

**Département de l'Hérault
Commune de Poilhes (34310)**

ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)
- Enquête parcellaire (EP)

**Projet d'aménagement de la ZAC multisite
« entre Pech et Canal du Midi »
sur la commune de Poilhes**

-0-0-0-

**Enquêtes ouvertes le 12 mai 2021, interrompues le 31 juin
2021
et reprises du 28 juin au 13 juillet 2021**

*À la requête de
Monsieur le Maire de la commune de Poilhes*

**Arrêtés préfectoraux n°2021-I-299 du 23 mars 2021
et n°2021-I-542 en date du 8 juin 2021**

-0-0-0-

Rapport d'enquêtes

**Le commissaire enquêteur,
Désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier
Décisions n° E2100012/34**

Jean-Pierre CHALON

Août 2021

Le présent rapport d'enquête, incluant les conclusions et l'avis du Commissaire enquêteur désigné, est remis à la Préfecture de Montpellier (deux exemplaires) et au Tribunal Administratif de Montpellier (un exemplaire).

Montpellier, le 10 août 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a horizontal line and a small flourish.

Jean-Pierre Chalon

Rapport du Commissaire enquêteur

Table des matières

1. Généralités concernant le projet	5
1.1. Objet des présentes enquêtes publiques	5
1.2. Contexte communal et enjeux démographiques	5
1.3. Présentation du projet	6
1.4. Compatibilité avec les réglementations de niveaux supérieurs	9
1.5. Cadre juridique des présentes enquêtes.....	13
1.6. Dispositions administratives préalables à l'ouverture des enquêtes.....	17
1.7. Détermination de l'emprise foncière, désignation des biens à acquérir	20
2. Dossiers soumis aux enquêtes	21
2.1. Composition des dossiers.....	21
2.2. Avis des Personnes Publiques Associées.	21
3. Organisation et déroulement des enquêtes	25
3.1. Modalités préalables à la réalisation des enquêtes.....	25
3.2. Retrait du dossier.....	27
3.3. Réunions avec le maître d'ouvrage et l'aménageur, visites sur le terrain.....	28
3.4. Publicité et information du public	28
3.5. Notifications et significations adressées aux propriétaires concernés	30
3.6. Permanences du Commissaire enquêteur	31
3.7. Déroulement des enquêtes	31
3.8. Résultat des accords et désignation des parcelles restant à acquérir	33
3.9. Procès verbal de synthèse.....	33
3.10. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	34
4. Analyse des observations émises lors des enquêtes	35
4.1. Observations du public	35
4.2. Résumé des observations des Personnes Publiques Associées (P.P.A.).....	53
4.3. Observations du Commissaire enquêteur	57
5. Conclusions et avis motivés relatifs à la déclaration d'utilité publique	61
5.1. Commentaires et conclusions	61
5.2. Avis motivé du Commissaire enquêteur	67
6. Conclusions et avis motivés relatifs à l'enquête parcellaire	69
6.1. Commentaires et conclusions	69
6.2. Avis motivé du Commissaire enquêteur	75
7. Annexes	77
8. Tableau récapitulatif des enquêtes	263

1. Généralités concernant le projet

1.1. Objet des présentes enquêtes publiques

Les présentes enquêtes publiques conjointes ont été organisées, à la demande de Monsieur le Maire de la commune de Poilhes, en préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » sur la commune de Poilhes. Il s'agit d'enquêtes publiques conjointes telles que régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Pour être mené à bien ce projet devra être déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral, puis permettre au maître d'ouvrage ou à son concessionnaire d'aménagement d'acquérir les parcelles ou parties de parcelles nécessaires à sa réalisation. Le transfert de propriétés pourra être réalisé soit par acquisition amiable, soit par expropriation après avoir fait l'objet d'un arrêté préfectoral de cessibilité. Les présentes enquêtes conjointes sont des préalables à ces décisions.

Les dossiers décrivant le projet d'aménagement de la ZAC et l'état parcellaire des propriétés à acquérir (cf. §2.1) ont été arrêtés et validés par le Conseil municipal de Poilhes qui, par délibération n°008-2020 du 7 février 2020, a autorisé Monsieur le maire à solliciter Monsieur le Préfet de l'Hérault en vue de l'ouverture des présentes enquêtes publiques.

1.2. Contexte communal et enjeux démographiques

Poilhes est une commune du Sud-Ouest de l'Hérault, habitée par 559 résidents permanents (chiffre Insee 2017), d'une superficie de 5,94 km² et d'une densité de 94 habitants au km². Elle fait partie de la Communauté de communes Sud-Hérault, de l'arrondissement et de l'aire urbaine de Béziers, du SCoT du Biterrois, du département de l'Hérault et de la région Occitanie.

Situé en bordure du Canal du Midi, à une quinzaine de kilomètres de Béziers et une vingtaine de Narbonne, le village est attractif et attire une population estivale pouvant atteindre une centaine de personnes. Devant une relative pénurie de logements, son Conseil municipal souhaiterait pouvoir en étendre le potentiel urbanisable pour répondre aux besoins de la commune dans les dix prochaines années.

D'après les données de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), on peut effectivement constater que le nombre de logements vacants est passé de 34 en 2007 à 10 en 2017, que les nouvelles constructions concernent principalement des résidences secondaires ou logements occasionnels, et que l'âge moyen de la population permanente augmente, le pourcentage

d'habitants de plus de 60 ans dépassant maintenant 37 %.

À l'horizon 2025, la Commune de Poilhes envisage la création d'environ 70 logements permettant d'accueillir près de 80 nouveaux habitants permanents (33 logements), ainsi que de répondre à une demande associée à la réduction de taille des ménages (17 logements) et à la demande en résidences secondaires (21 logements). Elle prévoit de réaliser une trentaine de ces nouveaux logements en renouvellement urbain (densification, comblement de dents creuses, rénovation, ...) et une cinquantaine en extension urbaine. A cet horizon, la population du Village est estimée à environ 640 habitants permanents auxquels viendraient s'ajouter près de 130 personnes en périodes estivales, soit un total d'environ 770 personnes.

Parmi les procédures envisageables pour réaliser la construction d'une cinquantaine de logements en extension urbaine, la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) est apparue à la commune comme la plus adéquate pour permettre une meilleure maîtrise des sols, de leur destination, des aménagements et des équipements nécessaires. Ce choix répond en particulier au souhait de garantir un développement cohérent de la commune dans un environnement urbain et paysager respectant l'identité du village et le Canal du Midi, ainsi que de maîtriser les dépenses publiques tout en permettant le financement des futurs aménagements et équipements nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants.

1.3. Présentation du projet

Le projet, dont il est question ici, a pour objet de répondre aux besoins, exprimés ci-dessus, à travers la création d'une zone d'aménagement concerté, dite ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi », dont l'aménagement et la réalisation ont été concédées par la commune à la société « Angelotti Aménagement ».

La zone d'aménagement projetée (voir Figure 1), qui couvre une superficie d'environ 4,7 hectares, est composée de deux secteurs dont l'un est situé au Sud-Est de l'urbanisation existante, entre le village et le Canal du Midi, et l'autre au Nord-Est, en arrière d'une ligne de crête et en belvédère au village.

Au niveau de l'habitat, le programme prévoit la construction d'une cinquantaine de logements, dont un minimum de 7 % sera destiné à la primo-accession. L'implantation de services et de bureaux, destinés à des professions de type libéral et compatibles avec les zones d'habitat, pourra être envisagée. En intégrant ce nouvel habitat dans la trame urbaine et viaire existante, le projet espère attirer de jeunes ménages et favoriser l'installation d'une population pluri-générationnelle. L'urbanisation est prévue suivant un phasage commençant par le secteur Sud. Le secteur Nord serait réalisé ensuite suivant deux tranches ne pouvant démarrer qu'après un remplissage d'au moins 80 % de l'habitat du secteur Sud.

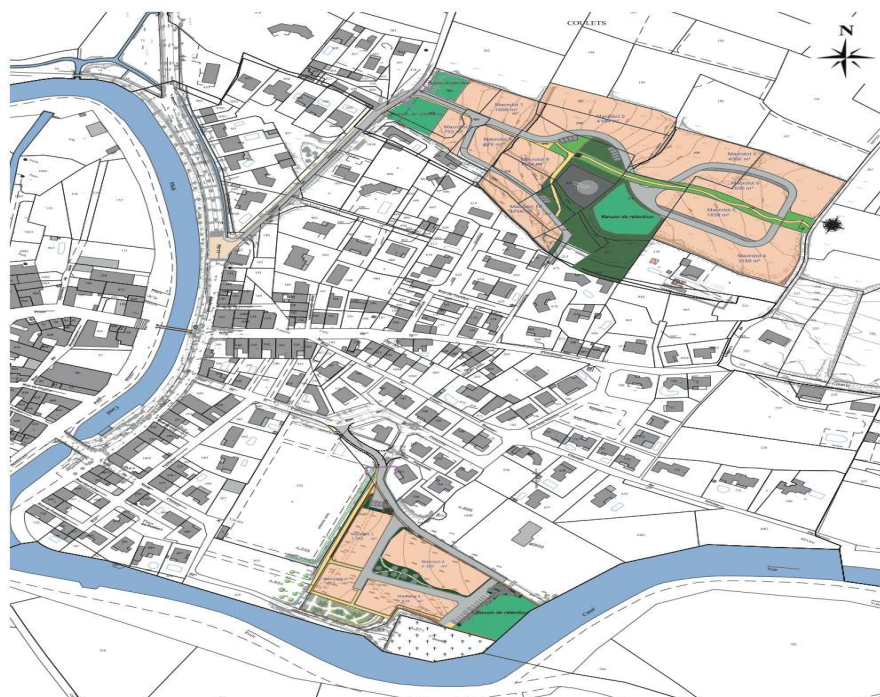


Figure 1 : Plan général du site

Sur le secteur Sud de la ZAC (voir Figure 2), les habitations seraient organisées autour d'une voie de desserte végétalisée. Ce quartier serait agrémenté d'un espace public central ouvert ainsi que de plantations sur la voie publique en entrée de quartier, en bordure de l'opération, et sur un espace réservé à la rétention pluviale. Il est par ailleurs prévu de conserver les sujets structurants du paysage ainsi qu'un cheminement piétonnier permettant de rejoindre le stade, les abords du Canal du Midi et le reste du village.



Figure 2 : Organisation du secteur Sud

Le secteur Nord (voir Figure 3), situé en point haut, offre de larges vues sur les terres cultivées et les prairies, ainsi que sur le village d'Ensérune et l'étang de Capestang. Le projet d'aménagement s'inscrit ici dans les orientations de développement urbain énoncées dans la Charte interservices du Canal. Le futur quartier serait organisé suivant les dénivelés et les formations de terrasses du site, et agrémenté d'une aire de jeux paysagère dans le prolongement d'un espace de rétention également paysager. Il serait desservi depuis l'Ouest, par une voie structurante minérale et végétalisée venant se connecter sur le réseau de chemins existants qui permet d'atteindre le village ou les espaces agricoles. Le bosquet existant, élément structurant du paysage composé de pins et d'alignements de cyprès et de feuillus, serait conservé au cœur de la coulée verte du futur quartier. Il est aussi prévu des aménagements destinés à faciliter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.



Figure 3 : Organisation du secteur Nord

1.4. Compatibilité avec les réglementations de niveaux supérieurs

Comme tout projet communal, la création de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » doit rester compatible avec le PLU et les documents supra-communaux, et plus particulièrement avec la loi ALUR, le schéma de cohérence territoriale (SCoT), le Programme Local de l'Habitat (PLH), les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ou les Servitudes d'utilité publique.

1.4.1. Compatibilité avec le PLU et les projets de développement de la commune

Seule opération prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la commune, la réalisation et l'aménagement de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » s'inscrit dans la politique de développement de la commune approuvée, avec la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), par le Conseil de la Communauté de communes Sud-Hérault le 13 février 2019. Il répond à ce titre aux objectifs de son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui, tout affirmant la volonté de limiter le taux de croissance de la population pour maintenir la partie urbaine à la taille d'un « village », souhaiterait entretenir une dynamique suffisante dans le soucis de conserver un minimum de commerces et de services publics comme la Poste, l'école, la cantine ou le service de garderie.

Les secteurs de développement de la ZAC correspondent aux zones à urbaniser I-AU1 et I-AU2, des zones qui sont donc constructibles dans les conditions d'aménagement et d'équipement définies par le Règlement du PLU (organisation du secteur, règles d'implantation des constructions) et par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Conformément aux OAP, le projet s'inscrit aussi dans les prescriptions de la Charte interservices du Canal du Midi, qui prévoit un développement « respectueux de la façade bâtie actuelle sur le Canal » et qui devra « donc s'effectuer par densification des espaces bâtis ou s'inscrire dans leur prolongement vers le nord-est ». Son urbanisation devra être réalisée suivant un phasage commençant par la zone I-AU1, alors que celui de la zone I-AU2 ne pourra être initiée qu'après un taux de remplissage minimum de 80 % de la zone I-AU1.

1.4.2. Compatibilité avec les règlements supra-communaux

1.4.2.1. Compatibilité avec le code de l'environnement

En vertu des articles L123-2 et R122-2 du code de l'environnement, le terrain couvert par la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » ayant une superficie inférieure à 5 hectares et la surface de plancher prévue étant inférieure à 10 000

m², le présent projet n'est soumis ni à une évaluation environnementale, ni à un examen au cas par cas.

1.4.2.2. *Compatibilité avec la loi ALUR et le SCoT du Biterrois*

La loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) a pour principal objectif de répondre à la crise du logement en améliorant la qualité des constructions, tout limitant l'étalement urbain pour préserver les espaces naturels et agricoles.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique à long terme créé par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) et destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, de biodiversité, d'énergie et d'impact sur le climat. De part sa situation géographique, la commune de Poilhes se trouve sur le territoire couvert par le SCoT du Biterrois, un SCoT approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013, qui a pour objet de coordonner le développement de 87 des communes du département.

Le présent projet d'aménagement concerne des zones I-AU déjà constructibles et ne nécessite donc pas d'étendre le secteur à urbaniser de la commune. Par ailleurs, la partie sud de la ZAC, située au sud-est du village entre des habitations, le stade, le cimetière et les abords du Canal du Midi, s'inscrit dans une démarche de densification et de remplissage progressif des dents creuses du tissu urbain, en compatibilité avec la loi ALUR.

Dans sa partie nord, le projet couvre une superficie d'environ 3,6 ha compatible avec l'enveloppe de consommation foncière maximale pour l'habitat, prévue par le SCoT dans le but de réduire l'étalement urbain et les consommations excessives d'espaces naturels et agricoles sur la période 2012-2025.

Pour répondre aux objectifs de production de logements, la commune a prévu de réaliser une trentaine de logements en renouvellement urbain (densification, comblement de dents creuses, rénovation, ...) et une cinquantaine de logements nouveau sur la ZAC, correspondant à une densité nette d'environ 14 logements par hectare de « surface propre de l'opération » (sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention).

Ces données sont compatibles avec les préconisations du SCoT du Biterrois qui fixent la densité minimale de logements par hectare à 14 et la production maximale de logements à 90 dont 23 % à rénover ou à réaliser dans le tissu urbain existant.

Par ailleurs, la Commune de Poilhes n'est pas soumise aux obligations légales de productions de logements sociaux, cependant, afin d'assurer un minimum de mixité sociale, le projet prévoit de réserver environ 7 % de la programmation pour des logements en primo-accession.

1.4.2.3. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation et de pilotage de la politique locale de l'habitat. Le présent projet n'est actuellement encadré par aucun PLH ou PLH intercommunal.

1.4.2.4. Préservation de l'écrin paysager du Canal du Midi

Le village de Poilhes est traversé par le Canal du Midi, ouvrage inscrit au Patrimoine Mondial de l'Unesco depuis le 7 décembre 1996, dont le site est classé au titre du Code de l'environnement. Son écrin paysager est protégé par une Charte interservices qui définit les conditions d'insertion paysagère et architecturale dans son environnement.

Les secteurs de la ZAC multisite se situant dans la zone sensible de la Charte, plusieurs réunions de concertation ont été organisées par les initiateurs du projet avec le Pôle de compétences du Canal du Midi.

L'organisation du secteur Sud a ainsi été conçue suivant un jumelage et un alignement des constructions le long d'une rue. Le tout est accompagné d'aménagements paysagers devant jouer le rôle d'écran végétal et créer ainsi une transition entre urbanisation et espaces naturels.

Le secteur Nord-Est du projet n'a pas de visibilité depuis ou vers le Canal du Midi. Sur ce site dénivelé et structuré en plateaux successifs, le projet prévoit d'utiliser les composantes naturelles et de respecter la minéralité du milieu en conservant le bosquet (élément végétal structurant) et en préservant les talus et leurs végétations.

Pour assurer une cohérence paysagère et architecturale d'ensemble, l'aménageur prévoit de faire appel à un architecte coordinateur sur chaque site de l'opération.

1.4.2.5. Dossier loi sur l'eau

Chaque secteur de la ZAC «Entre Pech et Canal du Midi» a fait l'objet d'une déclaration au titre des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement (dossier loi sur l'eau). Les récépissés de déclaration pour les dossiers des secteurs Nord et Sud de la ZAC, respectivement obtenus les 3 janvier 2020 et 6 janvier 2020, ont été annexés au dossier d'enquête (cf. Annexe 1 du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique).

1.4.2.6. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) sont des outils de planification, institués par la loi sur l'eau de 1992, visant une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

La Commune de Poilhes se situe dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la «Basse vallée de l'Aude», schéma composé

d'un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et d'un Règlement ayant pour objectif la gestion des inondations et la préservation des milieux naturels.

