

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Commune de Sauvian



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE RELATIVE

A l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L.18161 et suivants concernant le projet d'aménagement de la ZAC des Moulières et à la poursuite du boulevard urbain multimodal, à la demande de déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC des Moulières, à la demande de déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire relative à la poursuite du boulevard urbain, sur la commune de Sauvian (Du 21 juin 2021 au 26 juillet 2021)

CONTEXTE DE L'ENQUÊTE

Identification de l'autorité organisatrice

L'enquête publique était organisée par la Préfecture de l'Hérault 34 Place des Martyrs de la résistance 34000 Montpellier Téléphone 04.67.61.61.61

Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Sauvian 17 Avenue Paul Vidal 34410 Sauvian (04.67.39.50.27) où était déposé le dossier d'enquête.

Préambule :

Vue la lettre par laquelle Monsieur le Préfet de l'Hérault demandant la désignation d'un Commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique unique préalable : à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L.181-1 et suivants du code de l'environnement concernant le projet d'aménagement de la ZAC des Moulières et de la poursuite du boulevard urbain multimodal, à la demande de déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC des Moulières, à la demande de déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire relative à la poursuite du boulevard urbain sur la commune de Sauvian. Monsieur le Président du Tribunal Administratif de l'Hérault m'a nommé, par décision n° E21000032 / 34 du 31 mars 2021, en tant que Commissaire enquêteur inscrit sur la liste d'aptitude du département de l'Hérault.

Cette décision a parallèlement été notifiée à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

Afin de respecter les dispositions du Code de l'environnement, j'ai retourné au Tribunal administratif, le 12 avril 2021, une attestation indiquant que je n'avais pas été « *amené à connaître soit à titre personnel soit à titre professionnel quelconque du projet susvisé soumis à l'enquête publique* » et pouvais en conséquence « *être désigné en qualité de Commissaire enquêteur sans que les dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique se trouvent méconnues* ».

Objet de l'enquête :

L'enquête publique est organisée, dans les formes prescrites par les textes exposés plus loin, sur la demande d'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L 181-1 et suivants du code de l'environnement concernant le projet d'aménagement de la ZAC les Moulières et de la poursuite du boulevard multimodal, à la demande de déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC des Moulières et à la demande de déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire relative à la poursuite du boulevard urbain, sur la commune de Sauvian.

La révision générale du PLU en 2019, a classé ce terrain en zone I-AUz1 et I-AUz2 correspondant au site de l'implantation de la ZAC des Moulières. Le règlement de la zone est adapté avec des règles spécifiques pour le secteur. Le projet de ZAC des Moulières présente une emprise de 26,9 ha. La ZAC entre dans le champ de l'étude d'impact systématique au titre de la rubrique 39° de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'environnement puisque son terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 ha. L'étude d'impact a fait l'objet d'un premier avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale en date du 13 février 2019 et d'un second avis émis le 17 février 2020.

Le maître d'ouvrage :

Concernant la demande d'autorisation environnementale :

Commune de Sauvian :

Signataire de la demande : M. Le Maire

17 avenue Paul Vidal

34 410 Sauvian

☐ 04.67.39.50.27

Fax : 04.67.32.21.15

✉ contact@ville-sauvian.com

SIRET : 213 402 985 00112

Concernant la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour le prolongement du boulevard multimodal :

Commune de Sauvian

Dénomination : Commune de Sauvian

N° SIRET de la mairie : 213 402 985 00112

N° SIREN de la mairie : 213 402 985

Adresse : Hôtel de ville

17, avenue Paul Vidal

34 510 SAUVIAN

Représentant : M. Bernard AURIOL, Maire

Concernant la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour la réalisation de la ZAC des Moulières :

Concessionnaire de l'aménagement : Angelotti Aménagement

Siège social :

180 rue de la Ginieisse

34500 Béziers

☐ 04.67.49.39.49

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements pourront être demandés est Madame Delphine ROQUES, directrice de programmes aménagement à ANGELOTTI Aménagement :

☐ 04.67.49.39.49

✉ Delphine.ROQUES@angelotti.fr

Les coordonnées de la société Angelotti sont :

Raison sociale : ANGELOTTI Aménagement

Forme juridique : Société par actions simplifiées

Capital : 3 040 800 €

Siège social : 180 rue de la Ginieisse 34500 BEZIERS

N° SIRET : 393 322 343 000

48 N° APE : 4110 A

MISSIONS D'ÉTUDES ET DE CONSEILS



BETU **Urbanisme - Aménagements**
La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tél : 04 67 39 91 40 - Fax : 04 67 39 91 41



PMC Création **Paysage**
25 bis boulevard du Soleil
34 300 AGDE
Tél 06 10 25 71 57



B*F **Architecture**
66, Grand-rue Jean Moulin
34 530 Montagnac
tél: 04 67 24 66 27



naturæ **Environnement - Biodiversité**
Résidence Le Saint-Marc - 15, rue Jules Vallès
34 200 Sète
Tél. 04 48 14 00 13



BEI **Infrastructures - VRD**
La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tél : 04 67 39 91 40 - Fax: 04 67 39 91 41



Cereg **Hydraulique pluviale**
589, rue Favre de Saint-Castor
34080 MONTPELLIER
Tél 04.67.41.69.80

Le cadre juridique. Situation du projet vis-à-vis de la réglementation

Le dossier est présenté au titre de la procédure d'autorisation environnementale pour trois objets. Le projet de la ZAC des Moulières est soumis à :

- L'autorisation IOTA
- l'évaluation des incidences Natura 2000
- la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées

Dérogation à la destruction d'habitats et d'espèces protégées :

Les travaux d'aménagement des terrains vont entraîner la destruction de milieux naturels et des impacts sur la faune et la flore présentes sur le site.

