

**REGION OCCITANIE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE NISSAN LEZ ENSERUNE**

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE CONCERNANT LE
PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC « ENJALBERT »
PAR LA SAS HECTARE**

Arrêté Préfectoral N°2023.09.DRCL.0448

Enquête publique du lundi 16 octobre au vendredi 17 novembre 2023,

**RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.
ANNEXES.**

La Commissaire enquêtrice :

Sylvie Murta Barros.

Le 4 décembre 2023



Nissan, vue aérienne de la zone concernée par la ZAC Enjalbert



ZAC Enjalbert : L'emprise



SOMMAIRE

Chapitre 1 : Généralités concernant l'objet de l'enquête.

1.1 – Objet de L'enquête.

1.1.1 – La ZAC Enjalbert, les objectifs d'un projet.

1.1.2 – Historique et évolution du projet

1.2 – Cadre juridique.

Chapitre 2 : Organisation et déroulement de l'enquête.

2.1 – Désignation du Commissaire enquêteur.

2.2 – Composition du dossier d'enquête

2.3 - Organisation de l'enquête.

2.4 - Arrêté de Monsieur le Préfet de l'HERAULT organisant l'enquête.

2.5 – Publicité et information du public.

Chapitre 3 : Analyse et synthèse des documents présentés au public des observations des PPA et du public

3.1 – Analyse et synthèse du dossier soumis à l'enquête.

3.2 – Observations des PPA .

3.3 – Observations du public.

3.4 -- Rencontre avec le Maître d'ouvrage le 23/02/2018.

Annexes

Chapitre 1.

Généralités concernant l'objet et le cadre de l'enquête.

1.1 – Objet de l'enquête.

Suite à sollicitation du Conseil Municipal de la commune de NISSAN LEZ ENSERUNE du 15 février 2022, la présente enquête est préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de la ZAC Enjalbert sur la commune de NISSAN LEZ ENSERUNE par la société HECTARE.

1.1.1. – La ZAC Enjalbert, les objectifs d'un projet.

Située sur l'axe routier BEZIERS – NARBONNE, la commune de NISSAN LEZ ENSERUNE connaît une croissance démographique et un développement urbain qui s'inscrivent dans la dynamique régionale et littorale. Afin de maîtriser son urbanisation, elle envisage le développement d'un nouveau secteur d'habitat. Pour ce faire, elle a décidé d'instaurer une Zone d'Aménagement Concerté dénommée : ZAC Enjalbert.

1.1.2. - Historique et évolution du projet.

Le projet a fait l'objet des décisions résumées ci-après :

- 30 décembre 2012, réunion publique dans le cadre de la concertation préalable ;
- 08 octobre 2013, décision de Conseil Municipal de confier à un aménageur (la société HECTARE) la réalisation du projet : traité de concession du 19 novembre 2013
- 22 janvier 2013, après avoir tiré le bilan de la concertation, création de la ZAC Enjalbert approuvée par Délibération du Conseil Municipal ;
- 22 novembre 2013, deuxième réunion publique de présentation et d'information ;
- 24 novembre 2015, Avenant N°1 au traité de concession (sanctuarisation d'environ 22 000 m²)
- 06 juin 2016 approbation par le Conseil Municipal du dossier de réalisation de la ZAC ;
- 30 septembre 2016, Arrêté Préfectoral de dérogation aux interdictions de destruction des espèces de faune sauvages protégées ;
- 04 octobre 2016, lancement d'une procédure de modification du PLU afin d'obtenir un zonage compatible avec le projet.
- 10 octobre 2016, récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau intégrant les évolutions du projet urbain ;

- 22 novembre 2017, avenant N°2 au traité de concession modifiant les articles : 1.6 – CALENDRIER PREVISIONNEL - DELAI DE REALISATION et 5.1 – PARTICIPATIONS FINANCIERES ;
- 18 juillet 2017 Approbation de la modification n°2 du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC Enjalbert et intégrant l'évaluation environnementale.
- 2019 - 20 Travaux d'aménagements des tranches 1, 2 A et 2B réalisés pour tout ou partie.

1.2 - Cadre juridique.

En application de l'article R311-2 du code de l'Urbanisme et R122-2 – Annexe – rubrique 39 du Code de l'Environnement (surface de plancher $\geq 40\,000\text{ m}^2$ et terrain d'assiette $\geq 10\text{ ha}$), le dossier présente une étude d'impact et son résumé non technique.

En conséquence, l'enquête publique est réalisée en application des articles L123-2 et suivants du code de l'Environnement

Chapitre 2.

Organisation et déroulement de l'enquête.

2.1 – Désignation du Commissaire enquêteur.

Après avoir été contacté par la représentante du Tribunal Administratif fin juin 2023 et par décision N° E23000071/34 du 27/06/23 transmise par courrier du 27/06/23,

Madame Sylvie Murta Barros,

a été désignée comme Commissaire enquêtrice en vue de procéder à une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Enjalbert » sur la Commune de NISSAN LEZ ENSERUNE, par la société HECTARE

Après avoir pris contact avec Madame la Représentante de la Préfecture de Montpellier, Direction des relations avec les collectivités locales, j'ai reçu le dossier d'enquête en main propre le 6 juillet 2023 et j'en ai pris connaissance.