Au regard de son implantation, le projet, dont il est question ici, n'est pas concerné par le règlement du SAGE qui vise la préservation de l'espace de mobilité du fleuve Aude, et la préservation des zones humides. Il prévoit par contre d'assurer une compatibilité avec les orientations générales de son PAGD à travers :

- La garantie d'une adéquation de la ressource en eau (besoins, qualité) avec les besoins en eau potable à l'horizon 2025, le SIVOM d'Ensérune certifiant être en capacité d'alimenter en eau potable la commune de Poilhes pour une population totale de 770 habitants à l'horizon 2025 (cf. Annexe 2 du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique) ;

- Le raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées et la garantie d'une capacité de la station d'épuration suffisante pour traiter les effluents domestiques générés par les nouveaux habitants et les nouvelles activités, la station ne travaillant aujourd'hui en moyenne qu'à 60 % de sa capacité avec des pics à 75 % ;

- La mise en place de dispositifs de rétention, de compensation et dépollution des eaux pluviales pour lutter contre les inondations et contre la dégradation de la qualité des eaux de ruissellement ;

- Le développement de la multimodalité grâce à la mise en place de liaisons vaires transversales favorisant la réduction des émissions polluantes ;

- La préservation des zones humides, des champs d'expansion des crues, des zones de fonctionnalité des cours d'eau ;

- L'interdiction de développer des projets qui ne seraient pas compatibles avec les enjeux liés à l'eau (prise en compte des périmètres de protection des captages, prise en compte de la vulnérabilités des sols, des zones humides...).

1.4.2.7. Servitudes d'utilité publique

Les secteurs de la ZAC multisite ne sont concernés par aucune servitude d'utilité publique.

1.4.2.8. Patrimoine archéologique

La commune de Poilhes est marquée par la présence de vestiges archéologiques, mais aucun de ces sites n'est recensé sur les périmètres de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi ».

1.4.2.9. Espaces boisés classés (EBC)

Les secteurs concernés par la ZAC ne contiennent ou n'impacteront aucun Espace boisé classé (EBC).

1.5. Cadre juridique des présentes enquêtes

1.5.1. Détermination du contexte juridique

Toute collectivité publique, désirant s'approprier des biens immobiliers privés pour **réaliser un projet d'aménagement dans un but d'utilité publique**, doit satisfaire à une procédure réglementaire d'expropriation **qui se décompose en deux phases** :

1- la phase administrative dont la finalité est la déclaration d'utilité publique du projet prononcée par arrêté préfectoral (**enquête d'utilité publique**) et la détermination des parcelles à exproprier définies par un arrêté préfectoral de cessibilité (**enquête parcellaire**) ;

2- la phase judiciaire, qui correspond à la procédure de transfert de propriété des biens et d'indemnisation des propriétaires. Cette procédure est instruite par le juge de l'expropriation dès la transmission du dossier administratif finalisé par le préfet au juge de l'expropriation.

En vertu de l'article L123-2 du code de l'environnement, la création de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » n'étant pas soumise à étude d'impact, l'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP), objet de la présente procédure, est régie par le titre Ier du livre Ier du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

En application de l'article R131-14 du même code, l'expropriant étant en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser un plan parcellaire lié au projet, l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du projet, peuvent être conduites conjointement.

En application des articles L110-1 à L121-2 et R 112-1 à R112-24 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier d'enquêtes a pour objectif de justifier :

- l'utilité publique en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » sur la commune de Poilhes,
- les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ce projet.

En application des articles R131-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et des modalités de l'article R123-5 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur est désigné par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier pour conduire ces deux enquêtes conjointes.

1.5.2. Cadre réglementaire

Compte-tenu du contexte précédemment décrit, les enquêtes publiques conjointes dont il est question ici, s'inscrivent dans le cadre des dispositions suivantes :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'environnement ;
- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dont les dispositions du livre I^{er} régissent les enquêtes d'utilité publique portant sur des opérations qui ne sont pas susceptibles d'affecter l'environnement.

Il s'agit plus particulièrement des articles suivants.

1. Code de l'environnement

Article L123-2 : « *I. Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :*

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L122-1 à l'exception :

- **des projets de zone d'aménagement concerté ;**
- ... »

Article L123-4 : « *Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L123-15. **L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude.** Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L121-16 à L121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur. **En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête. Le public est informé de ces décisions.** »*

2. Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Article L1 : « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il*

ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

Article L110-1 : *« L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre. Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code. »*

Article R112-4 : *« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins : Une notice explicative, le plan de situation, le plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, l'appréciation sommaire des dépenses. »*

Article R112-5 : *« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins : 1° Une notice explicative ; 2° Le plan de situation ; 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ; 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »*

Article R112-6 : *« La notice explicative prévue aux articles R112-4 et R112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement. »*

Article R112-7 : *« Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée. »*

Article R131-3 : *« I. – Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :*

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens... »

Article L311-1 : « En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation. »

Article R311-1 : « La notification prévue à l'article L311-1 est faite conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R311-30. Elle précise que le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes. »

Article L311-3 : « Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L311-1 et L311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité. »

Article R311-30, deuxième alinéa : « Les autres notifications prévues par le présent livre sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie de signification. Elles peuvent être valablement faites aux représentants des parties, sous réserve des règles propres à la notification des décisions mentionnées à l'alinéa précédent. »

3. Code de l'urbanisme

Article L103-2 : « **Font l'objet d'une concertation** associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° **La création d'une zone d'aménagement concerté ;**

3° ... »

Article L103-4 : « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

Article R311-2 : « La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6.

Le dossier de création comprend :

a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

b) Un plan de situation ;

c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Article R311-5 : « L'acte qui crée la zone d'aménagement concerté en délimite le ou les périmètres. Il indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone. Il mentionne le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

Il est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. ... »

1.6. Dispositions administratives préalables à l'ouverture des enquêtes

1.6.1. Délibérations du Conseil municipal de Poilhes

L'examen des principales évolutions et les choix relatifs au projet d'aménagement de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » ont fait l'objet de plusieurs délibérations du Conseil municipal de Poilhes.

a) Par délibération n°2016-0004, en date du 26 janvier 2016 (annexe 1), le conseil municipal de Poilhes décide de retenir la procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC) comme mode opératoire pour réaliser l'aménagement des secteurs de développement urbain envisagés dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en cours de révision. Il convient par ailleurs d'engager une action de concertation des habitants et des associations locales. Il indique que cette délibération, conformément aux dispositions de l'article R311-5 du Code de l'urbanisme, fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée minimale d'un mois et que mention de cet affichage

sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

b) Par délibération n°004-2019 du 21 mars 2019 (annexe 2), le conseil municipal de Poilhes :

- approuve le bilan de la concertation du public ;
- approuve le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R311-2 du Code de l'urbanisme ;
- décide de créer la zone d'aménagement concerté multisite, à vocation principale d'habitat, dénommée ZAC multisite « Entre Pech et Canal du Midi » ;
- décide d'exclure du champ d'application de la taxe aménagement les constructions qui seront édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article L331-7 du code de l'urbanisme ;
- approuve le programme prévisionnel des constructions inclus dans le dossier de création qui lui a été soumis ;
- indique que cette délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée minimale d'un mois et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, chacune de ces formalités de publicité mentionnant le lieu où le dossier peut être consulté.

c) Par délibération n°015-2019 en date du 25 mars 2019 (annexe 3), le conseil municipal de Poilhes valide le choix de l'aménageur, à savoir la société « Angelotti Aménagement » et autorise le maire à signer avec cette société le traité de concession d'aménagement qui lui a été présenté.

d) Par délibération n°050-2019 en date du 19 décembre 2019 (annexe 4), conformément aux dispositions de l'article R311-7 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal de Poilhes approuve le dossier de réalisation de la ZAC multisite « Entre Pech et Canal du Midi » incluant les projets de programme des équipements et des constructions à réaliser dans la zone ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps. Il indique par ailleurs que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Poilhes durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

e) Par délibération n°051-2019 en date du 19 décembre 2019 (annexe 5), conformément aux dispositions de l'article R311-8 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal de Poilhes approuve le dossier du programme des équipements publics à réaliser de la ZAC multisite « Entre Pech et Canal du Midi ». Il indique par ailleurs que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Poilhes durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

f) Par délibération n°052-2019 en date du 19 décembre 2019 (annexe 6), le conseil municipal de Poilhes approuve l'avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement.

g) Par délibération n°008-2020 en date du 7 février 2020 (annexe 7), le conseil municipal de Poilhes :

- valide le contenu des dossiers qui ont été élaborés en vue de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » et de l'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité ;

- autorise le maire, sur la base de ces deux dossiers, à saisir le Préfet du département de l'Hérault en vue de permettre l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi », et d'une enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité concernant les parcelles nécessaires à la réalisation de cette opération ;

- charge la société « Angelotti Aménagement » en sa qualité de concessionnaire de la ZAC de mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération ;

- autorise le maire à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.

h) Par délibération n°009-2020 en date du 7 février 2020 (annexe 8), le conseil municipal de Poilhes décide la vente d'une partie de la parcelle A653, dont elle est propriétaire dans le périmètre Sud de la ZAC, au bénéfice de la société « Angelotti Aménagement ».

i) Par courrier en date du 25 janvier 2021 (annexe 9), Monsieur le Maire de Poilhes sollicite Monsieur le Préfet de l'Hérault en vue de l'ouverture des enquêtes relatives à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi ».

1.6.2. Concertation et informations préalables concernant le projet

Tout au long des études une concertation a été menée avec la population, conformément aux articles L103-2 à L103-6 et L300-2 du code de l'urbanisme et comme prévu par les délibérations du Conseil municipal du 26 janvier 2016 (annexe 1) et du 8 septembre 2016. A cette fin, ces délibérations ont été affichées en mairie et publiées dans un journal local, un registre a été ouvert et le dossier du projet a été tenu à disposition du public au fur et à mesure des études. Le projet a également fait l'objet d'une réunion publique de présentation et d'échanges avec la population le 5 juillet 2017 en Mairie de Poilhes. A la date du 21 mars 2019, les observations de quatre personnes étaient recensées sur le registre (voir annexe 10).

Conformément aux dispositions de l'article R311-5 du Code de l'urbanisme, la délibération n°004-2019 du 21 mars 2019 (annexe 2), approuvant le bilan de la concertation du public, le dossier de création de la ZAC et le programme prévisionnel des constructions, a fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une insertion dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionnant le lieu où le dossier pouvait être consulté.

A la date du 24 décembre 2019, le dossier de réalisation de la ZAC, l'avenant

n°1 au traité de concession d'aménagement et le programme des équipements publics, approuvés par délibérations du 19 décembre 2019 (annexes 4, 5 et 6), pouvaient être consultés en Mairie de Poilhes et en Préfecture de l'Hérault. Cette information a été transmise par affichage en Mairie de Poilhes et par publication dans le Midi Libre du 27 décembre 2019 (voir annexe 11).

1.7. Détermination de l'emprise foncière, désignation des biens à acquérir

L'enquête parcellaire a pour finalité de déterminer les parcelles de terrain à acquérir « *ou à exproprier à défaut d'accord amiable* » pour la réalisation du projet. Elle est destinée à vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitudes, droit d'usage ou d'habitation...) et autres intéressés (non titrés aux services de la publicité foncière) directement concernés par le projet, en application de l'article R311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'emprise foncière à acquérir pour le projet est décrite en détail dans le dossier d'enquête parcellaire qui comporte un plan régulier des terrains concernés (annexes 12). Elle n'intègre pas le périmètre Sud de la ZAC qui est couverte par une partie de la parcelle A653 dont la commune de Poilhes était propriétaire et dont la vente à la société « Angelotti Aménagement », chargée de l'aménagement du projet, a été décidée par délibération du conseil municipal n°009-2020 en date du 7 février 2020 (annexe 8).

Un état parcellaire, comprenant la liste des propriétaires et les surfaces de terrain à acquérir parcelle par parcelle, avec les origines de propriétés connues par l'expropriant au jour de l'ouverture de la présente enquête, est également disponible dans le dossier d'enquête parcellaire. L'emprise foncière concerne un total de 21 parcelles (voir annexe 30).

2. Dossiers soumis aux enquêtes

2.1. Composition des dossiers

Les dossiers relatifs au projet ont été élaborés en janvier 2020 par le bureau d'études urbanisme & aménagement (BETU), situé au 58 allée John Boland à BEZIERS (34500), et la société Géomètre expert SUD GEO, située 2 rue Magnelli Alberto à BEZIERS (34500). Ils ont été approuvés par le conseil municipal de Poilhes en date du 7 février 2020 (Délibération n°008-2020).

Le dossier soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique, était composé des pièces suivantes :

- Notice explicative
- Plan de situation
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Appréciation sommaire des dépenses
- Annexes

Sa composition est conforme aux prescriptions des articles R112-4 à R112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il ne comprend ni étude d'impact ni demande d'examen au cas par cas car celles-ci ne sont pas requises en application des articles R122-2 et R122-3 du code de l'environnement.

Le document soumis à l'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, était composé des pièces suivantes :

- Notice et Etat parcellaire
- Plan parcellaire
- Annexe

Sa composition est conforme aux prescriptions des articles R131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2.2. Avis des Personnes Publiques Associées.

2.2.1. Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)

Par courrier du 18 février 2020 (annexe 13), la DDTM indique que les travaux relatifs au projet ne pourront pas commencer sans l'avis favorable du gestionnaire de la masse d'eau exutoire qui est VNF-DTSO Subdivision Languedoc Est situé Avenue du Prado à Béziers (34500).

Par ailleurs, dans un courriel du 7 avril 2020 (annexe 14), le Chargé de mission projets complexes - Canal du Midi / DDTM/SAT ouest, signale que vu les évolutions positives présentées lors du pôle de février 2020 au regard des enjeux de préservation des abords du Canal du Midi, le projet n'est pas tenu de faire l'objet d'un nouvel examen formel en séance plénière du pôle Canal du Midi. Il indique toutefois que les dernières adaptations devraient être transmises à l'ensemble des membres du pôle, après compléments éventuels du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) qui pourraient résulter des échanges à venir avec l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP).

Par contre, il attire encore une fois l'attention sur l'opposition ferme des Voies navigables de France (VNF) à ce que le Canal du Midi soit considéré comme l'exutoire du bassin de compensation à l'imperméabilisation du secteur sud de la ZAC. Il indique que VNF a réaffirmé qu'aucune autorisation d'occupation domaniale ne sera délivrée tant qu'une démonstration pertinente d'absence de solutions alternatives au rejet dans le Canal n'aura été produite. Comme rappelé par VNF dans le cadre du "dossier loi sur l'eau", ce ne sont pas tant les conséquences aval des débits de référence (120 litre/s) que les effets des débits exceptionnels (surverse) sur la gestion hydraulique de la voie navigable qui sont redoutés. Le dernier épisode des 22 et 23 octobre dernier en étant une illustration concrète.

Il rappelle aussi que les prescriptions du courrier de non opposition au dossier Loi sur l'eau en date du 18 février 2021 indiquent d'ailleurs que "les travaux ne peuvent commencer sans l'avis favorable du gestionnaire de la masse d'eau exutoire VNF-DTSO Subdivision Languedoc Est".

2.2.2. Avis du Préfet de l'Hérault

Par courrier du 10 novembre 2020 (annexe 15), Monsieur le Préfet de l'Hérault fait part d'un certain nombre d'observations.

Concernant l'alimentation en eau potable, il indique que l'attestation, délivrée par le Syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) d'Ensérune pour une alimentation en eau de la commune de Poilhes sur la base de 770 habitants d'ici 2025, devra être actualisée à l'horizon 2030. Par ailleurs, il signale que l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC sera également conditionnée à l'assurance de la desserte par le SIVOM d'Ensérune dans des délais compatibles avec la montée en charge du projet et en conformité avec le Syndicat départemental d'alimentation en eau potable (SDAEP).

Concernant l'habitat et les environnements extérieurs, il demande qu'une attention particulière soit donnée pour assurer la préservation de la qualité de l'air intérieur dans les logements, notamment lors de la mise en œuvre des solutions techniques destinées à améliorer la performance énergétique de l'habitat, par exemple grâce à la mise en place d'une bonne ventilation.

Il signale que si la présence d'espaces verts est favorable en termes de santé publique, il faudra toutefois veiller à éviter la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou allergènes (ambroisie, chenilles processionnaires de pin...). Il recommande de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux afin d'éviter des zones de stagnation mais aussi de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou de prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Enfin, il indique que l'entretien des espaces verts devra s'inscrire dans une démarche limitant, voire supprimant, l'usage de produits phytosanitaires et demande de rester vigilant sur ce thème pour les vignes en friches à proximité.

2.2.3. Réponse du maître d'ouvrage au courrier du Préfet de l'Hérault

Dans une réponse adressée au Préfet par courrier en date du 25 janvier 2021 (annexe 16), le Maire de Poilhes indique qu'une nouvelle attestation du SIVOM d'Ensérune sera jointe au dossier afin de mettre à jour l'horizon inscrit dans ce document, attestant de l'engagement du syndicat à alimenter la population envisagée en 2030, et non plus en 2025.

Par ailleurs, il rappelle que le dossier de réalisation de la ZAC a été transmis pour contrôle de légalité en préfecture et que le dossier loi sur l'eau a notamment vérifié la compatibilité de la ressource en eau et de la capacité d'alimentation en eau potable du SIVOM à l'échelle du territoire en prenant en compte la ZAC de Poilhes, conformément au schéma directeur d'alimentation en eau potable.

Concernant l'habitat, il indique que tous les bâtiments neufs devront respecter la nouvelle réglementation thermique 2020 (RT2020) qui doit mettre en œuvre le concept de bâtiment à énergie positive (BEPOS) et réduit la consommation des bâtiments en limitant notamment le recours au chauffage, à la climatisation, à l'éclairage, à l'eau chaude sanitaire et à la ventilation.

En matière d'espaces verts, il indique que la ZAC évitera la prolifération d'espèces invasives ou allergisantes et que le PLU a inscrit une liste des essences préconisées adaptées au climat local et une autre des espèces proscrites.