Une demande est donc déposée, dans le périmètre du projet, conformément à la possibilité de dérogation prévue par l'article L 411-2 du Code de l'environnement.

L'avis des services consultés

Les avis émis :

- par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale – MRAe
- par le Conseil national de protection de la nature (CNP)

sont intégrés dans le dossier. Ils ont été commentés par le bénéficiaire puis par le Commissaire enquêteur dans le corps du rapport.

Différents services ont également été consultés dans le cadre de l'élaboration du dossier : DDTM, DREAL... Les avis des services consultés ne sont pas rapportés dans le dossier. Ils font peut-être l'objet de prescriptions, voire de réserves, qui devront être respectées par le bénéficiaire.

L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du 20 mai 2021 de Monsieur le Préfet de l'Hérault, sous signature de Monsieur le Préfet, Secrétaire Général de la Préfecture Thierry Laurent.

Et au vu, notamment :

- du Code de l'environnement notamment ses articles L.123-2 et suivants, L181-10, R.123-1 à R.123-27 et R181-36 à R.181-38 ;
- de la demande d'autorisation présentée le 14 décembre 2018 par la commune de Sauvian
- de l'avis de mise à l'enquête publique du 20 mai 2021
- des avis émis par la mission régionale de l'Autorité environnementale formulé le sur le dossier de demande d'autorisation environnementale.

L'organisation de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sur la commune de Sauvian, les permanences du Commissaire enquêteur étant exclusivement organisées dans la commune de Sauvian « siège de l'enquête ».

La publication dans la presse et l'affichage à la mairie et sur le lieu du projet des avis d'enquête ont été parfaitement réalisés conformément à la réglementation. L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet des services de l'Etat dans Hérault, www.herault.gouv.fr/Publications

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier « papier » ont été déposées et tenues disponibles à l'accueil de la mairie de Sauvian où les personnes intéressées pouvaient les consulter aux jours et heures habituels d'ouverture au public de cette mairie, du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Par ailleurs, les documents pouvaient être consultés librement par voie électronique dans cette mairie sur un poste informatique mis gratuitement à disposition, ou sur le site internet des services de l'Etat dans l'Hérault, www.herault.gouv.fr/Publications

Enfin, le public disposait de quatre possibilités pour déposer ses observations et contributions éventuelles :

- sur le registre d'enquête « papier », comportant 31 pages cotées et paraphées par le Commissaire enquêteur, déposé à la mairie de Sauvian ;

- lors d'une rencontre avec le Commissaire enquêteur, soit au cours d'une permanence, soit sur rendez-vous ;
- par courrier postal à l'adresse de Monsieur le Commissaire enquêteur en mairie de Sauvian ;
- par voie électronique, sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.democratie-active.fr/zacdesmoulieressauvian/>

Je considère donc que l'information du public a été conduite de manière satisfaisante.

Déroulement des permanences

Pendant toute la durée de l'enquête, je suis resté à la disposition du public, notamment au cours des 4 permanences tenues dans les locaux de la mairie précitée aux dates et heures suivantes :

- Lundi 21 juin 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 30 juin 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Lundi 05 juillet 2021 de 14h00 à 17h00 ;
- Lundi 26 juillet de 09h00 à 12h00

Complétées par une permanence téléphonique le lundi 19 juillet de 9h00 à 12h00.

Soit un total de 15 heures de permanence.

Participation du public

Le bilan, tant pour les permanences que pour les contributions sur le registre dématérialisé, est quasiment inexistant puisque le public ne s'est pas mobilisé, à savoir :

- Pour le registre « papier » en mairie :
 - 3 personnes se sont déplacées
 - 3 personnes se sont exprimées directement sur le registre.
- Aucune personne ne s'est exprimée sur le registre dématérialisé,
- Aucun courrier ne m'a été adressé directement ;
- Aucune sollicitation de personne à titre individuel ou au titre de représentant d'une collectivité ou d'une association pour une demande d'entrevue, en dehors des heures de permanences.

Dans le même temps de l'enquête, aucune personne n'a consulté le registre électronique.

Observation du commissaire enquêteur : La concertation initiée lors de la révision générale du PLU explique le peu d'intérêt du public pour cette nouvelle enquête.

