les impacts de l'autre projet ZAC Pioch de Pire qui pourrait les impacter
- ✚ Je pense que les ambiguïtés du dossier relevées à ce propos ont été éclairées, mais une telle situation peut malheureusement se voir dans d'autres projets.
- ✚ Je considère que les habitants de Marseillan dans leur ensemble, ignorent car non concernés ou approuvent le projet.
- ✚ Je pense et ai constaté que les deux dossiers d'enquête présentés au public étaient, factuels et complets et facilement accessibles en mairie ou sur le registre dématérialisé comme cela est attesté par le nombre de téléchargements.
- ✚ Je constate que la réglementation et notamment les articles R-112-5 et R-113-3 et du code de l'expropriation ont bien été respectés.

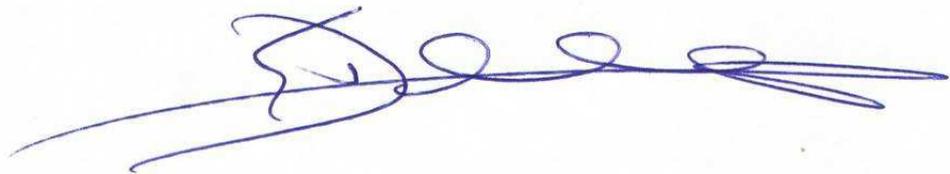
Enquête parcellaire :

En Conclusion le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE, à la réalisation de l'extension de la ZAE MASSILIA à Marseillan et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, traduit dans l'enquête parcellaire, que j'ai mené pour le compte de la Préfecture de l'Hérault sur la commune de Marseillan pour la SPLBT, maître d'ouvrage.

Enquête DUP :

En Conclusion le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE, à la déclaration d'utilité publique de la réalisation de l'extension de la ZAE MASSILIA à Marseillan et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, traduit dans l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, que j'ai menée pour le compte de la Préfecture de l'Hérault sur la commune de Marseillan pour la SPLBT, maître d'ouvrage.

Montpellier, le 24 mai 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Le Commissaire Enquêteur : Eric Durand