3. Organisation et déroulement des enquêtes

3.1. Modalités préalables à la réalisation des enquêtes

3.1.1. Autorité organisatrice des enquêtes

Conformément aux articles R112-12 et 14 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, l'autorité organisatrice, représentée par Monsieur le Préfet de l'Hérault, est en charge de la procédure.

3.1.2. Maîtrise d'Ouvrage et concessionnaire du projet d'aménagement

La maîtrise d'ouvrage du projet est assurée par la Commune de Poilhes dont le siège se situe Mairie de POILHES, 7 boulevard Paul Riquet - 34310 POILHES.

Par délibération n°015-2019 en date du 25 mars 2019 (annexe 3), conformément aux dispositions des articles R300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal a choisi de concéder l'aménagement du projet à la société « Angelotti Aménagement » dont le siège social est situé au 180 rue de la Giniessie – 34500 BEZIERS. Cette décision a été suivie de la signature, le 30 juillet 2019, d'un Traité de concession, puis d'un avenant approuvé par délibération n°052-2019 en date du 19 décembre 2019 (annexe 6). Par ailleurs, cette société a été chargée, par délibération n°008-2020 en date du 7 février 2020 (annexe 7), de mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin d'acquiescer les biens nécessaires à la réalisation de l'opération.

3.1.3. Désignation du commissaire enquêteur

En réponse à une sollicitation de Monsieur le Préfet de l'Hérault, par décision E21000012/34 du 12 février 2021 (annexe 17), Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désigne Jean-Pierre CHALON, ingénieur général des Ponts des eaux et des forêts honoraire, en qualité de commissaire enquêteur pour les enquêtes mentionnées ci-dessus.

Dans le cadre du tutorat mis en place par la Compagnie des Commissaire enquêteurs du Languedoc-Roussillon (CCE-LRV) pour la formation des nouveaux commissaires enquêteurs, Monsieur le Préfet de l'Hérault (Autorité organisatrice) et Monsieur le Maire de Poilhes (Maître d'ouvrage) ont accepté (annexe 18) que les présentes enquêtes se déroulent en présence de Monsieur Gérard DAVOISE Commissaire enquêteur nouvellement sur la liste départementale annuelle.

A la suite d'un accident dont a été victime Monsieur Jean-Pierre CHALON, les enquêtes sont interrompues le 31 mai 2021 à 17h et leur poursuite à une date ultérieure est décidée par Monsieur le Préfet de l'Hérault. Sur sa sollicitation

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, par décision E21000012/34 du 28 mai 2021 (annexe 19), désigne alors Monsieur Gérard DAVOISE, en vue de procéder aux enquêtes citées en objet durant l'indisponibilité de Monsieur Jean-Pierre CHALON.

3.1.4. Modalités d'organisation des enquêtes

Conformément à l'article R112-12 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, les conditions d'ouverture et de déroulement des présentes enquêtes publiques ont été prévues par le préfet de l'Hérault, après avoir consulté le commissaire enquêteur.

3.1.4.1. Ouverture des enquêtes publiques conjointes

Le cadre de la procédure, dont notamment l'organisation, la publicité et la notification des enquêtes a été fixé par le Préfet de l'Hérault, par arrêté préfectoral n°2021-I-299 du 23 mars 2021 (annexe 20), et plus particulièrement à travers les articles suivants :

- Article 1 : *Il sera procédé du mercredi 12 mai 2021 à 9h00 au mardi 8 juin 2021 à 17h00, soit durant vingt-huit jours consécutifs aux enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC multisite entre Pech et Canal du Midi.*

- Article 2 : *Monsieur Jean-Pierre CHALON, ingénieur général des Ponts des eaux et des forêts honoraire, a été désigné par la présidente du Tribunal administratif de Montpellier en qualité de Commissaire enquêteur.*

- Article 3 : *Pendant toute la durée des enquêtes publiques, les dossiers d'enquêtes seront déposés et consultables à la mairie de Poilhes, siège des enquêtes, aux heures d'ouverture des bureaux.*

- Article 4 : *Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant toute la durée des enquêtes sur le registre d'enquêtes déposé à la mairie de Poilhes, par voie postale au commissaire enquêteur, ou auprès du commissaire enquêteur qui recevra en personne le public lors de ses permanences en mairie de Poilhes, les mercredi 12 mai 2021 de 9h00 à 12h00, lundi 31 mai 2021 de 14h00 à 17h00 et mardi 8 juin 2021 de 14h00 à 17h00.*

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

- Article 5 : *En ce qui concerne l'enquête parcellaire, la notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête publique parcellaire sera faite par la mairie de Poilhes, aux propriétaires concernés (sous pli recommandé avec demande d'avis de réception). En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire, qui en fera afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.*

- Article 6 : *La notification du présent arrêté aux propriétaires concernés sera faite également en vue de l'application des articles L311-1 à L311-3 et R311-1 à R311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

- Article 7 : *L'avis d'ouverture d'enquêtes publiques devra être affiché, au siège des enquêtes, la mairie de Poilhes sur les tableaux prévus à cet effet, huit jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée.*

Ces enquêtes seront également annoncées, huit jours au moins avant leur ouverture, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelées au plus tard dans les huit premiers jours de celle-ci.

Huit jours au moins avant le début des enquêtes publiques et pendant toute leur durée, l'avis au public sera publié sur le site Internet des services de l'État

<http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>.

- Article 8 : *A l'expiration du délai fixé à l'article 1 du présent arrêté, le registre d'enquêtes sera clos et signé par le commissaire enquêteur.*

3.1.4.2. Reprise des enquêtes

Les enquêtes ayant été interrompues le 31 mai 2021 à 17h en raison de l'indisponibilité du Commissaire enquêteur désigné, par arrêté préfectoral n°2021-I-542 en date du 8 juin 2021 (annexe 21) Monsieur le Préfet de l'Hérault a fixé le cadre de la procédure de reprise de ces enquêtes publiques conjointes, dont notamment l'organisation et la publicité. Il s'agit en particulier des articles suivants :

- Article 1 : *Il sera procédé du lundi 28 juin 2021 à 14h00 au mardi 13 juillet 2021 à 12h00, soit durant seize jours consécutifs, à la reprise des enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC multisite entre Pech et Canal du Midi.*

- Article 2 : *Monsieur Gérard DAVOISE a été désigné par le président du Tribunal administratif de Montpellier en qualité de Commissaire enquêteur pour mener la continuité de l'enquête publique, le temps du rétablissement de M. Jean-Pierre CHALON.*

- *L'article 4 indique que le Commissaire enquêteur recevra en personne le public lors de ses permanences en mairie de Poilhes les :*

- *lundi 28 juin 2021 de 14h00 à 17h00*
- *jeudi 8 juillet 2021 de 9h00 à 12h00*
- *mardi 13 juillet 2021 de 9h00 à 12h00.*

3.2. Retrait du dossier

Dès réception de la décision de désignation du Commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal administratif, le 24 février 2021 la Préfecture de l'Hérault a été contactée pour procéder au retrait des documents d'enquête auprès de Mme E. Printemps (Direction des relations avec les collectivités locales, Bureau de l'environnement). Ce contact a, en outre, été l'occasion d'obtenir

quelques précisions relatives à ces enquêtes et d'envisager, conformément à l'article R112-12 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, les conditions d'ouverture et de déroulement de ces enquêtes publiques, ainsi qu'un possible calendrier relatif à leur déroulement et à leur publicité.

3.3. Réunions avec le maître d'ouvrage et l'aménageur, visites sur le terrain

Une première réunion a été organisée à Béziers, le 10 mars 2021, avec les représentants de la société « Angelotti Aménagement », aménageur du projet, Mme N. Huc Angelotti (Chargée d'Opérations et de Développement) et de M. B. Tarricq (Pilote de Chantiers). A cette occasion, divers aspects du dossier ont été évoqués, ainsi que les modalités pratiques de réalisation de l'enquête. Le Commissaire enquêteur ainsi pu approfondir sa connaissance du projet en obtenant des informations complémentaires.

Cette réunion a été suivie, à Poilhes, d'une visite des deux sites concernés par les enquêtes.

Une rencontre a ensuite été organisée le 12 mars 2021, avec Monsieur B. SARDA, Maire de Poilhes pour faire le point sur les procédures à mettre en œuvre dans la préparation et la mise en œuvre des présentes enquêtes.

Une nouvelle rencontre a été organisée le 7 mai 2021 avec Monsieur le Maire de Poilhes pour permettre au Commissaire enquêteur de valider et parapher le registre et les dossiers qui seront mis à la disposition du public, visiter les locaux où auront lieu les permanences, vérifier l'ensemble des affichages.

Cette réunion a été suivie d'une nouvelle visite des deux sites concernés par les enquêtes.

3.4. Publicité et information du public

3.4.1. Annonce de l'ouverture des enquêtes publiques conjointes

Conformément à l'article R112-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, une publicité officielle (annonce légale) de l'ouverture des enquêtes conjointes a été réalisée (cf. annexe 23) par la parution d'un Avis, huit jours au moins avant le début de l'enquête, avec un rappel dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département, à savoir :

**« Midi Libre »
le vendredi 30 avril 2021,**

et
« La Croix du Midi »
le vendredi 30 avril 2021

Suivie de la parution d'un rappel des enquêtes dans :

« Midi Libre »
le vendredi 14 mai 2021,
et
« La Croix du Midi »
le vendredi 14 mai 2021

L'Avis d'ouverture de ces enquêtes (cf. annexe 22) indiquait à la fois les jours, horaires et lieu de consultation du dossier d'enquête et d'accès au registre d'enquête, les jours et horaires de réception du public par le Commissaire enquêteur, l'adresse postale à laquelle le public pouvait lui communiquer ses observations.

Conformément à l'article R112-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, un avis d'ouverture des enquêtes a été affiché de façon parfaitement visible et lisible depuis la voie publique, le 23 mars 2021, soit au moins 8 jours avant le début des enquêtes, et jusqu'au 31 mai 2021 (date d'interruption d'enquêtes), en mairie de Poilhes (cf. certificat d'affichages en annexe 27) sur les tableaux d'affichage prévus à cet effet.

L'arrêté et l'avis d'ouverture des enquêtes ont par ailleurs été publiés, plus de huit jours avant leur ouverture, sur le site internet des services de l'État à l'adresse :

<https://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2/ZAC-multisite-entre-pech-et-Canal-du-Midi-a-Poilhes>

Le Commissaire enquêteur désigné ne pouvant assurer les permanences prévues lundi 31 mai 2021 et mardi 8 juin 2021, dès le 28 mai 2021 une information destinée à informer la population de leur suppression a été affichée en mairie de Poilhes. Cette information a été suivie le 4 juin 2021 d'une seconde indiquant l'arrêt des enquêtes dans l'attente d'un arrêté préfectoral de reprise (cf. annexe 24).

3.4.2. Annonce de la reprise des enquêtes

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2021-I-542 en date du 8 juin 2021, une publicité officielle (annonce légale) de la poursuite des enquêtes conjointes a été réalisée (cf. annexe 26) par la parution d'un Avis, huit jours au moins avant le début de reprise des enquêtes, avec un rappel dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département, à savoir :

« Midi Libre »
le vendredi 18 juin 2021,
et
« La Croix du Midi »
le vendredi 18 juin 2021

Suivie de la parution d'un rappel des enquêtes dans :

« Midi Libre »
le vendredi 2 juillet 2021,
et
« La Croix du Midi »
le vendredi 2 juillet 2021

L'Avis de poursuite de ces enquêtes (cf. annexe 25) indiquait à la fois les jours, horaires et lieu de consultation du dossier d'enquête et d'accès au registre d'enquêtes, les jours et horaires de réception du public par le Commissaire enquêteur, l'adresse postale à laquelle le public pouvait lui communiquer ses observations.

Conformément à l'article R112-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, un avis de reprise des enquêtes a été affiché de façon parfaitement visible et lisible depuis la voie publique, le 10 juin 2021, soit au moins 8 jours avant le début de la reprise des enquêtes, et jusqu'à la fin de celles-ci, en mairie de Poilhes (cf. certificat d'affichages en annexe 27) sur les tableaux d'affichage prévus à cet effet.

L'arrêté et l'avis de reprise des enquêtes ont par ailleurs étaient publiés, plus de huit jours avant leur reprise, sur le site internet des services de l'État à l'adresse :

<https://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2/ZAC-multisite-entre-pech-et-Canal-du-Midi-a-Poilhes>

3.5. Notifications et significations adressées aux propriétaires concernés

Outre la publicité officielle (cf. §3.4) et les affichages du 23 mars au 31 mai 2021, à la Mairie de Poilhes, de l'arrêté préfectoral portant ouverture des enquêtes puis du 10 juin au 13 juillet 2021 de l'arrêté préfectoral portant reprise des enquêtes, conformément aux articles L311-1 et R311-30 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notification individuelle de l'ouverture des enquêtes et du dépôt du dossier d'enquête à la mairie a été faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (AR), aux 11 propriétaires ou copropriétaires des 21 parcelles à acquérir, figurant sur la liste établie lorsque leur domicile était connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant. Cette liste (voir annexe 30) correspond à celle des 11 propriétaires ou titulaires de droits divers (nue-propriété, usufruit, etc.),

préalablement identifiés à l'ouverture de la procédure, qui figure sur l'état parcellaire joint au dossier de la présente enquête parcellaire et déposé durant celle-ci auprès de la Mairie de Poilhes.

Copie d'un modèle type, du courrier de notification adressé par l'expropriant, est disponible en annexe 28. Les propriétaires ayant reçu cette notification étaient tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Sur les 12 lettres recommandées avec demande d'avis de réception expédiées par l'expropriant entre le 7 et le 8 avril 2021 (dates du compostage), 8 ont fait l'objet d'un accusé de réception et 4 ont été retournées à l'expéditeur avec la mention « Destinataire inconnu à l'adresse (DIA) ». Après plusieurs tentatives, l'ensemble des propriétaires a cependant pu être contacté avant le début des enquêtes (cf. annexe 29 : Copie des accusés de réception).

3.6. Permanences du Commissaire enquêteur

Conformément aux termes de l'Arrêté d'ouverture précité, une première permanence a été tenue, à la Mairie de Poilhes, par le Commissaire enquêteur :

- **mercredi 12 mai 2021 de 09h00 à 12h00** (premier jour des enquêtes).

Les permanences prévues lundi 31 mai 2021 et mardi 8 juin 2021 ont cependant dû être ajournées en raison d'une indisponibilité de ce dernier.

Conformément aux termes de l'Arrêté de reprise d'enquêtes précité, trois nouvelles permanences ont été tenues par le Commissaire enquêteur désigné à la Mairie de Poilhes :

- **lundi 28 juin 2021 de 14h00 à 17h00** (date de reprise des enquêtes),
- **jeudi 8 juillet 2021 de 09h00 à 12h00**,
- **mardi 13 juillet 2021 de 09h00 à 12h00** (fin des enquêtes).

3.7. Déroulement des enquêtes

Conformément aux conditions fixées par l'Arrêté préfectoral d'ouverture des enquêtes, arrêté n°2021-I-299 du 23 mars 2021, les enquêtes ont débuté le 12 mai 2021, le public a pu consulter les dossiers d'enquêtes et faire part de ses observations sur le registre d'enquête ou par courrier adressé au Commissaire enquêteur, et rencontrer ce dernier au cours de la permanence tenue le 12 mai 2021 de 9h à 12h. A la suite de l'indisponibilité du Commissaire enquêteur désigné, les enquêtes ont été interrompues le 31 mai 2021 à 17h (soit au 20^{ème} jour consécutif) et les permanences, prévues par cet arrêté, lundi 31 mai 2021 et mardi 8 juin 2021, n'ont pu être assurées. Une information destinée à en informer la

population a été affichée en mairie de Poilhes dès le 28 mai 2021.

A leur reprise le 28 juin 2021, les enquêtes se sont déroulées normalement, jusqu'au 13 juillet 2021 (soit un total de 16 jours consécutifs), conformément aux termes de l'arrêté préfectoral n°2021-I-542. Comme prévu dans le cadre de cet arrêté, Monsieur Gérard DAVOISE a assuré la permanence du 28 juin 2021, Monsieur Jean-Pierre CHALON, rétabli à la date du 30 juin 2021, ayant pu reprendre l'enquête et assurer les permanences du 8 et du 13 juillet 2021.

Pendant l'ensemble des périodes mentionnées ci-dessus (soit pendant une durée totale de 36 jours), outre le registre d'enquêtes et les informations juridiques et administratives (Arrêté préfectoral et avis d'ouverture des enquêtes conjointes), étaient mis à la disposition du public :

1. Le document soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique, comprenant les pièces suivantes :

- Notice explicative
- Plan de situation
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Appréciation sommaire des dépenses
- Annexes

Sa composition était conforme aux prescriptions des articles R112-4 à R112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il ne comprenait ni étude d'impact ni demande d'examen au cas par cas car celles-ci n'étaient pas requises en application des articles R122-2 et R122-3 du code de l'environnement.

2. Le document soumis à l'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, comprenant les pièces suivantes :

- Notice et Etat parcellaire
- Plan parcellaire
- Annexe

Sa composition était conforme aux prescriptions de l'article R131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En dehors de l'annulation, pour indisponibilité du Commissaire enquêteur, de deux des permanences initialement prévues, aucun élément n'est venu perturber ces enquêtes qui se sont déroulées dans une parfaite collaboration et courtoisie.

Douze personnes ont rencontré le Commissaire enquêteur pour lui exposer maintes observations ou obtenir de celui-ci des explications jugées nécessaires. **Onze** de ces personnes se sont présentées au cours des permanences prévues par l'Arrêté, **la douzième** ayant fait la demande motivée pour un rendez-vous téléphonique. **Neuf** personnes sont venues consulter les dossiers, ou porter

d'observations sur le registre, en dehors des permanences prévues ou des rendez-vous accordés par le Commissaire enquêteur.