CONCLUSIONS MOTIVÉES

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

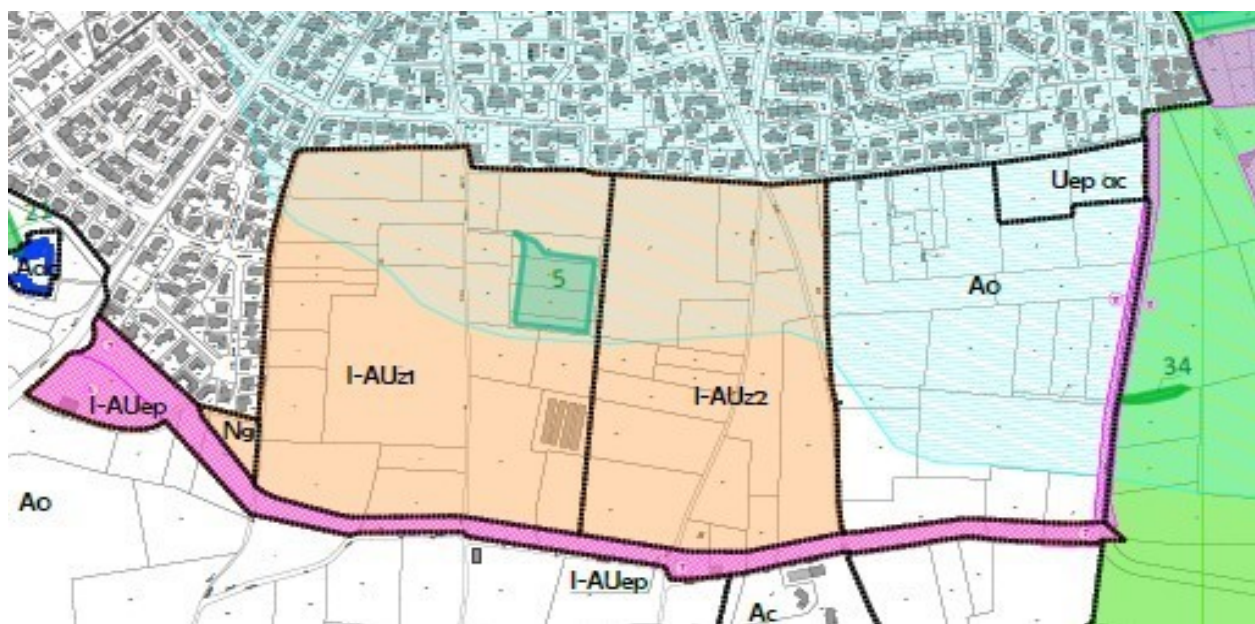
Le chapitre qui suit constitue l'analyse du Commissaire enquêteur motivant son avis sur la demande d'autorisation environnementale relative au projet « ZAC des Moulières » et de la poursuite du boulevard multimodal, à la demande de déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC des Moulières et à la demande de déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire relative à la poursuite du boulevard urbain, sur la commune de Sauvian.

Objet de la demande

La demande, présentée par la commune de Sauvian vise à obtenir une autorisation environnementale relative au projet la « ZAC des Moulières » Moulières et de la poursuite du boulevard multimodal, à la demande de déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC des Moulières et à la demande de déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire relative à la poursuite du boulevard urbain, sur la commune de Sauvian.

Avec pour objectif de réduire très sensiblement l'impact global du projet sur l'environnement.

Le terrain d'implantation du projet



Le terrain d'implantation de la ZAC des Moulières, d'une superficie d'environ 26,9 ha, était, à l'origine, dédié à l'agriculture. Aujourd'hui classé en I-AUz1 et I-AUz2 au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sauvian. Ce plan a été l'objet d'une révision générale en 2019.

La municipalité de Sauvian a donc souhaité donner à ce terrain une nouvelle vocation qui tente de répondre au besoin croissant de logements sur la commune.

Les références cadastrales des parcelles foncières concernées pour le prolongement duboulevard multimodal sont les suivantes :

Parcelle					
SECTION	NUMERO	COMMUNE	Adresse	Contenance cadastrale (en m²)	Nature
AK	2	SAUVIAN	Font de Mazeilles	12576	Terre
Parcelle					
SECTION	NUMERO	COMMUNE	Adresse	Contenance cadastrale (en m²)	Nature
AK	3	SAUVIAN	Font de Mazeilles	7799	Terre
Parcelle					
SECTION	NUMERO	COMMUNE	Adresse	Contenance cadastrale (en m²)	Nature
AL	170	SAUVIAN	Le Thou	12907	Terre
Parcelle					
SECTION	NUMERO	COMMUNE	Adresse	Contenance cadastrale (en m²)	Nature
ZA	51	SAUVIAN	La Garrigue	3785	Terre
Parcelle					
SECTION	NUMERO	COMMUNE	Adresse	Contenance cadastrale (en m²)	Nature
ZA	52	SAUVIAN	La Garrigue	3055	Terre
Parcelle					
SECTION	NUMERO	COMMUNE	Adresse	Contenance cadastrale (en m²)	Nature
ZA	53	SAUVIAN	La Garrigue	6620	Terre

Observations du commissaire enquêteur : Ces parcelles feront l'objet (par la commune) d'acquisitions amiables ou en cas d'échec, d'expropriation.

Les références cadastrales des parcelles foncières concernées par la ZAC des Moulières sont les suivantes.

Parcelle					
SECTION	NUMERO	COMMUNE	ADRESSE	Contenance cadastrale (en m²)	Nature
AK	2	SAUVIAN	Font de Mazeilles	12 576	Terre
Parcelle					
SECTION	NUMERO	COMMUNE	ADRESSE	Contenance cadastrale (en m²)	Nature
AK	3	SAUVIAN	Font de Mazeilles	7 799	Terre
Parcelle					
SECTION	NUMERO	COMMUNE	ADRESSE	Contenance cadastrale (en m²)	Nature
AK	4	SAUVIAN	Font de Mazeilles	2 740	Vignes
Parcelle					
SECTION	NUMERO	COMMUNE	ADRESSE	Contenance cadastrale (en m²)	Nature
AK	5	SAUVIAN	Font de Mazeilles	30 646	Terre
Parcelle					
SECTION	NUMERO	COMMUNE	ADRESSE	Contenance cadastrale (en m²)	Nature
AK	6	SAUVIAN	Font de Mazeilles	5 825	Terre
Parcelle					
SECTION	NUMERO	COMMUNE	ADRESSE	Contenance cadastrale (en m²)	Nature
AK	7	SAUVIAN	Font de Mazeilles	2 880	Terre
Parcelle					
SECTION	NUMERO	COMMUNE	ADRESSE	Contenance cadastrale (en m²)	Nature
AK	8	SAUVIAN	Font de Mazeilles	4 511	Terre

Conformément à l'article R131-6 du code de l'expropriation :

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article [R. 131-3](#), lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Je me suis assuré que ces notifications avaient été réalisées par lettres recommandées en date du 26 mai 2021.

PROPRIETAIRES	Tranche	références cadastrales d'origine			Notaire	Ville	DATES ACTES		
		SECTION N°	SURFACE CADASTRALE TOTALE	SURFACE DA A ACQUERIR			Date compromis	Prorogation	Acte authentique
FERRERES : JEAN ; JEAN-FRANCOIS ; SUZY ; JEANNETTE	1	AL 187	8 120	7 560	Maitre CARMINATI	BEZIERS	24.06.2019	18 mois	23.12.2020
FIGUERAS MANUEL	1	AL 188	8 016	8016	Maitre GINIEYS	SERIGNAN	24.06.2021		31.12.2021
BONNET GERARD	1	AL 189	2 977	2 977	Maitre DAURE	BEZIERS	16.12.2020	12 mois	16.12.2021
FERRERES : JEAN ; JEAN-FRANCOIS ; SUZY	1	AK 2*	12 576	9 792	Maitre CARMINATI	BEZIERS	24.06.2019		24.10.2019
SOUQUET ANNE	1	AK 3*	7 799	5 714					
ATTOUI RACHID	1	AK 4	2 740	2 740					
RAMIREZ ANTOINE	1	AK 5	30 646	30 646	Non renseigné		29.01.2021		29.01.2022
COMMUNE DE SAUVIAN	1	AK 6	5 825	5 825					
CARTAGENA GEORGES	1	AK 7	2 880	2 880	Maitre GINIEYS / ABIAD	SERIGNAN	10.06.2019	18 mois	09.12.2020
TUR FERNANDE	1	AK 8	4 511	4 511	Non renseigné		26.06.2020	15 mois	26.09.2021
ROBIN : DOMINIQUE ; JEROME ; MARIE	1	AK 9	1 887	1 887	Maitre ABIAD Maitre NOIREL	SERIGNAN Perreux sur Marne (94)	30.04.2021	Non précisée	31.12.2021
LEBAULT CLAUDETTE + MARZUCCHI : FREDERIC ; JEAN- MARC ; JEAN-PAUL ; PATRICK ; VIVIANE	1	AK 10	3 446	3 446	Maitre ABIAD Maitre DAVEZIES	SERIGNAN Beaumont- du- Gâtinais (77)	19.12.2019	18 mois	18.06.2020
		AK 11	4 716	4 716					
DOMAINE PUBLIC	1	Chemin communal	4 598	711					
TOTAL A REPORTER			100737	91421					

Observation du commissaire enquêteur :

L'aménageur a la maîtrise foncière d'une grande partie des parcelles indispensables au projet de la première tranche de la ZAC.

Conséquences économiques et sociales

Investissements

Estimation sommaire des coûts d'acquisitions foncières.

Les montants d'acquisitions foncières sont estimés à environ 6 040 000 euros. Ils seront majorés de l'indemnité de réemploi en cas d'expropriation. En cas d'acquisitions amiables, ils seront majorés des frais notariés.

a) Indemnité de réemploi

Conformément aux dispositions de l'article R 322-5 du Code de l'Expropriation, il conviendra d'allouer à la partie expropriée une indemnité de réemploi en cas d'expropriation.

Elle représente un pourcentage du montant d'acquisition : Elle s'élève à 20% pour les premiers 5000€, de 15% pour les 10 000€ suivants et de 10% pour la somme restante.

Ainsi son calcul est le suivant :

$$5.000 \text{ €} \times 20 \% + 10.000 \text{ €} \times 15 \% + (7\,218\,000 \text{ €} - 15.000 \text{ €}) \times 10 \%$$

Soit un total de 605 000 € pour l'indemnité de emploi.

Estimation sommaire des coûts d'acquisitions foncières pour la réalisation de la ZAC des Moulières :

Estimation des coûts d'acquisition foncières	Estimation	Avec indemnité de emploi	Avec frais notariés
<i>Estimation de la valeur vénale des terrains nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC</i>	6 040 000 €		
<i>Estimation du coût total d'acquisitions foncières</i>		6 645 000 €	6 212 000 €

Les estimations suivantes n'intègrent pas les taxes. Estimation des coûts d'acquisitions foncières. Estimation avec indemnité de emploi Avec frais notariés Estimation de la valeur vénale des terrains nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC 6 040 000 € Estimation du coût total d'acquisitions foncières 6 645 000 € 6 212 000 €.

Estimation sommaire des coûts d'aménagement de la ZAC :

Les estimations suivantes n'intègrent pas les taxes.