Au **total onze personnes** (ou groupes de personnes) ayant porté des remarques à l'aide d'un des moyens proposés (certaines personnes ayant utilisé plusieurs de ces moyens et d'autres ayant transmis plusieurs courriers). Parmi elles :

- **deux** se sont contentées d'adresser leurs observations oralement au Commissaire enquêteur à l'occasion d'une des permanences ;
- **quatre** ont porté des remarques ou observations sur le Registre d'enquête prévu à cet effet ;
- **sept** ont transmis leurs observations par courriers, envoyés à l'adresse prévue à cet effet dans le cadre des enquêtes, ou donnés en mains propres au Commissaire enquêteur à l'occasion d'une des permanences.

Il n'était pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

Au terme du délai prescrit, le Registre d'enquête a été déclaré clos par le commissaire enquêteur qui a pu procéder à l'analyse des observations contenues.

3.8. Résultat des accords et désignation des parcelles restant à acquérir

Un tableau de suivi de l'ensemble des actions engagées par l'expropriant (notifications, significations, promesses de vente, acquisitions, ...) et des dates associées est joint en annexe 30 du présent rapport.

La parcelle qui couvre l'intégralité du secteur sud de la ZAC a été acquise par l'aménageur avant le démarrage des présentes enquêtes.

Dans le secteur nord de la ZAC, dont l'aménagement est conditionné par la réalisation d'au moins 80 % du secteur sud, aucune des parcelles n'a encore été acquise à la date du 13 juillet 2021 (date de fin des enquêtes). L'aménageur indique par ailleurs que, d'après les échanges qu'il a pu avoir avec eux, la plupart des propriétaires seraient opposés à la vente de leurs parcelles, même si certains ont montré un possible intérêt pour l'acquisition d'un lot de la ZAC sur ce secteur.

Enfin, l'aménageur ayant décidé de revoir l'aménagement du secteur nord, il indique renoncer à l'acquisition de la parcelle B213.

3.9. Procès verbal de synthèse

Après analyse de l'ensemble des observations reçues, un procès verbal de synthèse en date du 16 juillet 2021 (cf. annexe 31) a été rédigé en deux

exemplaires, dont un remis en mains propres par le Commissaire enquêteur à Monsieur le Maire de Poilhes, maître d'ouvrage, en présence de Mme N. ANGELOTTI (représentant le bénéficiaire de la concession d'aménagement) le 16 juillet 2021, ladite remise ayant fait l'objet d'explications et de commentaires.

3.10. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Un mémoire, en réponse au Procès verbal de synthèse, a été adressé, en date du 30 juillet 2021, par Monsieur le Maire de Poilhes au Commissaire enquêteur. Dans ce mémoire (cf. annexe 32), le maître d'ouvrage du projet répond point par point aux observations qui lui ont été transmises.

4. Analyse des observations émises lors des enquêtes

4.1. Observations du public

Parmi les onze personnes ou groupes de personnes qui se sont exprimés :

- Deux estiment que le projet est d'utilité publique pour l'avenir du village.
- Deux autres, propriétaires de parcelles bordant le contour de la ZAC tel que décrit dans les dossiers d'enquêtes, disent ne pas comprendre pourquoi ces dernières sont cadastrées en « Emplacements réservés » alors qu'elles ne sont pas inscrites dans le projet.
- Deux se disent inquiets des perturbations que pourraient engendrer les travaux, le stationnement et la circulation des véhicules issus du projet.
- Un autre, sans se prononcer sur l'utilité ou non du projet, considère que le dossier est incomplet et ne traite pas un certain nombre de points clés. Il demande plus d'éclaircissement sur les aménagements prévus et une meilleure information du public et des futurs acquéreurs.
- Quatre se déclarent opposées au projet de ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » :
 - soit parce qu'ils considèrent que le projet est incohérent et risque de dénaturer le village ;
 - soit parce qu'ils ne souhaitent pas vendre leurs parcelles pour des raisons pratiques ou sentimentales, ou encore parce qu'ils considèrent que les montants d'acquisition proposés sont insuffisants.

4.1.1. Observations transmises par M. et Mme J. Séguier

Sur l'utilité publique : avis défavorable car le projet ne permettrait pas de conserver l'identité du village.

En date du 27 mai 2021, M. et Mme J. Séguier ont transmis au Commissaire enquêteur un courrier (voir annexe PV2) par lequel ils se disent inquiets de ce programme qui, selon eux, ne permettrait pas de conserver l'identité du village. Ils estiment que la cinquantaine de maisons prévue ne correspond pas à un projet raisonnable, bien réfléchi et encadré de notion d'urbanisme environnemental. Dénonçant ce projet qui leur paraît trop important et qui, selon eux ne correspondrait pas à l'attente des habitants du village, ils disent souhaiter redonner la main à la présente municipalité pour lui permettre de l'alléger, revoir l'impact du lotissement pour respecter le cadre environnemental, réorienter la constructibilité vers le cœur du village et le bas, des secteurs dans lesquels ils estiment qu'il serait facile de résoudre les différentes contraintes de viabilité. Ils

considèrent que l'apport de sang neuf ne justifie pas une pareille entreprise. Enfin, ils affirment leur souhait d'une urbanisation globale du village, de la rénovation des réseaux et des voies communales et du respect de l'environnement.

Réponse du maître d'ouvrage

Après les élections 2020, le projet de la ZAC multisite était déjà engagé.

Les engagements étant déjà pris, la nouvelle municipalité a finalisé ce projet après concertation des différentes personnes.

Un des arguments du programme électoral était le maintien de l'école et des commerces ; il y a donc lieu de créer de nouveaux habitats afin de redynamiser le village.

Il est à noter la baisse de la population active ces dix dernières années, ainsi que la baisse des effectifs des enfants scolarisés à l'école communale.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur comprend l'inquiétude que peut générer un projet qui risque de transformer sensiblement la structure du village. Toutefois, il note que le maître d'ouvrage apporte une réponse précise quant aux procédures engagées et rappelle les motivations qui ont conduit au développement du présent projet visant à développer l'urbanisation du village et à y maintenir une activité suffisante pour assurer le maintien de l'école et des commerces, tout en respectant les contraintes environnementales.

4.1.2. Observations de Mme C. David et M. M. Fabrègue

Sur l'utilité publique : Estimation du projet trop sommaire et ne permettant pas de connaître les charges qui incomberont à la commune.

Mme David et M. Fabrègue, domiciliés à Poilhes, ont consulté les dossiers d'enquête le 19 mai 2021 et indiqué, sur le Registre mis à leur disposition (voir annexe PV1), que l'estimation du projet était très sommaire et ne permettait pas de connaître les charges qui incomberont à la commune, et en particulier pour ce qui concerne l'alimentation en eau et l'entretien de la station de relevage des eaux usées dans le secteur sud de la ZAC.

Par courriers en date du 4 juin 2021 (voir annexe PV3) et du 12 juillet 2021(voir annexe PV4), Mme David et M. Fabrègue adressent au Commissaire enquêteur et au Maître d'ouvrage, avec copies au Préfet de l'Hérault, au Préfet du Canal du Midi, au Ministre de l'écologie, au Président du Département et au Président de la Communauté de communes, une demande de précisions concernant certains éléments des dossiers soumis aux présentes enquêtes et dans lesquels ils disent avoir constaté un certain nombre d'incohérences. A l'occasion de la permanence du 8 juillet 2021, ils rencontrent le Commissaire enquêteur pour

commenter leur courrier et insister sur un certain nombre de points qui leur paraissent particulièrement sensibles. Ils disent souhaiter, pour plus de transparence, que les précisions demandées soient aussi portées à la connaissance des administrés et des futurs acquéreurs. Leurs principales remarques sont relevées ci-après. Voir les annexes PV3 et PV4 pour plus de détails.

a) Concernant les eaux pluviales, ils font part d'inondations régulières au niveau du stade et considèrent que la réduction des surfaces d'infiltration due aux constructions et à la voirie risque d'aggraver encore considérablement le phénomène. Ils souhaiteraient plus particulièrement :

- savoir si le bassin de rétention prévu dans la ZAC Sud sera suffisant pour le volume d'eau pluviale de la ZAC et de la rue de la Crouzette,
- obtenir le mode de calcul utilisé pour l'ensemble des bassins de rétention de la ZAC.

Réponse du maître d'ouvrage

Le bassin de rétention est dimensionné uniquement pour les besoins propres à l'opération (obligation réglementaire). Un dossier Loi sur l'Eau a validé ce dimensionnement. Les eaux provenant de la rue de la Crouzette continueront de s'écouler dans le fossé existant qui sera reprofilé pour en améliorer l'écoulement.

Le mode de calcul des volumes de rétention est identique pour l'ensemble des bassins. Deux méthodes sont comparées :

- Méthode des pluies, basée sur des données d'intensité des évènements pluvieux ;
- Méthode des volumes, basée sur le niveau d'imperméabilisation des différentes surfaces.

Le calcul présentant le plus grand volume de rétention nécessaire est retenu.

Le détail des calculs pour chaque bassin est présent dans le dossier Lois sur l'Eau validé par la DDTM34.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte des réponses précises aux préoccupations ici exprimées à propos de l'écoulement des eaux pluviales. Le nombre de logements prévus dans le projet ayant légèrement évolué au fil du temps, une analyse des impacts associés à la réduction des surfaces d'infiltration sur l'écoulement des eaux pluviales est conseillée.

b) Au sujet du stationnement dans la partie sud, ils notent une différence importante entre les dossiers consultables en mairie pour la présente enquête et le dossier transmis par le lotisseur aux futurs acquéreurs. Ils constatent que dans ce dernier le nombre de places de parking a très fortement diminué et ils s'inquiètent

des problèmes de stationnement qui risquent de survenir assez vite surtout en cas d'installation de professions libérales (médecin, dentiste, ...). Ils aimeraient savoir :

- Quelle zone a été prévue pour les stationnements sur voirie ?
- Combien il y aura de places au total et par lot ?
- Quelles mesures sont envisagées si des professionnels s'installent ?
- Quelles mesures sont envisagées pour faire respecter, comme cela était initialement prévu dans le PLU, l'obligation de deux places par logement individuel hors domaine public, ainsi qu'une demi-place par logement pour les visiteurs et une place par tranche de 30 m² de surface plancher pour les bureaux et activités de proximité ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le Programme de la partie SUD a été modifié pour satisfaire aux exigences des Architectes des Bâtiments de Frances qui ont refusé la création d'une aire de stationnement au centre du projet.

Il est maintenant prévu deux aires de stationnement sur le programme :

- 4 places à l'entrée dont 1 PMR,
- 13 places en bordure du bassin de rétention dont 1 PMR,

Soit un total de 17 places visiteurs réalisées pour 18 logements quand le PLU n'en impose que ½ par logement, soit 9 places.

Les 8 places visiteurs surnuméraires pourront absorber le besoin en cas d'installation de professionnels.

Le programme intègre la totalité des stationnements prévus par le PLU :

- Chaque lot individuel a l'obligation de réaliser 2 stationnements : un garage + une place de stationnement ouverte sur la voie,
- Le programme prévoit quasiment le double du nombre de stationnement visiteur imposé par le PLU.

Au total, ce sont 53 stationnements, privés, ou sur le domaine public, qui seront créés sur la zone Sud pour 18 logements.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte des réponses précises aux préoccupations ici exprimées à propos des places de stationnement qui seront disponibles dans le secteur sud de la ZAC.

c) Site classé du Canal du Midi

Mme David et M. Fabrègue disent constater que l'ensemble de la partie sud de la ZAC correspond à un décrochage dans le site classé du Canal du Midi (voir carte jointe à leur lettre en P.J.) et ne pas comprendre pourquoi cette zone se trouve maintenant hors du périmètre du site classé.

Réponse du maître d'ouvrage

Le classement d'un site ne fait pas obstacle à l'urbanisation. En revanche le projet d'aménagement est conditionné à la validation du Pôle Canal qui inclut les Bâtiments de France. Le développement du secteur Sud de la ZAC a fait l'objet de nombreux échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France pour parvenir à la version finalisée, validée par le Pôle Canal.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte des réponses précises aux préoccupations ici exprimées vis-à-vis du site classé du Canal du Midi.

d) Enjeux écologiques

Ils se disent surpris du fait que malgré la présence d'oiseaux protégés (Huppe) et l'indication que cette espèce risque de désertier les lieux, le projet soit considéré comme n'ayant pas d'impact écologique. Ils signalent par ailleurs que l'enquête oublie de signaler la présence, dans les pins de la ZAC Sud, d'un couple de Chouettes Chevêche, une espèce protégée.

Réponse du maître d'ouvrage

Les pins ne font pas partie du périmètre de la ZAC Sud, et au Nord, le bosquet qui entoure le château d'eau est également hors périmètre. Ils ne seront donc pas touchés. Le projet ne prévoit pas d'éclairage public à proximité ou en direction de ces zones. Ce non-éclairage aura pour avantage de participer à la pérennisation des animaux nocturnes, et notamment des chouettes, dans ces secteurs.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte du fait que le maître d'ouvrage s'engage à éviter tout éclairage des pins de la ZAC Sud et du bosquet qui entoure le château d'eau, zones habitées par des animaux nocturnes.

e) Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Le projet ne fait état d'aucun problème relatif à l'alimentation en eau, or dans la ZAC nord des maisons seront construites au-dessus du château et nécessiteront l'installation de surpresseurs.

Ils évaluent à 19 heures la réserve en eau, sans tenir compte du nombre important de résidents au cours de l'été, au moment où le risque incendie devient fort en particulier dans la zone du stade couverte de pins. Ils considèrent que les bornes incendie actuelles ne sont pas conformes, que l'eau n'y parvient pas avec

une pression suffisante et que les nouvelles le seront encore moins, le réseau n'étant pas calibré pour les supporter.

Ils aimeraient :

- Savoir si tous les risques ont été écartés ;
- Connaître les financements qui seront mis en place pour limiter ces risques ;
- Savoir si l'étude préconisée par le MRAe, lors du dépôt du PADD, a été réalisée.

Réponse du maître d'ouvrage

1. Sur le secteur Nord, le projet prévoit la mise en place d'un surpresseur pour l'alimentation des lots situés plus haut que le château d'eau. Ce point a été vu avec les services concernés. Sur la zone Sud, la Commune a mené une étude complémentaire pour le renforcement AEP.

Du point de vue du risque incendie, le projet se conforme aux exigences du Règlement Département de Défense Extérieure Contre l'Incendie du département de l'Hérault. Dans ce type d'aménagement, le règlement demande que toute habitation soit située à moins de 200m d'un PEI (point d'eau incendie) capable au minimum de délivrer soit :

- 60m³ pendant 1 heure,
- 30m³ pendant 2 heures.

2. L'aménageur participe au financement des renforcements extérieurs nécessaires à l'obtention des valeurs ci-dessus au sein de l'opération.

Un programme d'investissement est prévu au budget EAU 2021 de la Commune pour le renforcement du réseau d'eau potable entre la rue de la Porte d'Ensérune et la rue de la Carrière et sera engagé en 2021.

Le SIVOM d'Ensérune prévoit le renforcement de l'alimentation d'eau potable du château d'eau* (reprise de la conduite).

* En PJ 2, l'avant-projet du renforcement du réseau d'eau potable de TPFi 2020/2021.

3. De quelle étude est-il question ?

La ZAC se trouve en dessous des seuils obligeant à l'établissement d'une Étude d'Impact et le PLU est à ce jour opposable, donc a satisfait à toutes les exigences environnementales requises.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte du projet de renforcement de l'alimentation d'eau potable du château d'eau et note que le maître d'ouvrage s'engage à respecter les exigences du Règlement Département de Défense Extérieure Contre l'Incendie du département de l'Hérault.

Dans les documents auxquels le Commissaire enquêteur a pu accéder, les seules études relatives à l'alimentation en eau potable, préconisées par le MRAe lors du dépôt du PADD, concernent la démonstration de l'adéquation entre les ressources et les besoins en eau potable de la population communale prévue à l'horizon 2025, ainsi que la programmation des moyens de stockage et d'acheminement de l'eau : Des

questions auxquelles le maître d'ouvrage répond et qui ont fait l'objet d'accords avec le SIVOM d'Ensérune.

f) Eaux usées

Pour la zone Sud, constatant que les eaux usées devront être refoulées par une station de relevage sur un dénivelé important, ils souhaiteraient savoir :

- Quel est le procédé prévu ?
- Est-ce que, comme le prévoit la loi, le matériel de relevage incombe au lotisseur et les frais d'entretien aux acquéreurs, n'entraînant aucun surcoût pour les autres administrés de la commune ?
- Quelles sont les conditions d'affermage pour assurer l'entretien ?
- Quels sont les coûts détaillés pour ce poste ?
- Comment évolueront ces coûts si la commune décide de reprendre en charge ces équipements ?

Par ailleurs, ils font remarquer que la convention avec le concessionnaire prévoit, dès la première année, la reprise par la commune des charges associées aux équipements collectifs, ce qui serait interdit par la loi.

Réponse du maître d'ouvrage

1. Il est prévu la création d'un poste de relevage, qui est le procédé le plus couramment utilisé dans cette situation.

Ce poste se compose d'une cuve dans laquelle sont positionnées deux pompes fonctionnant alternativement. Il sera géré par un automate et sera équipé d'une télégestion permettant les interventions à distances. Des alarmes seront envoyées directement à l'exploitant en cas de besoin.

2. Le poste de relevage est financé à 100 % par l'aménageur. Les équipements seront soumis à validation de l'exploitant du réseau d'assainissement de POILHES.

3. L'aménageur conventionne avec l'exploitant du réseau d'assainissement de la Commune pour l'exploitation de ce poste de relevage.

4. Le prix du poste de relevage fait partie d'un marché de travaux privé et n'est pas précisément déterminé à ce jour. Il n'y a pas d'obligation de communiquer le prix de ce poste mais cette information sera mise à disposition de la Commune à première demande.

5. Si la Commune décide de reprendre en charge ces équipements, un avenant sera fait au contrat entre elle et son exploitant afin d'intégrer ces équipements au périmètre affermé.

Ces intégrations mineures sont généralement sans conséquence financière pour la Commune car l'apport de nouvelles recettes (nouvelles habitations avec consommation d'eau) compensent les surcoûts d'exploitation.

6. Le Traité de Concession prévoit :

- Une réception provisoire (contrôle et acceptation de la qualité des réalisations) à l'achèvement de chaque phase de travaux, réception provisoire à l'issue de laquelle, l'aménageur assure la gestion et l'entretien des ouvrages pendant deux ans.

- Au terme de ces deux années, le bon fonctionnement des ouvrages est constaté et la réception définitive peut avoir lieu.

- A partir de la réception définitive, l'aménageur et la Commune dispose d'un délai d'un an pour concrétiser le transfert des équipements (acte notarié de rétrocession).

Soit un délai de 2 ans minimum et 3 ans maximum après achèvement pendant lequel l'aménageur assure la gestion et l'entretien des équipements publics.

Par ailleurs, l'aménageur dispose d'une garantie de parfait achèvement sur les travaux de la part des entreprises qu'il retient. Cette garantie à une durée de 1 an à compter de la signature des procès-verbaux de réception entre l'entreprise et l'aménageur. Les entreprises retenues par lui ont pour obligation de fournir une assurance décennale qui couvre les malfaçons.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte des réponses précises aux préoccupations ici exprimées à propos de l'écoulement et du traitement des eaux usées, ainsi que de la prise en charge des coûts d'équipement et d'exploitation associés.

g) Nombre de parcelles

Constatant une incohérence entre les dossiers consultables en mairie et le dossier transmis par le lotisseur aux futurs acquéreurs, ils aimeraient obtenir une précision sur le nombre exact de parcelles prévues dans la zone sud et le nombre de nouveaux habitants que cela implique. Ils constatent, à la lecture de proposition de l'aménageur (PV du Conseil municipal du 25 mars 2019), qu'il est prévu 14 parcelles en zone sud et 35 en zone nord, et considèrent qu'une augmentation du nombre de logements réduira encore les surfaces d'infiltration et fragilisera un peu plus une zone déjà très sensible.

Réponse du maître d'ouvrage

Au stade de l'élaboration du Dossier de Réalisation, le découpage des lots a été affiné afin de coller au mieux à la topographie particulièrement marquée du secteur Nord, et à la réalité du marché, notamment sur le secteur Sud qui imposait des contraintes architecturales incompatibles avec les surfaces initialement proposées et les tarifs de revente des lots qui en découlaient.

Le développement du secteur Sud de la ZAC a fait l'objet de nombreux échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France pour parvenir à la version finalisée, validée par le Pôle Canal.

Le projet validé dans le Dossier de Réalisation compte désormais 55 logements :

- Secteur Sud : 18 logements dont 5 primo-accédants
- Secteur Nord : 37 logements

Cela permet d'envisager un apport d'environ 120 habitants en lien avec le projet de ZAC, en se basant sur la taille des ménages de l'Insee de 2018 (dernière donnée fournie).

Analyse du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte des réponses précises aux questions ici exprimées à propos du nombre de parcelles prévues par le projet. Comme indiqué précédemment, le Commissaire enquêteur recommande toutefois d'attacher une attention particulière aux questions d'écoulement des eaux pluviales dont l'infiltration sera réduite, par rapport au projet initial, du fait d'une réduction des surfaces d'infiltration associée à l'augmentation du nombre de logements prévus.

h) Accès voirie

Ils considèrent que les caractéristiques des voies prévues ne répondent pas aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets. Au sujet de la création d'un double sens de circulation, ils souhaiteraient savoir :

- si les distances réglementaires seront respectées,
- si la sécurité des riverains et leur tranquillité seront assurées,
- qui supportera les frais de voirie et d'entretien.

Réponse du maître d'ouvrage

1. Le règlement de défense extérieure contre l'incendie du SDIS 34 impose une largeur minimale de voie de 4m pour le passage des véhicules (voie engin).

Le service de collecte de la Communauté de Communes Sud Hérault a été interrogé sur le mode de collecte.

Les voiries auront une largeur minimale de 5m ce qui est suffisant pour une circulation à double sens en milieu résidentiel et respectera les exigences du SDIS 34 et du service de collecte des déchets.

Les voies projetées seront validées, avant le commencement des travaux, par les services du SDIS, ainsi que par le concessionnaire en charge du ramassage des déchets. Les services ont déjà été consultés.

2. Les voiries sur la ZAC Sud seront de type voie partagée, donc avec une vitesse de circulation très réduite, celles du secteur Nord sont calibrées pour une circulation à double sens sécurisée et sans nuisance.

3. La voirie est financée à 100 % par l'aménageur. Ce dernier supporte les frais d'entretien tant que la rétrocession n'est pas actée.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte des réponses précises aux questions ici exprimées à propos des accès voirie, ainsi que des problèmes de sécurité et des frais d'équipement et d'entretien associés.

i) Capacité d'accueil des enfants scolarisés

La capacité et la configuration actuelles de l'école de Poilhes permettront-elles d'accueillir les nouveaux arrivants ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'école communale compte actuellement 2 classes, plus une salle d'accueil pour les plus petits, ainsi qu'une salle de garderie et de cantine qui pourra le cas échéant être utilisée par une classe supplémentaire et le périscolaire sera déplacé dans une autre salle municipale.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte des réponses précises aux questions ici exprimées à propos de la capacité d'accueil des enfants scolarisés.

j) Impact financier sur la commune

La commune sera-t-elle en capacité d'assumer les frais supplémentaires engendrés par la construction de la ZAC et pourra-t-elle conserver son autonomie financière sans en faire supporter une partie aux contribuables ?

Réponse du maître d'ouvrage

Il est à noter que la commune présentera des demandes de subventions pour les voiries.

Par ailleurs, un minimum de 75 % des charges engendrés par les travaux de raccordement de la ZAC et d'amélioration du réseau pluvial sur le chemin du Moulin et la route de Béziers seront pris en couverts par les participations versées par l'aménageur.

Par la suite, l'apport de nouveaux habitants et les taxes locales qui en découlent permettra à la Commune de prendre en charge la gestion et l'entretien des nouveaux équipements publics une fois ceux-ci intégrés dans le Domaine Public.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte des réponses précises aux questions ici exprimées à propos des impacts financiers du projet sur la commune.

4.1.3. Observations de Mme J. Carabelli et M. B. Paillet

Sur l'utilité publique : avis favorable car le projet permettrait de sauvegarder l'école et de faire face au vieillissement de la population.

Après avoir rencontré le Commissaire enquêteur, à l'occasion de la permanence du 28 juin 2021, Mme Carabelli (ex-maire de Poilhes) et M. Paillet (ex-conseiller municipal de Poilhes) lui ont adressé un courrier, daté du 7 juillet 2021 (voir annexe PV5), pour lui faire part de leur intérêt pour ce projet de ZAC qui, selon eux, permettrait de sauvegarder l'école et de faire face au vieillissement de la population en apportant du sang neuf à ce village sans le dénaturer. Ils se disent conscients des atouts du village et expliquent les raisons, les études et les contraintes qui ont justifié la forme actuelle du présent projet. Ils rappellent par ailleurs que l'ensemble de ces propositions a été établi en conformité avec les contraintes qui découlent du classement du Canal du Midi et de ses paysages, ainsi qu'avec le PLU de la commune, transformé en PLUi depuis le transfert de compétence à l'intercommunalité.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable exprimé à propos du projet dans le souci de maintenir suffisamment d'activité dans le village pour sauvegarder l'école et de faire face au vieillissement de la population.

4.1.4. Observations de Mme D. Esteveny

Sur l'utilité publique : avis favorable car le projet permettrait de sauvegarder une partie des activités comme l'école ou l'épicerie et de faire face au vieillissement de la population.

Le 8 juillet 2021 à 10h00, Mme Esteveny, (ex-conseillère municipale de Poilhes) s'est présentée à la permanence en Mairie de Poilhes pour rencontrer le Commissaire enquêteur et lui faire part de ses craintes. Elle dit constater le dépérissement du village qui voit sa population vieillir et manque de transport en commun. Sans apport de sang jeune, elle pense que la plupart des activités, comme

l'école et l'épicerie, disparaîtra. Elle souhaiterait, par ailleurs, que des démarches soient engagées par la mairie avec le transporteur pour tenter de renforcer la déserte des transports publics entre Poilhes et Capestang (Aller et retour).

Réponse du maître d'ouvrage

Le maire et les adjoints rencontreront prochainement le Département pour voir les possibilités d'améliorer les déplacements entre Poilhes et Capestang et l'aménageur a d'ores et déjà rencontré M. et Mme ESTEVENY dans le cadre des négociations de leurs parcelles.

Analyse du Commissaire enquêteur

Avis favorable exprimé à propos du projet dans le souci de maintenir suffisamment d'activité dans le village pour sauvegarder l'école, les commerces et les transports publics.

Le Commissaire enquêteur prend acte de l'engagement du maître d'ouvrage à faire des démarches auprès du Département pour tenter d'améliorer les conditions de transport public entre Poilhes et Capestang.

4.1.5. Observations de M. et Mme Baruch

Sur l'utilité publique : inquiétude vis-à-vis des nuisances que pourraient produire le chantier et l'installation d'une route en bordure de leurs parcelles.

Le 12 mai 2021 à 11h00, M. et Mme Baruch, propriétaires des parcelles B 512 et B 514, se sont présentés à la permanence en Mairie de Poilhes pour rencontrer le Commissaire enquêteur. Ils disent s'inquiéter des nuisances que pourraient produire le chantier et l'installation d'une route dans la zone Nord de la ZAC, en bordure de leurs parcelles, et envisager par ailleurs de contacter l'aménageur pour vérifier les mesures qui sont envisagées pour les réduire.

Réponse du maître d'ouvrage

L'aménageur a effectivement rencontré M. BARUCH et lui a présenté le projet de ZAC, ainsi que les travaux qui allaient être réalisés et leur déroulement.

Analyse du Commissaire enquêteur

Dont acte. Une attention particulière devra être portée pour limiter les nuisances résultant du chantier d'aménagement de la ZAC.

4.1.6. Observations de M. J.-M. Pillon

Sur l'utilité publique : inquiétude vis à vis des préjudices que pourraient causer la circulation routière qui encerclera son domicile.

Monsieur Pillon (2 rue de la Crouzette) a consulté les dossiers d'enquête le 21 mai 2021 et indiqué, sur le Registre mis à sa disposition (voir annexe PV1), qu'il estimait que le dossier de DUP ne permettait pas d'avoir une vue exhaustive des stationnements publics qui seront imposés pour les visiteurs et les stationnements privés, ni de la localisation de ces futures places de stationnement dans, et aux abords, de la partie sud de la ZAC. Par ailleurs, il s'inquiète des préjudices que pourraient lui causer la circulation routière qui encerclera son domicile.

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant les stationnements de la partie Sud, le programme intègre la totalité des stationnements prévus par le PLU :

- Chaque lot individuel a l'obligation de réaliser 2 stationnements : un garage + une place de stationnement ouverte sur la voie,
- Le programme prévoit 17 places visiteurs réalisées pour 18 logements quand le PLU n'en impose que ½ par logement, soit 9 places, soit quasiment le double.

Au total, ce sont 53 stationnements, privés, ou sur le domaine public, qui seront créés sur la zone Sud pour 18 logements.

Pour desservir ce secteur, il est prévu la réalisation d'une nouvelle voie raccordée à la rue de la Carrierasse / rue de la Crouzette. Cette dernière dessert une vingtaine de logements, correspondant au trafic d'environ 30 véhicules empruntant cette voie 2 à 4 fois par jour. Ce qui correspond à un flux de circulation journalier très modéré.

De surcroit, la réalisation du projet, affirmée dans ce dossier de déclaration d'utilité publique, présente un intérêt général supérieur aux intérêts privés.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte des réponses précises aux questions ici exprimées à propos du stationnement et de la circulation.

Toutefois, le Commissaire enquêteur considère qu'il n'est pas du ressort du maître d'ouvrage de se substituer au préfet en décidant si l'intérêt général du projet est supérieur aux intérêts privés.

4.1.7. Observations transmises par Mmes R. Bezios et A. Vidal, et M. B. Bezios

Sur l'utilité publique : inquiétude vis à vis d'une possible utilisation de leurs parcelles situées en bordure de la ZAC.

Par courriers en date du 22 mai 2021 (voir annexe PV6) et du 3 juillet 2021 (voir annexe PV7), Mesdames R. Bezios et A. Vidal contestent le bienfondé de l'utilité publique d'un classement, par le PLU 2019, de leurs parcelles cadastrées B194 et B195 en « Emplacement Réservé » destiné à la réalisation d'une frange paysagère. Considérant que la terre agricole représente, dans la commune de Poilhes, 94,5 % de la superficie alors que la zone urbanisée ne représente que 5 %, elles contestent l'utilité publique d'une telle frange paysagère et demandent la suppression du classement en « Emplacement Réservé » par une modification simplifiée du PLUi afin de lever la réserve qui grève leurs parcelles.

Par ailleurs, elles souhaiteraient avoir confirmation du fait que ces parcelles ne subiront aucun empiètement ni aucune modification dans le cadre du présent projet de réalisation de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi ». Madame R. Bezios dit par ailleurs s'opposer à ce que ses terrains servent de décor pour valoriser le projet opérationnel d'un aménageur.

Par courrier en date du 31 mai 2021 (voir annexe PV8), Monsieur B. Bezios complète les courriers de Mesdames R. Bezios et A. Vidal en indiquant que, dans le cadre du PLUi, la réservation des parcelles cadastrées B194 et B195 était destinée à la réalisation d'une frange paysagère (opération n° 5 du Règlement, pièce 4.1, page 89), mais que les évolutions apportées démontreraient aujourd'hui l'absence de nécessité de réaliser cette opération. En conséquence de quoi, il demande que ces terrains ne soient plus cadastrés sous forme d'emplacements réservés.

Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles B194 et B195 ne sont pas intégrées au périmètre de la ZAC. L'aménageur ne dispose d'aucun droit d'y effectuer quoi que ce soit. Un bornage périmétrique et contradictoire réalisé par un géomètre expert définira la limite de l'opération en présence des propriétaires riverains de la ZAC. Le projet prévoit que 4 lots soient adossés à ces parcelles. Ces dernières ne serviront donc pas de « décor » à l'opération.

La délimitation d'une réservation en vue de l'aménagement d'une frange paysagère plantée, est issue d'échanges avec les services de l'Etat, suite à leurs observations sur l'intégration du projet dans son environnement. Il ne peut être envisagé de mener une procédure d'urbanisme pour supprimer cet emplacement réservé.

Par ailleurs, seul le PLU règlemente la destination de ces parcelles et autorise la plantation d'oliviers ou autres arbres méditerranéens adaptés au secteur. Cela

signifie qu'aucune action ne sera imposée dans le cadre de la ZAC, mais que, si les propriétaires veulent aménager ces parcelles, ils pourront seulement les planter.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte des réponses précises aux questions ici exprimées à propos de l'utilisation des espaces réservés qui bordent le périmètre de la ZAC.

4.1.8. Observations transmises par M. J.-P. Olivarès

Sur l'utilité publique : inquiétude vis à vis d'une possible utilisation de leurs parcelles situées en bordure de la ZAC.

En date du 27 mai 2021, M. J.-P. Olivarès, propriétaire de la parcelle n° B196, a transmis au Commissaire enquêteur un courrier recommandé (voir annexe PV9) par lequel il indique ne pas comprendre si sa parcelle, classée en emplacement réservé du PLU, est ou non intégrée dans le présent projet du secteur nord de la ZAC.

Il considère que l'aménagement de cet emplacement, sous forme de couture urbaine développant diverses strates végétales comme prévu par le document d'aménagement et de programmation (pages 11 et 24), est conditionné par les aménagements de la ZAC et que, dans ces conditions, il ne comprend pas son exclusion du présent projet en cours d'enquête, ce qui serait pour lui une source importante de spoliation.

Réponse du maître d'ouvrage

Même réponse que le point précédent.

Analyse du Commissaire enquêteur

Dont acte. Le maître d'ouvrage apporte des réponses précises aux questions ici exprimées à propos de l'utilisation des espaces réservés qui bordent le périmètre de la ZAC.

4.1.9. Observations de Mmes S. Berruezo et F. Berruezo, et de M. P. Berruezo

Sur l'utilité publique : opposés au projet de ZAC.

Sur le parcellaire : ne sont pas vendeurs de leurs parcelles

Par courrier en date du 30 avril 2021 (voir annexe PV10), M. P. Berruezo et Mmes S. Berruezo et F. Berruezo, propriétaires des parcelles B505, B506, B507, B509 et B511, indiquent qu'ils sont surpris et ne comprennent pas quel est

l'intérêt de ce projet de ZAC, leurs parcelles se trouvant à proximité des réseaux existants. Ils se disent attachés à ces terrains appartenant à leur famille depuis trois générations, précisent qu'ils ne sont pas vendeurs, et considèrent que la mise en place du projet représenterait pour eux une terrible injustice.

Réponse du maître d'ouvrage

Les propriétaires des parcelles B505, B506, B507, B509 et B511 ont effectué un découpage cadastral afin de créer leur propre lotissement. Ce projet n'est pas en cohérence avec les orientations données par le PLU. De plus ce nouvel aménagement aurait été une impasse de plus sans éclairage public et avec une difficulté sur cette rue non résolue.

L'intégration de ces parcelles dans la ZAC, permet de mettre en œuvre une opération d'ensemble, de concevoir un projet harmonieux ayant une unité paysagère, architecturale et urbaine, et d'anticiper les divers équipements (réseaux, voiries, ...).