Autres postes de dépenses	Estimation en € HT
Estimation des coûts d'aménagement internes et externes	11 450 000 €
<i>Terrassement et voirie</i>	2 250 000 €
<i>Réseau pluvial et espaces de rétention</i>	2 350 000 €
<i>Réseau d'assainissement des eaux usées</i>	650 000 €
<i>Réseau d'alimentation en eau potable</i>	730 000 €
<i>Réseau électricité</i>	490 000 €
<i>Réseau télécom</i>	150 000 €
<i>Réseau éclairage public</i>	910 000 €
<i>Réseau gaz</i>	50 000 €
<i>Branchements lots</i>	1 870 000 €
<i>Espaces verts et végétalisation</i>	750 000 €
<i>Mobilier urbain & accessoires voirie</i>	200 000 €
<i>Clôtures</i>	650 000 €
<i>Imprévus</i>	400 000 €
Archéologie préventive	400 000 €
Mesures compensatoires environnementales	1 350 000 €
Mesures compensatoires agricoles	350 000 €
Participations financières	4 690 000 €
<i>Création d'une crèche</i>	250 000 €
<i>Aménagement voie d'accès à la piscine</i>	300 000 €
<i>Création d'un local technique municipal</i>	300 000 €
<i>Création d'un stade</i>	325 000 €
<i>Création d'un groupe scolaire</i>	400 000 €
<i>Voie multimodale</i>	1 200 000 €
<i>Création d'un gymnase</i>	525 000 €
<i>Aménagement et requalification d'espaces publics du centre bourg</i>	1 000 000 €
<i>Cession d'un terrain de 1200 m² pour réalisation équipement public</i>	240 000 €
<i>Corridor écologique</i>	150 000 €
Autres frais	2 867 000 €
<i>Honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre</i>	900 000 €
<i>Frais de commercialisation et de communication</i>	1 160 000 €
<i>Frais de structure et de gestion</i>	1 160 000 €
<i>Frais financiers</i>	547 000 €
Total des coûts d'aménagement	21 107 000 €

Le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 27 319 000 €.

Estimation sommaire des coûts d'acquisitions foncières pour le prolongement du boulevard multi modal :

Les montants d'acquisitions foncières sont estimés à environ 154 000 euros. Ils seront majorés de l'indemnité de réemploi en cas d'expropriation. En cas d'acquisitions amiables, ils seront majorés des frais notariés.

a) Indemnité de réemploi

Conformément aux dispositions de l'article R 322-5 du Code de l'Expropriation, il conviendra d'allouer à la partie expropriée une indemnité de réemploi en cas d'expropriation.

Elle représente un pourcentage du montant d'acquisition : Elle s'élève à 20% pour les premiers 5000€, de 15% pour les 10 000€ suivants et de 10% pour la somme restante.

Ainsi son calcul est le suivant :

$$5.000 \text{ €} \times 20 \% + 10.000 \text{ €} \times 15 \% + (7\,218\,000 \text{ €} - 15.000 \text{ €}) \times 10 \%$$

Soit un total de 16 400 € pour l'indemnité de réemploi

b) Frais notariés

Ils représentent environ 2,8% du prix d'acquisition des parcelles.

Soit un total de 4 000 € pour les frais notariés

Estimation des coûts d'acquisition foncières	Estimation	Avec indemnité de réemploi	Avec frais notariés
<i>Estimation de la valeur vénale des terrains</i>	193 000 €		
Estimation du coût total d'acquisitions foncières		213 300 €	199 000 €

Estimation sommaire des coûts d'aménagement pour le prolongement du boulevard multi modal :

Les estimations suivantes n'intègrent pas les taxes.

	Estimation en € HT
Estimation des coûts d'aménagement internes et externes	2 820 000 €
<i>Préparations et terrassement</i>	460 000 €
<i>Chaussée</i>	750 000 €
<i>Piste cyclable</i>	80 000 €
<i>Assainissement pluvial</i>	300 000 €
<i>Signalisation</i>	80 000 €
<i>Espaces verts et végétalisation</i>	750 000 €
<i>Imprévus</i>	400 000 €
Archéologie préventive	200 000 €
Honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre	280 000 €
Total des coûts d'aménagement	3 300 000 €

Le montant prévisionnel total des dépenses s'élève à 3 513 300 €.

Total coût d'opération 27 319 000 € + 3 513 300€ = 30 832 300 €

Les retombées économiques sur les entreprises locales et régionales seront au profit principalement des entreprises de transports, d'entretien des espaces verts de construction et aménagement, de nettoyage des locaux et de maintenance des bâtiments : électriciens, peintres, restauration etc...

COMPATIBILITE AVEC LES REGLEMENTS SUPERIEURS

Dans la mesure où le projet d'aménagement a été conçu en tenant compte du risque d'inondation, des enjeux écologiques et des enjeux de préservation des eaux superficielles et souterraines, le projet ne va pas à l'encontre des objectifs :

- Du SDAGE
- Du SAGE Orb – Libron
- Du SAGE de la nappe astienne
- Du Plan de Gestion des Risques d'Inondation
- Des objectifs visés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Et en

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois

Compatibilité avec le PDU, le Plan de Déplacement Urbain

Adéquation du projet urbain avec le PDU de l'Agglomération.

La voie est inscrite dans le schéma directeur routier de l'Agglo.

Le prolongement du boulevard multimodal et la ZAC des Moulières sont en concordance avec le PLU.

Les capacités techniques et financières du porteur du projet

Capacités techniques

Références d'opérations comparables réalisées :

HÉRAULT - Secteur Béziers.

ZAC Le Frigoulas - Béziers

ZAC Bastit - Béziers

ZAC Font Vive - Sauvian

ZAC Bel Ami - Servian

ZAC Les Clauzets - Colombiers

Les Terres Marines - Sérignan

ZAC Caritat - Saint-Thibéry

ZAC de la Crouzette - Boujan-sur-Libron

HÉRAULT - Secteur Montpellier :

Le Domaine de Celsiana - Saussan
ZAC Les Mazes - Saint-Drézéry
Les Jardins d'Hélios - Cournonterral
ZAC Le Bois du Renard - Beaulieu
La Prairie du Golf - La Grande Motte

D'autres opérations ont été menées à bien en région Occitanie, dans les départements du Gard, des Pyrénées Orientales, de la Haute Garonne, et de l'Aude.