De surcroît, la réalisation du projet, affirmée dans ce dossier de déclaration d'utilité publique, présente un intérêt général supérieur aux intérêts privés.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte des réponses précises aux questions ici exprimées à propos de l'intérêt de réaliser une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Toutefois, le Commissaire enquêteur considère qu'il n'est pas du ressort du maître d'ouvrage de se substituer au préfet en décidant si l'intérêt général du projet est supérieur aux intérêts privés.

4.1.10. Observations de M. et Mme Y. Chabbert

Sur le parcellaire : considèrent que l'indemnité proposée pour l'acquisition de leurs parcelles est dérisoire.

Le 12 mai 2021 à 10h30, M. et Mme Chabbert, copropriétaires des parcelles B199, B200, B204, B205, B210, B211, B212, B214, B215, B476, pour une superficie totale d'environ 12 285 m², se sont présentés à la permanence en Mairie de Poilhes pour rencontrer le Commissaire enquêteur afin d'obtenir des renseignements sur le projet et sur la possibilité de rencontrer l'aménageur. Ils indiquent qu'ils feront part de leurs remarques par écrit après avoir rencontré ce dernier.

En date du 2 juin 2021, sur le registre d'enquête (voir annexe PV1), M. Y. Chabbert indique que les membres de l'indivision Chabbert considèrent cette opération comme leur étant extrêmement défavorable, l'indemnité proposée par l'aménageur leur paraissant dérisoire en regard du caractère exceptionnel du site concerné.

Réponse du maître d'ouvrage

Le montant de l'acquisition proposé par l'aménageur correspond à un prix unique sur l'ensemble du périmètre de la ZAC. Il tient compte notamment des aménagements à réaliser pour viabiliser les parcelles, et des participations à verser à la Commune pour compenser une grande partie des travaux engendrés par la ZAC et la requalification du réseau pluvial actuellement problématique au bas du secteur Nord.

Un premier contact a été pris entre M. et Mme CHABBERT et l'aménageur et les négociations vont se poursuivre pour tenter au maximum de trouver une solution acceptable pour tous.

Néanmoins, la réalisation du projet, affirmée dans ce dossier de déclaration d'utilité publique, présente un intérêt général supérieur aux intérêts privés.

Analyse du Commissaire enquêteur

Dont acte des discussions et des négociations entreprises par le maître d'ouvrage avec deux des copropriétaires de ces parcelles.

Toutefois, le Commissaire enquêteur considère qu'il n'est pas du ressort du maître d'ouvrage de se substituer au préfet en décidant si l'intérêt général du projet est supérieur aux intérêts privés.

4.1.11. Observations de Mme C. Ruppert-Sand

Sur l'utilité publique : opposés au projet de ZAC.

Sur le parcellaire : ne sont pas vendeurs de leur parcelle et demande à ce qu'elle soit retirée du projet.

Le 8 juin 2021, sur le registre d'enquête (voir annexe PV1), puis par courriers adressés au Commissaire enquêteur en date du 28 juin 2021 (voir annexe PV11) et en date du 13 juillet 2021 (voir annexe PV12), disant agir en son nom et en celui de son mari M. A. Ruppert, Mme C. Ruppert-Sand indique s'opposer à la Déclaration d'utilité publique du projet, ainsi qu'à une expropriation de la parcelle B213 dont ils sont propriétaires.

a) Utilité publique du projet et légalité de la procédure

Mme Ruppert-Sand conteste le bienfondé de ce projet qui aurait toujours été très controversé car, selon elle, dénué de tout intérêt pour le public et ne profitant qu'à quelques individus.

Par ailleurs, Mme Ruppert-Sand réfute un certain nombre de décisions de la municipalité et met en doute la légalité et la transparence de la procédure, indiquant que les contrats ont été conclus peu avant les élections, dans des circonstances qu'elle considère comme douteuses en raison de relations professionnelles qui existeraient entre un ancien conseiller municipal et le promoteur/aménageur, et l'existence d'un conflit d'intérêt associé à l'intégration des terrains d'un ancien membre du Conseil municipal.

Réponse du maître d'ouvrage

1. L'objet du présent dossier est justement d'affirmer l'utilité publique de ce projet qui a déjà été porté à la connaissance du public à plusieurs reprises, dans le cadre des études de la ZAC mais aussi au cours de la révision générale du PLU (procédure également soumise à enquête publique) qui a été approuvée le 13 février 2019.

2. Afin d'éviter tout conflit d'intérêt, l'ancien maire Mme J. CARABELLI SEJEAN, a indiqué, lors des séances du Conseil Municipal dont l'ordre du jour incluait des points relatifs à la ZAC, que les élus « apparentés aux propriétaires des parcelles concernées – soit D. Esteveny et JF. Agullo – et ceux ayant eu ou ayant des relations avec des aménageurs potentiels – soit J. Quetelart et B. Rul – ne doivent pas prendre part ni au débat ni aux votes. ».

Cette mesure a bien été appliquée.

Analyse du Commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est en accord avec l'analyse qui peut être effectuée à partir des comptes rendus des séances du Conseil municipal de Poilhes.

c) Demande de retrait du projet de la parcelle B213

Mme Ruppert-Sand se dit d'autant plus surprise de voir sa parcelle incluse dans les dossiers soumis à enquêtes, que cette dernière se trouvait hors projet dans les plans qu'elle a pu consulter en mairie (voir photocopie dans son courrier en annexe PV12).

Elle indique que la parcelle a été divisée à leur insu, entraînant une modification du cadastre, et demande l'annulation de cette division. Elle considère qu'il n'est absolument pas nécessaire d'utiliser cet endroit pour créer un passage piétonnier car il existerait d'autres options permettant d'accéder rapidement au cœur village, en particulier par les secteurs Ouest et/ou Est de la ZAC nord. Si toutefois l'accès à leur parcelle était nécessaire pour installer des conduites (alimentation en eau, réseau pluvial,...), il suffirait de se mettre d'accord sur une servitude de passage sans expropriation.

Elle demande le retrait de l'ensemble de la parcelle B213 du projet de ZAC.

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle B213 pourra rester propriété de M. et Mme RUPPERT.

En effet, conformément au projet dont le plan figure dans le CPAP approuvé par la Commune et portant la signature de Monsieur le Maire, cette parcelle a été retirée du projet d'aménagement. L'aménageur ne prévoyant pas d'y faire de travaux, et la Commune ayant accepté de ne pas intégrer par la suite cette parcelle dans le Domaine Public, aucune acquisition n'est prévue par l'aménageur pour cette parcelle, déjà traversée par un cheminement piéton et véhicule (accès au réservoir d'eau potable).

La destination de cette parcelle restera donc conforme à son usage actuel, et présentera même moins de contrainte puisque seuls le cheminement piéton (sans travaux supplémentaire par l'aménageur) et les conduites d'eau potable nécessaires à l'alimentation du village seront conservés, conformément à l'orientation du PLU. En revanche, les véhicules n'auront plus besoin de passer par la propriété de M. et Mme RUPPERT puisqu'ils auront un accès au château d'eau par la voie de desserte de la tranche Nord de la ZAC.

La création d'une servitude de passage pour le cheminement piéton afin d'officialiser la situation sera à prévoir.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage répond favorablement à la demande, exprimée ici, en sortant la parcelle B213 du périmètre de la ZAC. La création d'une servitude de passage, pour le cheminement piéton et les conduites d'eau potable nécessaires à l'alimentation du village, reste à prévoir afin d'officialiser la situation.

4.2. Résumé des observations des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)

4.2.1. Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)

Dans un courriel du 7 avril 2020 (annexe PV13), le Chargé de mission projets complexes - Canal du Midi / DDTM/SAT/Ouest fait part d'un certain nombre d'observations sur le projet, et notamment sur la préservation des abords du Canal du Midi et sur l'exutoire du bassin de compensation à l'imperméabilisation du secteur sud de la ZAC.

a) Préservation des abords du Canal du Midi et échange avec l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)

Le chargé de mission signale que vu les évolutions positives présentées lors du pôle de février 2020 au regard des enjeux de préservation des abords du Canal du Midi, le projet n'est pas tenu de faire l'objet d'un nouvel examen formel en séance plénière du pôle Canal du Midi. Il indique toutefois que les dernières adaptations devraient être transmises à l'ensemble des membres du pôle, après compléments éventuels du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) qui pourraient résulter des échanges à venir avec l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP).

Réponse du maître d'ouvrage

Le CPAP, signé par Monsieur le Maire en date du 4 avril 2021, est exactement conforme à la proposition validée par le Pôle Canal. Une étude paysagère avait été menée à sa demande et ses conclusions ont été intégrées au CPAP.

Un exemplaire pourra être transmis au Pôle pour contrôle.

Analyse du Commissaire enquêteur

Dont acte, le maître d'ouvrage s'engageant à transmettre au Pôle Canal un exemplaire des résultats de l'étude paysagère qui avait été réalisée à sa demande.

b) Exutoire du bassin de compensation

Il attire encore une fois l'attention sur l'opposition ferme des Voies navigables de France (VNF) à ce que le Canal du Midi soit considéré comme l'exutoire du bassin de compensation à l'imperméabilisation du secteur sud de la ZAC et indique que VNF a réaffirmé qu'aucune autorisation d'occupation domaniale ne sera délivrée tant qu'une démonstration pertinente d'absence de solutions alternatives au rejet dans le Canal n'aura été produite. Comme rappelé par VNF dans le cadre du " dossier loi sur l'eau ", ce ne sont pas tant les conséquences aval des débits de référence (120 l/s) que les effets des débits exceptionnels (surverse) sur la gestion hydraulique de la voie navigable qui sont redoutés. Le dernier épisode des 22 et 23 octobre dernier en étant une illustration concrète.

Il rappelle aussi que les prescriptions du courrier de non opposition au dossier Loi sur l'eau en date, du 18 février 2021, indiquent d'ailleurs que " les travaux ne peuvent commencer sans l'avis favorable du gestionnaire de la masse d'eau exutoire VNF-DTSO Subdivision Languedoc Est ".

Réponse du maître d'ouvrage

Le bassin de rétention ne se rejette pas directement dans le Canal du Midi. Le rejet du bassin de rétention s'effectue dans le fossé communal longeant le Chemin Communal menant au central de télécommunication. Dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau, la commune de POILHES a délivré une autorisation de rejet dans ce dit fossé.

Le bassin de rétention de l'opération est dimensionné pour un évènement de type centennial. Pour tout évènement pluvieux d'une occurrence inférieure ou égale à 100 ans, le projet améliore la situation initiale en rejetant les eaux à un débit équivalent à une pluie d'occurrence 5 ans. Pour les « évènements exceptionnels », c'est-à-dire pour lesquels il est impossible d'en déterminer l'occurrence car supérieure à 100 ans, une réunion sera organisée avec VNF afin de démontrer que le rejet dans le Canal du Midi sera minime vis-à-vis du reste du village lors de ces « évènements exceptionnels ».

Analyse du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte du fait que le maître d'ouvrage s'engage à obtenir un avis favorable des VNF, gestionnaires de la masse d'eau exutoire, vis-à-vis d'éventuels rejets dans le Canal du Midi.

4.2.2. Avis du Préfet de l'Hérault

Par courrier du 10 novembre 2020 (annexe PV14), Monsieur le Préfet de l'Hérault fait part d'un certain nombre d'observations sur le projet, et notamment sur l'alimentation en eau potable, l'habitat et les environnements extérieurs.

a) Alimentation en eau potable

Concernant l'alimentation en eau potable, il indique que l'attestation, délivrée par le Syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) d'Ensérune pour une alimentation en eau de la commune de Poilhes sur la base de 770 habitants d'ici 2025, devra être actualisée à l'horizon 2030. Par ailleurs, il signale que l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC sera également conditionnée à l'assurance de la desserte par le SIVOM d'Ensérune dans des délais compatibles avec la montée en charge du projet et en conformité avec le Syndicat départemental d'alimentation en eau potable (SDAEP).

Réponse du maître d'ouvrage

Une actualisation de l'attestation sera demandée au SIVOM, toutefois, au regard du « gel » des extensions urbaines les prochaines années, d'un potentiel de renouvellement urbain quasi-inexistant sur le village de Poilhes et de la diminution de la taille des ménages, il semble qu'une même proportion de population puisse être envisagée à l'horizon 2030 voire à une échéance plus lointaine.

Des contacts ont été pris avec le SIVOM afin de rendre compatible le renforcement de l'alimentation du réservoir communal avec notre la zone Nord. Dans le cadre de la création du surpresseur de la zone Nord, l'aménageur créera une alimentation électrique pour le réservoir et mettra en place un système de télégestion pour permettre une meilleure surveillance de ce réservoir. La

commune de POILHES travaille avec son exploitant et un bureau d'études sur les renforcements nécessaires à la bonne réalisation de l'opération.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte du fait que le maître d'ouvrage s'engage à obtenir une attestation du SIVOM d'Ensérune pour une alimentation en eau de la commune de Poilhes actualisée à l'horizon 2030, ainsi que l'assurance de sa desserte dans des délais compatibles avec la montée en charge du projet.

b) Habitat et environnement

Concernant l'habitat et les environnements extérieurs, il demande qu'une attention particulière soit donnée pour assurer la préservation de la qualité de l'air intérieur dans les logements, notamment lors de la mise en œuvre des solutions techniques destinées à améliorer la performance énergétique de l'habitat, par exemple grâce à la mise en place d'une bonne ventilation.

Il signale que si la présence d'espaces verts est favorable en termes de santé publique, il faudra toutefois veiller à éviter la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou allergènes (ambrosie, chenilles processionnaires de pin...). Il recommande de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux afin d'éviter des zones de stagnation mais aussi de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou de prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Enfin, il indique que l'entretien des espaces verts devra s'inscrire dans une démarche limitant, voire supprimant, l'usage de produits phytosanitaires et demande de rester vigilant sur ce thème pour les vignes en friches à proximité.

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant l'habitat et les environnements extérieurs, tous les bâtiments neufs devront respecter la nouvelle réglementation thermique 2020 (RT2020), qui doit mettre en œuvre le concept de bâtiment à énergie positive (BEPOS), et réduit ainsi la consommation des bâtiments, en limitant notamment le recours au chauffage, à la climatisation, à l'éclairage, à l'eau chaude sanitaire et à la ventilation.

En matière d'espaces verts, la ZAC évitera la prolifération d'espèces invasives ou allergisantes. Pour ces futurs quartiers, le PLU a inscrit une liste d'essences préconisées adaptées au climat local et une autre d'espèces proscrites.

De plus, la commune a signé une charte régionale « Objectif zéro phyto », classant les objectifs au niveau 2.

Les espaces verts de l'opération seront plantés en pleine terre avec des essences adaptées au climat et au sol local. Les plantes choisies seront économes en eau. Un paillage des espaces plantés sera mis en œuvre afin de minimiser

l'intervention humaine pour le désherbage. A l'usage des produits phytosanitaires sera préféré l'arrachage manuel ou le désherbage thermique.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte du fait que le maître d'ouvrage s'engage à respecter les recommandations faites par la Préfecture de l'Hérault en matière d'habitat et d'environnement et plus particulièrement ce qui concerne la mise en œuvre des solutions techniques destinées à améliorer la performance énergétique de l'habitat et la préservation de la qualité de l'air intérieur.

Par ailleurs, il s'engage à accorder une attention particulière aux espaces verts pour éviter la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles » et l'usage de produits phytosanitaires.

4.3. Observations du Commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique fournit parfois des données qui paraissent contradictoires, en particulier sur les chiffres concernant le nombre de logements et leur densité.

A divers endroits du document on trouve : « Le programme prévoit la construction d'environ **50 logements** », répartis (voir par exemple page 70 de la Notice explicative (Pièce 1) entre le secteur Nord environ **35 logements** et le secteur Sud **14 logements**. Cependant, dans le plan de la page 10 de la Pièce 4 on trouve non pas 35 mais **37 lots** pour le secteur Nord, et sur le site de l'aménageur : https://www.angelotti.fr/document/2353plan_masse_poilhes-v2-web.jpg, on ne trouve pas 14 mais **18 logements** à vendre sur le secteur Sud. On arrive alors à un total non plus de 49 mais de **55 logements**.

Ces chiffres ont bien entendu aussi une influence sur la densité des logements pour laquelle le dossier fournit parfois des données qui semblent contradictoires. Par exemple, en page 69 de la notice explicative (Pièce 1), il est indiqué : « *Le projet de ZAC prévoit une **densité de 17 logements par hectare** de surface propre de l'opération, compatible avec le SCoT du Biterrois.* », alors qu'en page 70 on trouve : « *Avec la construction de 50 logements environ sur une surface propre de l'opération de 3 ha environ, les futurs quartiers afficheront une densité moyenne de **14 logements par hectare**.* »

Serait-il possible de connaître :

- La réalité des chiffres fournis pour le nombre de logements ?
- Les valeurs qui en découlent pour la densité ?
- La façon dont ces valeurs ont été obtenues ?
- Pour chacun des deux secteurs de la ZAC, la superficie des « surfaces propres de l'opération » et la superficie des secteurs décomptés pour le calcul de densité (voiries primaires, équipements publics, bassins de rétention) ?

Réponse du maître d'ouvrage

1. Les différents documents d'urbanisme et notices explicatives donnent des densités approximatives à respecter afin d'encadrer le développement des secteurs.

Au stade de l'élaboration du Dossier de Réalisation, le découpage des lots a été affiné afin de coller au mieux à la topographie particulièrement marquée du secteur Nord, et à la réalité du marché, notamment sur le secteur Sud qui imposait des contraintes architecturales incompatibles avec les surfaces initialement proposées et les tarifs de revente des lots qui en découle.

Il est rappelé ici que l'utilisation du concept de densité est assez délicat du fait des variations sur les surfaces à prendre en compte selon l'indicateur choisi et le but recherché. Ainsi, l'on peut s'exprimer soit en densité nette, soit en densité brute :

- La densité brute prend en compte l'ensemble du périmètre du projet considéré sans exclusion,

- La densité nette, plus complexe à définir, intègre généralement les surfaces cessibles et les aménagements d'agrément et exclue les voiries et équipements publics.

2. Prévisions du Dossier de création : 49 logements

- Secteur Sud : 14 logements dont 4 primo-accédants

- Secteur Nord : 35 logements

Projet validé dans le Dossier de Réalisation : 55 logements

- Secteur Sud : 18 logements dont 5 primo-accédants

Secteur Nord : 37 logements.

3. S'agissant de la **densité brute** de la ZAC :

Prévisions du Dossier de création : 10,9 logements / ha

- Secteur Sud : 14,3 logements / ha

- Secteur Nord : 10,14 logements / ha

Projet validé dans le Dossier de Réalisation : 12,2 logements / ha

- Secteur Sud : 17 logements / ha

- Secteur Nord : 10,7 logements /ha.

4. Le calcul de la densité s'obtient de la manière suivante : nombre de logements sur la zone / surface de la zone.

Prévisions du Dossier de création : 49 logements / 4,5ha = 10,9 logements / ha

- Secteur Sud : 14 logements / 1,05ha = 14,3 logements / ha

- Secteur Nord : 35 logements / 3,45ha = 10,14 logements / ha

Projet validé dans le Dossier de Réalisation : 55 logements / 4,5 ha = 12,2 logements / ha

- Secteur Sud : 18 logements / 1,05ha = 17,06 logements / ha

- Secteur Nord : 37 logements / 3,45ha = 10,7 logements /ha.

5. La « surface propre de l'opération » correspond aux surfaces cessibles plus les espaces publics (espace, jardin, mail ouvert en permanence au public), hors voiries primaires et bassin de rétention. On s'exprimera alors en densité nette.

Le secteur Nord est composé d'environ :

- 21.822 m² de surface cessible,
- 6.245 m² d'espaces verts,
- 3.685 m² de voiries,
- 2.760 m² de bassins de rétention.

Soit un totale de 28.067 m² de surfaces propres à l'opération et 6.445 m² de surfaces vouées aux équipements publics.

Le secteur Sud est composé d'environ :

- 6.336 m² de surface cessible,
- 1.428 m² d'espaces verts,
- 1.506 m² de voiries
- 1.278 m² de bassins de rétention.

Soit un totale de 7.764 m² de surfaces propres à l'opération et 2.784 m² de surfaces vouées aux équipements publics.

La ZAC multisite, dans sa globalité, couvre une superficie d'environ 4,5 ha, dont 3,6 ha de surface propre. La **densité nette de l'opération est d'environ de 15,3 logements à l'hectare** selon le projet définitif validé en mairie.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage répond point par point aux différentes questions ici posées vis-à-vis du nombre de logements et de leur densité.

Le Commissaire enquêteur suggère que les informations, qui existent de façons parfois contradictoires entre les différents documents du projet, soient corrigées et portées à la connaissance du public.

5. Conclusions et avis motivés relatifs à la déclaration d'utilité publique

5.1. Commentaires et conclusions

5.1.1. Objet des enquêtes

Les présentes enquêtes publiques ont été organisées, à la demande de Monsieur le Maire de la commune de Poilhes, en préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » sur la commune de Poilhes.

5.1.2. Cadre juridique des enquêtes

La création de cette ZAC n'étant pas soumise à étude d'impact, les enquêtes publiques, objets de la présente procédure, sont régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (procédure de droit commun).

L'expropriant étant en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser un plan parcellaire lié au projet, l'enquête préalable à la DUP et l'enquête Parcellaire ont été conduites conjointement.

En application des articles L110-1 à L121-5 et R112-1 à R112-24 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier de ces enquêtes a pour objectif de justifier :

- l'utilité publique en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » sur la commune de Poilhes,
- les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ce projet.

L'ouverture des enquêtes publiques règlementaires conjointes en vue de la déclaration d'utilité publique (DUP) de cette opération et de la détermination des terrains à acquérir est assurée par Monsieur le Préfet de l'Hérault, Autorité Organisatrice (AO).

5.1.3. Le projet de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi »

En séance du 26 janvier 2016, le Conseil municipal de Poilhes a décidé de retenir la procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC) comme mode opératoire pour réaliser l'aménagement des secteurs de développement urbain envisagés dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en cours de révision.

Une concertation a été menée avec la population, conformément aux articles L103-2 à L103-6 et L300-2 du code de l'urbanisme. A cette fin, le dossier du projet a été tenu à disposition du public en Mairie de Poilhes et un registre a été ouvert du 9 septembre 2016 au 21 mars 2019. Une réunion publique de présentation et

d'échanges avec la population a été organisée le 5 juillet 2017.

En séance du 21 mars 2019, le Conseil a approuvé le bilan de la concertation du public et décidé de créer la zone d'aménagement concerté multisite, à vocation principale d'habitat, dénommée ZAC multisite « Entre Pech et Canal du Midi ».

En séances du 19 décembre 2019, le Conseil a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC incluant les projets d'équipements et de construction à réaliser.

En séance du 7 février 2021, le Conseil a validé le contenu des dossiers décrivant le projet d'aménagement de la ZAC et l'état parcellaire des propriétés à acquérir et a autorisé Monsieur le Maire de Poilhes à solliciter Monsieur le Préfet de l'Hérault en vue de l'ouverture des présentes enquêtes publiques.

Le périmètre de la ZAC correspond à une superficie de 4,7 hectares. Une première partie (secteur sud) a déjà été acquise par l'aménageur. La partie nord est composée de 21 parcelles qui couvrent une surface totale de 3,5 hectares, et appartiennent à 11 propriétaires ou copropriétaires différents.

Le projet assure une compatibilité avec le PLU de Poilhes, le SAGE de la « Basse vallée de l'Aude », la préservation de l'écrin paysager du Canal du Midi et les objectifs du SCoT du Biterrois.

Le financement du projet a été prévu et approuvé par le Conseil municipal de Poilhes.

5.1.4. Organisation des enquêtes publiques

Par décision E21000012/34 du 12 février 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Jean-Pierre CHALON, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire les deux enquêtes publiques conjointes.

Par arrêté préfectoral n°2021-I-299, du 23 mars 2021, le Préfet de l'Hérault a fixé les modalités pratiques notamment :

- article 1, la durée des enquêtes, prévue du 12 mai 2021 au 8 juin 2021 inclus ;
- article 3, le lieu et les horaires pendant lesquels le public pourrait consulter les dossiers d'enquêtes ;
- article 4, les moyens mis à la disposition du public pour lui permettre de faire part de ses observations, ainsi que les dates et horaires prévus des permanences du Commissaire enquêteur ;
- article 7, les modalités réglementaires de publicité (articles de presse, affichage en mairie ainsi que les notifications aux propriétaires et usagers concernés).

Conformément aux termes de l'arrêté susmentionné, les modalités de publicité ont été respectées et les enquêtes ont débuté le 12 mai 2021. Elles ont cependant dû être interrompues le 31 mai 2021 à 17h (soit au terme de 20 jours consécutifs) en raison d'une indisponibilité du Commissaire enquêteur désigné qui n'a pu assurer les permanences initialement prévues les 31 mai 2021 et 8 juin 2021.

Conformément aux termes de l'article L123-4 du Code de l'environnement, le public a été prévenu de cette interruption par voie d'affichage en Mairie de Poilhes.

Par décision E21000012/34 du 28 mai 2021, le Tribunal administratif de Montpellier ayant désigné Gérard DAVOISE pour assurer la période d'indisponibilité de Jean-Pierre CHALON, les enquêtes ont pu être reprises conformément aux termes de l'Arrêté préfectoral n°2021-I-542, du 8 juin 2021, qui en fixait les modalités pratiques notamment :

- article 1, la durée de reprise des enquêtes, fixée du 28 juin 2021 au 13 juillet 2021 inclus ;
- article 4, les dates et horaires des nouvelles permanences du Commissaire enquêteur ;
- article 7, les modalités règlementaires de publicité (articles de presse, affichage en mairie).

Conformément aux termes de l'arrêté susmentionné, les modalités de publicité ont été respectées et les enquêtes ont été reprises sans le moindre incident du 28 juin au 13 juillet 2021.

5.1.5. Déroulement et bilan quantitatif des enquêtes publiques

Les enquêtes publiques conjointes ont débuté le 12 mai 2021 à 9h conformément aux termes de l'Arrêté préfectoral n°2021-I-299, ont été arrêtées le 31 mai 2021 à 17h en raison de l'indisponibilité du Commissaire enquêteur désigné, puis ont été poursuivies du 28 juin au 13 juillet 2021 conformément aux termes de l'Arrêté préfectoral n°2021-I-542. Les enquêtes se sont ainsi étalées sur une durée totale de 36 jours.

Le document soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique était conforme aux prescriptions des articles R112-4 à R112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il a été consultable par le public et un Registre d'enquête a été mis à sa disposition, durant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, à la Mairie de Poilhes.

Au total, quatre permanences ont été tenues, l'ensemble s'étant déroulé avec une présence limitée du public et sans le moindre incident. En raison de l'indisponibilité du Commissaire enquêteur désigné les 28 et 29 juin 2021, la permanence du 28 juin 2021 a été assurée par Gérard DAVOISE, conformément aux termes de l'Arrêté préfectoral susmentionné.

Au cours de ces enquêtes douze personnes ont rencontré le Commissaire enquêteur. Neuf personnes ont consulté les dossiers d'enquête déposés à la mairie de Poilhes, siège de l'enquête. Quatre personnes ont déposé des observations sur le Registre d'enquête et onze courriers ont été adressés au Commissaire enquêteur, à l'adresse destinée à cet effet, ou lui ont été remis à l'occasion d'une des permanences. Ces courriers ont été agrafés dans le Registre d'enquête.

5.1.6. Procès-Verbal de Synthèse et Mémoire en Réponse

Le commissaire enquêteur a rédigé un Procès-Verbal de Synthèse en reprenant toutes les contributions du public ainsi que les observations transmises par le Préfet de l'Hérault et par la Direction départementale des territoires et de la mer.

En réponse le Maire de Poilhes, en sa qualité de maître d'ouvrage, a produit un Mémoire en Réponse point par point.

A la lecture de ce document, le Commissaire enquêteur prend acte de l'engagement du maître d'ouvrage à :

- respecter les recommandations de la Préfecture de l'Hérault en matière d'habitat et d'environnement et plus particulièrement ce qui concerne la mise en œuvre des solutions techniques destinées à améliorer la performance énergétique de l'habitat et la préservation de la qualité de l'air intérieur ;
- obtenir une attestation du SIVOM d'Ensérune pour une alimentation en eau de la commune de Poilhes actualisée à l'horizon 2030, ainsi que l'assurance de sa desserte dans des délais compatibles avec la montée en charge du projet ;
- renforcer l'alimentation d'eau potable du château d'eau et respecter les exigences du Règlement Département de Défense Extérieure Contre l'Incendie du département de l'Hérault ;
- obtenir un avis favorable des VNF, gestionnaires de la masse d'eau exutoire, vis-à-vis d'éventuels rejets dans le Canal du Midi ;
- accorder une attention particulière aux espaces verts pour éviter la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles » et l'usage de produits phytosanitaires ;
- éviter tout éclairage des pins de la ZAC Sud et du bosquet qui entoure le château d'eau, zones habitées par des animaux nocturnes ;
- transmettre au Pôle Canal un exemplaire des résultats de l'étude paysagère qui avait été réalisée à sa demande ;
- engager des démarches auprès du Département pour tenter d'améliorer les conditions de transport public entre Poilhes et Capestang.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage envisage de répondre positivement à la demande des propriétaires de la parcelle cadastrée B213, en excluant cette parcelle du périmètre de la ZAC, sous condition de création d'une servitude de passage pour le cheminement piéton et les conduites d'eau potable nécessaires à l'alimentation du village.

5.1.7. Bilan des avantages et inconvénients du projet.

Le bilan est tiré par le commissaire enquêteur au regard des éléments :

- des dossiers soumis à l'enquête publique,
- des recherches opérées par lui-même en lien avec l'objet du projet,
- des visites sur le terrain,
- des observations du public,
- des échanges entre le PV de Synthèse et le Mémoire en Réponse.

a) Avantages du projet

Parmi les principaux avantages rencontrés, on notera que le projet :

- Répond à la demande en logements et permet de compenser une relative pénurie de la commune dans ce domaine ;
- Favorise l'installation d'une population pluri-générationnelle en incluant un minimum de logements destinés à la primo-accession ;
- Doit permettre, grâce à cet apport de sang neuf, de maintenir un niveau d'activité suffisant pour conserver un minimum de commerces et de services publics comme la Poste, l'école, la cantine ou la garderie, dont certains pourraient à terme disparaître eu égard au vieillissement de la population ;
- Permet un développement cohérent de la commune dans un environnement urbain et paysager respectant l'identité du village et le Canal du Midi ;
- Assure une maîtrise des sols, de leur destination, des aménagements et des équipements nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants ;
- Assure une maîtrise des dépenses publiques tout en permettant le financement des futurs aménagements et équipements nécessaires ;
- Assure la compatibilité avec le PLU, le SAGE de la « Basse vallée de l'Aude », le SCoT du Biterrois et la préservation de l'écrin paysager du Canal du Midi.

b) Inconvénients du projet

Parmi les inconvénients rencontrés, on retiendra plus particulièrement :

- Les modifications occasionnées à l'identité du village ;
- La gêne apportée à certains riverains bénéficiant aujourd'hui d'un calme relatif ;
- L'artificialisation des sols sur une superficie de plus d'un hectare ;
- Le risque de perturbation d'espèces protégées (Huppes, Chouettes Chevêche) ;
- L'opposition de certains propriétaires qui ne souhaiteraient pas vendre leurs parcelles.

5.1.8. Bilan sur l'utilité publique du projet

Encadrée par les dispositions du Code de l'expropriation, l'enquête publique vise à recueillir l'avis de toutes les personnes intéressées avant que le préfet puisse prendre un arrêté déclarant d'utilité publique l'opération envisagée. Cette enquête s'est déroulée du 12 mai au 31 mai 2021 et du 8 juin au 13 juillet 2021, soit sur une

durée totale de 36 jours, supérieure au délai minimum de 15 jours fixé par le Code de l'expropriation.

Au vu des éléments qui précèdent, le commissaire enquêteur considère que le projet de réalisation de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » nécessitant au préalable des acquisitions foncières, objet des enquêtes conjointes DUP et Parcellaire, présente un bilan positif et ce dans le respect de la réglementation et de l'examen des compatibilités.

La participation du public a été limitée, manifestant le souhait que les aménagements prévus ne dénaturent pas le village, mais voulant aussi éviter le risque de perte d'activité qui pourrait entraîner la disparition de tout commerce et d'une partie des services publics.

Plusieurs recommandations ont aussi été exprimées pour demander que l'aménageur :

- prenne toutes les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances résultant de la circulation routière et des travaux du chantier d'aménagement de la ZAC ;

- attache une attention particulière aux questions d'écoulement des eaux pluviales dont l'infiltration sera réduite, par rapport au projet initial, du fait d'une réduction des surfaces d'infiltration associée à l'augmentation du nombre de logements prévus ;

- corrige et porte à la connaissance du public les informations relatives au nombre de logements, à leur densité et au nombre de places de stationnement, qui existent de façons parfois contradictoires entre les différents documents du projet.

En conclusion, après examen effectué de ce projet de réalisation d'une ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi », eu égard à ce qui précède, au respect des procédures, ainsi qu'à la qualité des prospections et des analyses réalisées, le Commissaire enquêteur soussigné peut envisager favorablement le présent projet présenté par la commune de Poilhes.

Fait à Agde, le 10 août 2021

Le Commissaire enquêteur,



Jean-Pierre CHALON

5.2. Avis motivé du Commissaire enquêteur

Au terme de cette enquête, effectuée du 12 mai au 31 mai 2021 et du 28 juin au 13 juillet 2021, **préalable au prononcé de Déclaration d'utilité publique** pour la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi », sur la commune de Poilhes, et venant après la désignation du Commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Montpellier (Décisions n°E2100012/34 du 12 février et du 28 mai 2021),

Considérant :

- la délibération du Conseil municipal de Poilhes en date du 26 janvier 2016, approuvant la procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC) pour aménager les secteurs de développement urbain envisagés dans le PADD ;
- l'organisation le 5 juillet 2017 d'une réunion publique de présentation et d'échanges avec la population ;
- la délibération du Conseil municipal de Poilhes en date du 21 mars 2019, approuvant le bilan de la concertation du public et décidant de créer la zone d'aménagement concerté multisite « Entre Pech et Canal du Midi » ;
- la délibération du Conseil municipal de Poilhes en date du 19 décembre 2019, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC ;
- la délibération du Conseil municipal de Poilhes en date du 7 février 2021, validant le projet d'aménagement de la ZAC et l'état parcellaire des propriétés à acquérir, et autorisant Monsieur le Maire de Poilhes à solliciter Monsieur le Préfet de l'Hérault en vue de l'ouverture des présentes enquêtes publiques ;
- la compatibilité du projet avec le PLU, le SAGE de la « Basse vallée de l'Aude », le SCoT du Biterrois et la préservation de l'écrin paysager du Canal du Midi ;
- que la publicité était conforme aux textes en vigueur ;
- que le dossier d'enquête, déposé en mairie de Poilhes, siège de l'enquête, du 12 mai au 31 mai et du 28 juin au 13 juillet 2021, est conforme à la législation et aux prescriptions prévues à cet effet ;
- que toute personne le désirant a pu rencontrer le Commissaire enquêteur et s'exprimer librement par inscription sur le registre d'enquête ou par courrier ;
- qu'en dehors de l'annulation, pour indisponibilité du Commissaire enquêteur, de deux des permanences initialement prévues, aucun élément n'est venu perturber ces enquêtes qui se sont déroulées dans une parfaite collaboration et courtoisie ;
- que des réponses satisfaisantes ont été apportées par le maître d'ouvrage aux observations, recueillies au cours de l'enquête et qui lui ont été transmises le 16 juillet 2021 sous forme de procès-verbal de synthèse ;
- que les engagements pris par le porteur de projet dans le mémoire en réponse sont considérés comme intangibles ;
- que les prescriptions relevant du Code de l'environnement, du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et du code de l'urbanisme ont été respectées ;
- que la réalisation du projet présente plus d'avantages que d'inconvénients ;

en conséquence, compte tenu de ce qui précède, de l'analyse des rapports, de la qualité des échanges tenus avec le public, le maître d'ouvrage et l'aménageur, et après deux visites sur le terrain, **le commissaire enquêteur émet**, en toute indépendance et en toute sincérité, un

AVIS FAVORABLE

à la déclaration d'utilité publique relative au projet de réalisation de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi »,

Assorti de la RÉSERVE suivante : un accord des Voies navigables de France (VNF), gestionnaire de la masse d'eau exutoire, devra être obtenu vis-à-vis de possibles rejets dans le Canal du Midi.