Capacités financières ANGELOTTI :

- 185 M€ Chiffre d'affaires cumulé du groupe établi en décembre 2019
- 175 M€ Capacité de trésorerie bancaire cumulée
- 85 M€ Valorisation des fonds propres
- B3++ Cotation Banque de France

L'analyse bilancielle du projet fait donc ressortir :

Les aspects positifs du projet :

- Le site est destiné à répondre aux besoins croissants de logements et n'aura pas d'activités de production ou fabrication.
- Il fait partie d'une zone d'habitat déjà existante.
- L'insertion paysagère avec les matériaux, couleur, formes architecturales projetées, paysagement, répondra à l'exigence environnementale.
- Il occupe une zone relativement libre d'exploitation agricole et des mesures compensatoires seront mises en place pour limiter les impacts sur cette activité.
- Il est proche des axes principaux de circulation.
- Il est compatible et/ou tient compte des plans et programmes qui le concernent.
- Les impacts sur la faune et la flore sont limités ou réduits par les mesures proposées.
- La période de construction tiendra compte des impacts faune et flore.
- Le trafic poids lourds, généré par les travaux, ne passera pas dans les zones pavillonnaires.
- Le bruit principalement généré par le trafic respectera selon la modélisation acoustique, la réglementation.
- Le site sera alimenté en eau par le réseau public et utilisera des réseaux séparés pour évacuer et filtrer les eaux usées pluviales/de voirie.
- Le site aura peu d'impact sur la qualité de l'air.
- Il n'y a pas de risque sanitaire relevé sur les ERP à proximité.
- L'investissement pour les mesures compensatoires est important.

Les aspects négatifs du projet :

- Le site entraînera une augmentation du trafic poids lourds pendant les travaux et véhicules légers en phase exploitation.
- Il est situé, pour partie, en zone bleue inondable au PPRi.
- Il y aura un impact résiduel sur l'avifaune et les reptiles.
- le coût de l'opération est conséquent.

Il ressort de cette analyse que les points positifs l'emportent sur les points négatifs.

L'étude du dossier d'enquête, la visite des lieux et les réunions avec le bénéficiaire, permettent au Commissaire Enquêteur d'émettre un avis motivé sur la partie demande d'autorisation environnementale du projet présenté par la commune de Sauvian. Je considère personnellement que l'intérêt public, majeur, est bien justifié et peut être retenu au travers de ces différents points cités plus haut.

Concernant l'environnement naturel et la demande de dérogation pour la destruction d'habitats et d'espèces protégées

L'environnement naturel

Le projet s'inscrit en dehors de tout parc national ou régional, de toute réserve naturelle, de toute zone protégée par un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB), de toute Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), de toute zone Natura 2000, de réserve de biosphère ou de ZNIEFF même si le secteur de projet est situé à proximité de plusieurs espaces naturels remarquables. La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I « Plateau de Vendres » intersecte une bordure exiguë sud-ouest du périmètre et en longe la frontière sud sur la moitié de sa largeur ; deux sites Natura 2000 sont présents à moins d'un kilomètre du secteur de projet et plusieurs secteurs de forte biodiversité, cumulant de nombreuses protections réglementaires, sont présents au sud-est et sud-ouest.

Habitats naturels, flore, faune

Trois mesures d'évitement d'impact sont décrites (extraits du dossier d'enquête)

Sept mesures de réduction d'impact sont décrites dans mon rapport (extraits du dossier d'enquête)

Liste de mesures de compensation : 6 mesures sont décrites dans mon rapport (extraits du dossier d'enquête)

Parmi ces mesures, toutes d'importance, je retiendrai en particulier la toute première sur l'adaptation du calendrier des travaux qui a pour objectif d'écartier le risque de destruction d'individus des différents groupes faunistiques ciblés. Les enjeux écologiques relevés par thématique sont les suivants :

Habitats naturels et semi-naturels : présence d'un enjeu fort du fait du bassin de rétention, associé à une mare temporaire méditerranéenne (habitat d'intérêt communautaire)

- Flore : présence de deux espèces floristiques à enjeu fort dans la mare mentionnée : l'étoilé'eau à nombreuses graines (station de plus de 90 pieds en 2017), la salicaire à trois bractées (station de plus de 150 pieds en 2017)

- Avifaune : présence de 8 espèces à enjeu local modéré sur le secteur de projet (cochevis huppé, huppe fasciée, linotte mélodieuse et échasse blanche en reproduction, milan royal, faucon crécerellette, hirondelle rousseline et circaète Jean-le-Blanc en chasse)

- Chiroptérofaune : présence d'une espèce à enjeu local fort (pipistrelle pygmée) et d'une à enjeu modéré (pipistrelle commune) sur le secteur de projet, une espèce à enjeu fort et une à enjeu modéré sur l'aire d'étude, hors périmètre de projet.

- Mammalofaune terrestre : présence d'une espèce à enjeu local modéré (lapin de garenne).

- Entomofaune : présence d'espèces à enjeu local faible

- Herpétofaune (amphibiens et reptiles) : présence d'espèces à enjeu local

faible. Cette mesure fera l'objet d'une réserve de ma part.