Cet avis est aussi assorti de trois recommandations :

Recommandation N°1 :

- Que le projet d'exécution prenne toutes les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances résultant de la circulation routière et des travaux du chantier d'aménagement de la ZAC.

Recommandation N°2 :

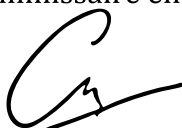
Que le projet attache une attention particulière aux questions d'écoulement des eaux pluviales dont l'infiltration sera réduite, par rapport au projet initial, du fait d'une réduction des surfaces d'infiltration associée à l'augmentation du nombre de logements prévus.

Recommandation N°3 :

Que le maître d'ouvrage corrige et porte à la connaissance du public les informations relatives au nombre de logements, à leur densité et au nombre de places de stationnement, des données qui existent de façons parfois contradictoires entre les différents documents du projet.

Agde, le 10 aout 2021

Le commissaire enquêteur



Jean-Pierre CHALON

6. Conclusions et avis motivés relatifs à l'enquête parcellaire

6.1. Commentaires et conclusions

6.1.1. Objet des enquêtes

Les présentes enquêtes publiques ont été organisées, à la demande de Monsieur le Maire de la commune de Poilhes, en préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » sur la commune de Poilhes.

6.1.2. Cadre juridique des enquêtes

La création de cette ZAC n'étant pas soumise à étude d'impact, les enquêtes publiques, objets de la présente procédure, sont régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (procédure de droit commun).

L'expropriant étant en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser un plan parcellaire lié au projet, l'enquête préalable à la DUP et l'enquête Parcellaire ont été conduites conjointement.

En application des articles L110-1 à L121-5 et R112-1 à R112-24 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier de ces enquêtes a pour objectif de justifier :

- l'utilité publique en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » sur la commune de Poilhes,
- les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ce projet.

L'ouverture des enquêtes publiques réglementaires conjointes en vue de la déclaration d'utilité publique (DUP) de cette opération et de la détermination des terrains à acquérir est assurée par Monsieur le Préfet de l'Hérault, Autorité Organisatrice (AO).

6.1.3. Le projet de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi »

En séance du 26 janvier 2016, le Conseil municipal de Poilhes a décidé de retenir la procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC) comme mode opératoire pour réaliser l'aménagement des secteurs de développement urbain envisagés dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en cours de révision.

Une concertation a été menée avec la population, conformément aux articles L103-2 à L103-6 et L300-2 du code de l'urbanisme. A cette fin, le dossier du projet a été tenu à disposition du public en Mairie de Poilhes et un registre a été ouvert du 9 septembre 2016 au 21 mars 2019. Une réunion publique de présentation et

d'échanges avec la population a été organisée le 5 juillet 2017.

En séance du 21 mars 2019, le Conseil a approuvé le bilan de la concertation du public et décidé de créer la zone d'aménagement concerté multisite, à vocation principale d'habitat, dénommée ZAC multisite « Entre Pech et Canal du Midi ».

En séances du 19 décembre 2019, le Conseil a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC incluant les projets d'équipements et de construction à réaliser.

En séance du 7 février 2021, le Conseil a validé le contenu des dossiers décrivant le projet d'aménagement de la ZAC et l'état parcellaire des propriétés à acquérir et a autorisé Monsieur le Maire de Poilhes à solliciter Monsieur le Préfet de l'Hérault en vue de l'ouverture des présentes enquêtes publiques.

Le secteur sud de la ZAC ayant déjà été acquis par l'aménageur, le périmètre de l'état parcellaire concerne 21 parcelles couvrant le secteur nord sur une superficie de 3,5 hectares et appartenant à 11 propriétaires ou copropriétaires différents.

Le projet assure une compatibilité avec le PLU de Poilhes, le SAGE de la « Basse vallée de l'Aude », la préservation de l'écrin paysager du Canal du Midi et les objectifs du SCoT du Biterrois.

Le financement du projet a été prévu et approuvé par le Conseil municipal de Poilhes.

6.1.4. Organisation des enquêtes publiques

Par décision E21000012/34 du 12 février 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Jean-Pierre CHALON, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire les deux enquêtes publiques conjointes.

Par arrêté préfectoral n°2021-I-299, du 23 mars 2021, le Préfet de l'Hérault a fixé les modalités pratiques notamment :

- article 1, la durée des enquêtes, prévue du 12 mai 2021 au 8 juin 2021 inclus ;
- article 3, le lieu et les horaires pendant lesquels le public pourrait consulter les dossiers d'enquêtes ;
- article 4, les moyens mis à la disposition du public pour lui permettre de faire part de ses observations, ainsi que les dates et horaires prévus des permanences du Commissaire enquêteur ;
- article 7, les modalités règlementaires de publicité (articles de presse, affichage en mairie ainsi que les notifications aux propriétaires et usagers concernés).

Conformément aux termes de l'arrêté susmentionné, les modalités de publicité ont été respectées et les propriétaires ou copropriétaires ont été notifiés du dépôt

du dossier à la mairie de Poilhes par lettres recommandées avec avis de réception, entre le 7 et le 8 avril 2021, soit 34 jours avant le début des enquêtes. Sur les 12 lettres recommandées expédiées par l'expropriant, 8 ont fait l'objet d'un accusé de réception et 4 ont été retournées à l'expéditeur avec la mention « Destinataire inconnu à l'adresse (DIA) ». Après plusieurs tentatives, l'ensemble des propriétaires a cependant pu être contacté avant le début des enquêtes.

Comme prévu, les enquêtes ont débuté le 12 mai 2021, mais ont dû être interrompues le 31 mai 2021 à 17h (soit au terme de 20 jours consécutifs) en raison d'une indisponibilité du Commissaire enquêteur désigné qui n'a pu assurer les permanences programmées les 31 mai 2021 et 8 juin 2021.

Conformément aux termes de l'article L123-4 du Code de l'environnement, le public a été prévenu de cette interruption par voie d'affichage en Mairie de Poilhes.

Par décision E21000012/34 du 28 mai 2021, le Tribunal administratif de Montpellier ayant désigné Gérard DAVOISE pour assurer la période d'indisponibilité de Jean-Pierre CHALON, les enquêtes ont ainsi pu être reprises conformément aux termes de l'Arrêté préfectoral n°2021-I-542, du 8 juin 2021, qui en fixait les modalités pratiques notamment :

- article 1, la durée de reprise des enquêtes, fixée du 28 juin 2021 au 13 juillet 2021 inclus ;
- article 4, les dates et horaires des nouvelles permanences du Commissaire enquêteur ;
- article 7, les modalités règlementaires de publicité (articles de presse, affichage en mairie).

Conformément aux termes de l'arrêté susmentionné, les modalités de publicité ont été respectées et les enquêtes ont été reprises sans le moindre incident du 28 juin au 13 juillet 2021.

6.1.5. Déroulement et bilan quantitatif des enquêtes publiques

Les enquêtes publiques conjointes ont débuté le 12 mai 2021 à 9h conformément aux termes de l'Arrêté préfectoral n°2021-I-299, ont été arrêtées le 31 mai 2021 à 17h en raison de l'indisponibilité du Commissaire enquêteur désigné, puis ont été poursuivies du 28 juin au 13 juillet 2021 conformément aux termes de l'Arrêté préfectoral n°2021-I-542. Les enquêtes se sont ainsi étalées sur une durée totale de 36 jours.

Le document soumis à l'enquête parcellaire était conforme aux prescriptions de l'article R131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il a été consultable par le public et un Registre d'enquête a été mis à sa disposition, durant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, à la Mairie de Poilhes.

Au total, quatre permanences ont été tenues, l'ensemble s'étant déroulé avec une présence limitée du public et sans le moindre incident. En raison de l'indisponibilité du Commissaire enquêteur désigné les 28 et 29 juin 2021, la permanence du 28 juin 2021 a été assurée par Gérard DAVOISE, conformément aux termes de l'Arrêté préfectoral susmentionné.

Au cours de ces enquêtes douze personnes ont rencontré le Commissaire enquêteur. Neuf personnes ont consulté les dossiers d'enquête déposés à la mairie de Poilhes, siège de l'enquête. Quatre personnes ont déposé des observations sur le Registre d'enquête et onze courriers ont été adressés au Commissaire enquêteur, à l'adresse destinée à cet effet, ou lui ont été remis à l'occasion d'une des permanences. Ces courriers ont été agrafés dans le Registre d'enquête.

A la date de clôture des enquêtes, aucune des parcelles du secteur nord de la ZAC, objet de l'enquête parcellaire, n'a encore été acquise par l'aménageur.

6.1.6. Procès-Verbal de Synthèse et Mémoire en Réponse

Le commissaire enquêteur a rédigé un Procès-Verbal de Synthèse en reprenant toutes les contributions du public ainsi que les observations transmises par le Préfet de l'Hérault et par la Direction départementale des territoires et de la mer.

En réponse le Maire de Poilhes, en sa qualité de maître d'ouvrage, a produit un Mémoire en Réponse point par point. Dans ce document, le maître d'ouvrage propose quelques aménagements pour répondre aux observations du public et envisage de répondre positivement à la demande des propriétaires de la parcelle cadastrée B213, en excluant cette parcelle du périmètre de la ZAC, sous condition de création d'une servitude de passage pour le cheminement piéton et les conduites d'eau potable nécessaires à l'alimentation du village.

6.1.7. Bilan des avantages et inconvénients du projet.

Le bilan est tiré par le commissaire enquêteur au regard des éléments :

- des dossiers soumis à l'enquête publique,
- des recherches opérées par lui-même en lien avec l'objet du projet,
- des visites sur le terrain,
- des observations du public,
- des échanges entre le PV de Synthèse et le Mémoire en Réponse.

a) Avantages du projet

Parmi les principaux avantages rencontrés, on notera que le projet :

- Répond à la demande en logements et permet de compenser une relative pénurie de la commune dans ce domaine ;
- Favorise l'installation d'une population pluri-générationnelle en incluant un minimum de logements destinés à la primo-accession ;

- Doit permettre, grâce à cet apport de sang neuf, de maintenir un niveau d'activité suffisant pour conserver un minimum de commerces et de services publics comme la Poste, l'école, la cantine ou la garderie, dont certains pourraient à terme disparaître eu égard au vieillissement de la population ;

- Permet un développement cohérent de la commune dans un environnement urbain et paysager respectant l'identité du village et le Canal du Midi ;

- Assure une maîtrise des sols, de leur destination, des aménagements et des équipements nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants ;

- Assure une maîtrise des dépenses publiques tout en permettant le financement des futurs aménagements et équipements nécessaires ;

- Assure la compatibilité avec le PLU, le SAGE de la « Basse vallée de l'Aude », le SCoT du Biterrois et la préservation de l'écrin paysager du Canal du Midi.

b) Inconvénients du projet

Parmi les inconvénients rencontrés, on retiendra plus particulièrement :

- Les modifications occasionnées à l'identité du village ;

- La gêne apportée à certains riverains bénéficiant aujourd'hui d'un calme relatif ;

- L'artificialisation des sols sur une superficie de plus d'un hectare ;

- Le risque de perturbation d'espèces protégées (Huppes, Chouettes Chevêche),

- L'opposition de certains propriétaires qui ne souhaiteraient pas vendre leurs parcelles.

6.1.8. Bilan général sur l'enquête parcellaire

Encadrée par les dispositions du Code de l'expropriation, l'enquête parcellaire vise à recueillir l'avis de toutes les personnes intéressées avant que le préfet puisse prendre un arrêté de cessibilité des immeubles bâtis et non bâtis nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » sur la commune de Poilhes.

Cette enquête parcellaire s'est déroulée du 12 mai au 31 mai 2021 et du 8 juin au 13 juillet 2021, soit sur une durée totale de 36 jours, supérieure au délai minimum de 15 jours fixé par le Code de l'expropriation.

Le commissaire enquêteur considère, au vu des éléments qui précèdent, que le projet de réalisation de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi » nécessitant au préalable des acquisitions foncières, objet des enquêtes conjointes DUP et Parcellaire, présente un bilan positif et ce dans le respect de la réglementation et de l'examen des compatibilités.

Au vu de l'analyse des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage, le Commissaire enquêteur confirme que les emprises foncières de tous les propriétaires ont bien été identifiées et qu'elles sont bien en adéquation avec celles nécessaires à l'implantation du projet. En conséquence, à l'exception de la

parcelle B213 qui doit faire l'objet d'une négociation avec les propriétaires pour un droit de passage, toutes les parcelles impactées sont à même de recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux projetés par le maître d'ouvrage.

La participation du public a été limitée, manifestant le souhait que les aménagements prévus ne dénaturent pas le village. Plusieurs recommandations ont été exprimées pour demander à l'aménageur :

- de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances résultant de la circulation routière et des travaux du chantier d'aménagement de la ZAC ;

- d'attacher une attention particulière aux questions d'écoulement des eaux pluviales dont l'infiltration sera réduite, par rapport au projet initial, du fait d'une réduction des surfaces d'infiltration associée à l'augmentation du nombre de logements prévus ;

- de corriger et de porter à la connaissance du public les informations relatives au nombre de logements, à leur densité et au nombre de places de stationnement, qui existent de façons parfois contradictoires entre les différents documents du projet.

En conclusion, après examen effectué de ce projet de réalisation d'une ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi », eu égard à ce qui précède, au respect des procédures, ainsi qu'à la qualité des prospections et des analyses réalisées, le Commissaire enquêteur soussigné peut envisager favorablement le présent projet présenté par la commune de Poilhes.

Fait à Agde, le 10 août 2021

Le Commissaire enquêteur,



Jean-Pierre CHALON

6.2. Avis motivé du Commissaire enquêteur

Au terme de cette enquête, effectuée du 12 mai au 31 mai 2021 et du 28 juin au 13 juillet 2021, **préalable au prononcé de l'arrêt de cessibilité** pour la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi », sur la commune de Poilhes, et venant après la désignation du Commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Montpellier (Décisions n°E21000012/34 du 12 février et du 28 mai 2021),

Considérant :

- la délibération du Conseil municipal de Poilhes en date du 26 janvier 2016, approuvant la procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC) pour aménager les secteurs de développement urbain envisagés dans le PADD ;
- l'organisation le 5 juillet 2017 d'une réunion publique de présentation et d'échanges avec la population ;
- la délibération du Conseil municipal de Poilhes en date du 21 mars 2019, approuvant le bilan de la concertation du public et décidant de créer la zone d'aménagement concerté multisite « Entre Pech et Canal du Midi » ;
- la délibération du Conseil municipal de Poilhes en date du 19 décembre 2019, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC ;
- la délibération du Conseil municipal de Poilhes en date du 7 février 2021, validant le projet d'aménagement de la ZAC et l'état parcellaire des propriétés à acquérir, et autorisant Monsieur le Maire de Poilhes à solliciter Monsieur le Préfet de l'Hérault en vue de l'ouverture des présentes enquêtes publiques ;
- la compatibilité du projet avec le PLU, le SAGE de la « Basse vallée de l'Aude », le SCoT du Biterrois et la préservation de l'écrin paysager du Canal du Midi ;
- que la publicité était conforme aux textes en vigueur ;
- que pour tous les ayants droit, avisés par lettre recommandée, les accusés de réception ont bien été réexpédiés après signature, prouvant la réception desdits documents ;
- que le dossier d'enquête, déposé en mairie de Poilhes, siège de l'enquête, du 12 mai au 31 mai et du 28 juin au 13 juillet 2021, est conforme à la législation et aux prescriptions prévues à cet effet ;
- que toute personne le désirant a pu rencontrer le Commissaire enquêteur et s'exprimer librement par inscription sur le registre d'enquête ou par courrier ;
- qu'en dehors de l'annulation, pour indisponibilité du Commissaire enquêteur, de deux des permanences initialement prévues, aucun élément n'est venu perturber ces enquêtes qui se sont déroulées dans une parfaite collaboration et courtoisie ;
- que des réponses satisfaisantes ont été apportées par le maître d'ouvrage aux observations, recueillies au cours de l'enquête et qui lui ont été transmises le 16 juillet 2021 sous forme de procès-verbal de synthèse ;
- que les engagements pris par le porteur de projet dans le mémoire en réponse sont considérés comme intangibles ;
- que les emprises foncières, telles que définies par l'expropriant, sont en

- adéquation avec la surface nécessaire à la réalisation du projet ;
- que la réalisation du projet présente plus d'avantages que d'inconvénients ;
 - que les prescriptions relevant du Code de l'environnement, du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et du code de l'urbanisme ont été respectées,

en conséquence, compte tenu de ce qui précède, de l'analyse des rapports, de la qualité des échanges tenus avec le public, le maître d'ouvrage et l'aménageur, et après deux visites sur le terrain, **le commissaire enquêteur émet**, en toute indépendance et en toute sincérité, un

AVIS FAVORABLE

à la demande d'emprise foncière nécessaire à la réalisation du projet de ZAC multisite « entre Pech et Canal du Midi », présenté par la commune de Poilhes.

Agde, le 10 aout 2021

Le Commissaire enquêteur



Jean-Pierre CHALON