Le bénéficiaire répond parfaitement aux trois conditions qui doivent être réunies pour qu'une dérogation puisse être délivrée :

- que l'on se situe dans le cas (c) de l'article L411-2 du Code de l'Environnement :

« Dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement » ;

- qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante ayant un impact moindre (localisation du projet, variantes du projet, mesures d'évitement et de réduction, choix des méthodes, etc.) ;

- que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

CONCLUSIONS

En rappelant que :

L'enquête publique est organisée, dans les formes prescrites par les textes exposés dans mon rapport, sur la demande d'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L 181-1 et suivants du code de l'environnement concernant le projet d'aménagement de la ZAC les Moulières et de la poursuite du boulevard multimodal, à la demande de déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire relative au projet d'aménagement de la ZAC des Moulières et à la demande de déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire relative à la poursuite du Boulevard urbain, sur la commune de Sauvian.

Le dossier présenté au titre de cette procédure d'autorisation environnementale contient trois volets :

Le projet de la ZAC des Moulières qui est soumis à :

- L'autorisation IOTA
- l'évaluation des incidences Natura 2000
- la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées

L'intérêt général du projet :

La ville de Sauvian a donc engagé une politique ambitieuse de requalification de son centre-ville et d'extension des zones urbanisables par la création de la ZAC des Moulières pour favoriser la mixité sociale, pour renforcer son attractivité et pour répondre au besoin croissant de logements. La société Angelotti, bénéficiaire de cette déclaration d'utilité publique au travers de la concession d'aménagement signée avec la commune, a engagé des pourparlers avec les propriétaires des terrains situés dans le périmètre de la ZAC. La commune de Sauvian a fait de même pour l'emprise du prolongement du boulevard multimodal ; En cas d'échec de ces pourparlers et dans un deuxième temps, une procédure d'expropriation sera engagée. Concernant le prolongement du boulevard multimodal, 6 parcelles cadastrales sont concernées pour la première tranche, objet de l'enquête. Concernant la réalisation de la première tranche de la ZAC des moulières, 11 parcelles cadastrales sont concernées. Certaines parcelles cadastrales (AK 2, AK 3) sont concernées à la fois par le prolongement du boulevard multimodal et par la réalisation de la première tranche de la ZAC. Comme le montre le tableau ci-dessus une majorité de parcelles cadastrales ont déjà fait l'objet d'un compromis, voire d'un acte authentique de cession. Les parcelles AK 2, AK 3 ZA 51, 52, 53 et AL 170 (pour partie) sont indispensables au prolongement du boulevard multimodal et donc à la phase 2 de la première tranche de la ZAC des Moulières.

- ✓ Le projet n'a pas donné lieu à des observations défavorables dans le cadre de cette enquête
- ✓ Les 3 observations ont toutes été reprises et analysées dans mon rapport
- ✓ Les observations ont toutes été analysées par le bénéficiaire qui y a répondu de manière précise, réponses qui ont été jugées par moi, comme n'appelant pas de commentaires
- ✓ Ce projet de « ZAC des Moulières » est une opportunité pour la commune de Sauvian et pour sa population
- ✓ Le projet est compatible avec le nouveau PLU de la commune de Sauvian qui a été validé par le Conseil municipal en 2019
- ✓ Les retombées économiques sur les entreprises locales et régionales ne seront pas négligeables ;
- ✓ Le projet devrait se fondre dans le paysage et les choix architecturaux devraient assurer une certaine intégration paysagère
- ✓ L'intérêt public est bien justifié et peut être retenu au travers des divers points énumérés par les bénéficiaires
- ✓ Le projet s'inscrit en dehors de tout parc national ou régional, de toute réserve naturelle, de toute zone protégée par un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB), de toute zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) et Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), de toute zone Natura 2000, de réserve de biosphère ou de ZNIEFF
- ✓ Le bénéficiaire répond parfaitement aux trois conditions qui doivent être réunies pour qu'une dérogation puisse être délivrée en matière de destruction d'habitats et d'espèces protégées :

Que l'on se situe dans le cas (c) de l'article L411-2 du Code de l'Environnement :

· « Dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement »

· Qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante ayant un impact moindre (localisation du projet, variantes du projet, mesures d'évitement et de réduction, choix des méthodes, etc.)

· Que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

- ✓ En ce sens, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts vis-à-vis de la faune et de la flore en font, de mon point de vue, un projet tout à fait vertueux en matière de protection de l'environnement,

**J'EMETS UN AVIS FAVORABLE A CETTE DEMANDE
D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE**

AVIS FAVORABLE ASSORTI DE DEUX RESERVES :

Réserve 1 :

ANGELOTTI Aménagement devra éviter la circulation de poids lourds liée à son activité au niveau des zones résidentielles et des infrastructures sociales et scolaires. La base vie et le stockage des matériaux devront être situés en dehors de la zone inondable et en dehors du couloir écologique.

Réserve 2 :

Parmi les mesures de réduction décrites dans le volet ERC pour la protection de la faune, figure l'adaptation du calendrier des travaux. La période favorable recommandée pour les travaux de libération des emprises et de terrassements se situe sur les mois de septembre / octobre.

ANGELOTTI devra respecter cette mesure et donc, ne pas engager de travaux sur la zone d'implantation du projet avant cette période de l'année 2021.

Concernant la DUP nécessaire pour le prolongement du boulevard multimodal :

Bilan coûts / avantages :

L'aménagement du prolongement du boulevard multimodal est estimé à 3 300 000 € HT. Ce coût comprend, outre les travaux de réalisation de la voirie :

- l'aménagement d'espaces verts
- l'archéologie préventive
- les honoraires d'études

Le coût ramené au m² fini est de $3\,300\,000 / 31\,217 = 105 \text{ €/m}^2$. Ce prix correspond à une moyenne des coûts constatés dans le département pour ce type d'aménagement.

Le projet soumis à l'enquête présente un intérêt général certain dans la mesure où :

L'aménagement de ce prolongement du boulevard multimodal cumulera les avantages suivants :

- canaliser la circulation de desserte de la ZAC des Moulières
- exporter le trafic routier engendré par les nouvelles constructions en dehors des zones déjà habitées
- le boulevard délimitera les zones urbanisées de Sauvian dans ce secteur.

Les expropriations envisagées sont indispensables à la réalisation de ce projet.

Les impacts sociaux sont limités, le projet créera une dynamique économique pour la commune et ses habitants.

Les atteintes à l'environnement et à la biodiversité sont compensées par des mesures identifiées et chiffrées.

Le choix des terrains s'est logiquement porté sur ce secteur car Sauvian est soumis à l'aléa inondation sur une grande partie de son territoire.

Le projet est en compatibilité avec les règlements supra communaux

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE A LA DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR LES TRAVAUX DE PROLONGEMENT DU BOULEVARD MULTIMODAL ASSOCIE A LA REALISATION DE LA ZAC DES MOULIERES.

Concernant l'enquête parcellaire pour la réalisation du prolongement du boulevard multimodal

Bilan coûts / avantages :

Les acquisitions foncières pour l'aménagement du prolongement du boulevard multimodal s'élèvent à 213 300 € avec les indemnités de remploi et 199 000 € avec les frais notariés.

Ce coût ramené au m² ressort à :

- cas 1 213 300/ 31217 = 6,83 €/m²
- cas 2 199 000/ 31217 = 6.34 €/m²

Ce prix semble adapté en comparaison à la valeur vénale publiée au JO du 03/10/2020 qui estime l'hectare de vignes entre 9000 et 18 000 €.

Nota : les terres en question ne sont que pour partie plantées en vignes, beaucoup d'autres sont en friches.

La maîtrise foncière des parcelles en question pour le prolongement du boulevard multimodal cumulera les avantages suivants :

- Obtenir la maîtrise foncière nécessaire au prolongement du boulevard
- Assurer avec la réalisation de cette voie une desserte sécurisée de la future ZAC
- Dédommager les propriétaires concernés par ce projet

APRES M'ETRE ASSURE QUE LA PUBLICITE ET LES NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES AIENT ETE REALISEES CONFORMEMENT A L'ARRETE PREFECTORAL. J'EMETS UN AVIS FAVORABLE A L'ENQUETE PARCELLAIRE INDISPENSABLE POUR REALISER LES TRAVAUX DE PROLONGEMENT DU BOULEVARD MULTIMODAL ASSOCIE A LA REALISATION DE LA PREMIERE TRANCHE DE LA ZAC DES MOULIERES.

Concernant la DUP nécessaire pour la réalisation de la première tranche de la ZAC des Moulières

Bilan coûts / avantages :

La réalisation de la ZAC des Moulières est estimée à 21 107 000 € HT. Ce coût comprend, outre les travaux de voirie et de réseaux divers :

- l'aménagement d'espaces verts
- l'archéologie préventive
- les mesures compensatoires environnementales
- les mesures compensatoires agricoles
- les participations financières (pour différents équipements publics)
- les honoraires d'études

Les dépenses en question s'étaleront sur une dizaine d'années au fur et à mesure de l'avancement des différentes tranches identifiées dans le dossier et reprises dans mon rapport.

Le projet soumis à l'enquête présente un intérêt général certain dans la mesure où :

L'aménagement de la ZAC des Moulières répondra aux besoins de logements et d'équipements publics indispensables au développement de la commune.

Les expropriations envisagées sont indispensables à la réalisation de ce projet.

Les impacts sociaux sont limités, le projet créera une dynamique économique pour la commune et ses habitants.

Les atteintes à l'environnement et à la biodiversité sont compensées par des mesures identifiées et chiffrées.

Le choix des terrains s'est logiquement porté sur ce secteur car Sauvian est soumis à l'aléa inondation sur une grande partie de son territoire.

Le projet est en compatibilité avec les règlements supra communaux.

J'EMETS DONC, UN AVIS FAVORABLE A LA DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR LA REALISATION DE LA ZAC DES MOULIERES.

Concernant l'enquête parcellaire pour la réalisation de la ZAC des Moulières

Bilan coûts / avantages :

Les acquisitions foncières pour l'aménagement de la ZAC des Moulières s'élèvent à 6 645 000 € avec les indemnités de remploi et 6 212 000 € avec les frais notariés.

Le coût présenté ici correspond au total des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la totalité des tranches prévues pour la ZAC.

Seules les acquisitions nécessaires pour réaliser la tranche 1 font l'objet de cette enquête.

La maîtrise foncière des parcelles en question pour la réalisation de la ZAC des Moulières cumulera les avantages suivants :

- Obtenir la maîtrise foncière nécessaire à sa réalisation
- Dédommager les propriétaires concernés par ce projet.

APRES M'ETRE ASSURE QUE LA PUBLICITE ET LES NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES AIENT ETE REALISEES CONFORMEMENT A L'ARRETE PREFECTORAL, J'EMETS UN AVIS FAVORABLE A L'ENQUETE PARCELLAIRE INDISPENSABLE POUR LA REALISATION DE LA PREMIERE TRANCHE DE LA ZAC DES MOULIERES.

Fait à Pézenas le 26 août 2021



Jacques ARMING
Commissaire enquêteur