J'ai pris contact avec le représentant de la Mairie de NISSAN.

Je l'ai rencontré en Mairie et j'ai fait une reconnaissance sur le terrain le 10 juillet 2023.

Après analyse du dossier j'ai demandé par mail du 10/07/23 des éléments complémentaires au Maitre d'ouvrage.

J'ai réitéré ma demande de joindre l'annexe de l'Arrêté Préfectoral de dérogation à la destruction des espèces protégées en réunion et par mail du 5 septembre.

Les éléments complémentaires apportés au dossier sont donc :

- Mise à jour du plan des lots et de leur répartition individuels / collectifs
- Mise à jour du planning de l'opération
- Avancement des négociations foncières
- Annexes de l'arrêté du CNPN.

2.2 – Composition du dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête comprend les pièces prévues au Code de l'environnement (article R123-8)

- Pièce 1 : NOTICE EXPLICATIVE
- Pièce 2 : PLAN DE DITUATION
- Pièce 3 : PLAN GENERAL DES TRAVAUX ET OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS,
- Pièce 4 : PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER,
- Pièce 5 : APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES ET DES ACQUISITIONS A REALISER ;
- Pièce 6 : BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC
- Pièce 7 : ETUDE D'IMPACT et RESUME NON TECHNIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT 2012,
- Pièce 8 : ETUDE D'IMPACT COMPLEMENTAIRE 2016
- Pièce 9 : RESUME NON TECHNIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT 2016,
- Pièce 10 : LES AVIS de l'Autorité Environnementale : 2012, 2017 et 2022
REPNSES du Maître D'ouvrage.

Pour la présentation au public ce dossier a été complété par :

- L'Arrêté préfectoral de Monsieur le Préfet de l'Hérault : Arrête N° 2023.09.DRCL.0448 du 19 septembre 2023,
- L'Avis d'enquête publique correspondant,

2.3 - Organisation de l'enquête.

Les termes de l'Arrêté préfectoral et de l'Avis d'enquête ont été arrêtés en commun, en fonction des impératifs du Maître d'Ouvrage, avec Madame la Représentante de la Préfecture de Montpellier, en RDV le 5 septembre 2023.

Notamment,

Un registre dématérialisé a été créé pour recueillir les observations du public.

Une adresse mail a été créée.

L'ensemble des pièces constituant le dossier ainsi que le registre d'enquête, ont été paraphés et visés par la Commissaire enquêtrice.

Ils sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, consultables, dans le bureau d'accueil de la mairie de NISSAN LEZ ENSERUNE, aux heures d'ouverture des bureaux, c'est-à-dire :

- lundi mercredi jeudi et vendredi de 09 h 00 à 12 h 00 et de 14 h à 17 h 00.
- mardi de 08 h 00 à 12 h 00 et de 14 h à 17 h 00.

2.4 - Arrêté de Monsieur le Préfet de l'HERAULT organisant l'enquête.

L'Arrêté de Monsieur le Préfet de l'HERAULT N° 2023.09.DRCL.0448 du 19 septembre 2023, prévoit que l'enquête publique relative au projet faisant l'objet du présent rapport se déroulera :

**Pendant 32,5 jours consécutifs,
Du lundi 16 octobre 2023 (à 9 h 00) au vendredi 17 novembre (à 12 h 00), inclus.**

Il fait l'objet d'un avis d'enquête destiné à paraître dans la presse et à être affiché selon les prescriptions réglementaires reprises ci-après.

2.5 – Publicité et information du public

– Information préalable à l'enquête.

– Avis d'enquête.

Un avis d'enquête destiné à l'information du public a été rédigé en concertation avec Madame la représentante de la Préfecture de Montpellier.

Cet avis d'enquête reprend les termes de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Hérault et indique, notamment :

- que le projet de ZAC Enjalbert présenté par la société HECTARE est soumis à enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
- que le lieu siège de l'enquête est la Mairie de NISSAN où est déposé le dossier d'enquête avec les heures d'ouverture des bureaux durant lesquelles le dossier peut être consulté,
- la durée de l'enquête et ses dates de début et de fin,
- le nom et l'adresse du Commissaire enquêteur en Mairie de Nissan et ses dates de permanences,
- l'accès au registre dématérialisé
- l'adresse électronique à laquelle le public peut communiquer ses observations,
- la personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être recueillies.
- Le dossier d'enquête peut être consulté sur le site internet de la Préfecture de l'Hérault (www.herault.gouv.fr).

– Affichage.

L'arrêté préfectoral a été affiché dans les panneaux municipaux réservés à cet effet en Mairie de NISSAN.

L'avis d'enquête a été affiché au droit des cheminements permettant d'accéder au site ainsi que devant la Mairie.

Ces affichages ont été régulièrement contrôlés pendant toute la durée de l'enquête par le Commissaire enquêteur lors de ses venues pour les permanences. **Annexe 2**

Il a fait l'objet d'un certificat d'affichage signé par Monsieur le Maire de NISSAN, **Annexe N°1**.

- Presse

Préalablement et pendant l'enquête, en plus des affichages en Mairie et sur le terrain, l'Avis d'enquête a été publié dans deux journaux locaux :

- La Gazette de Montpellier et le MIDI LIBRE :
- les jeudi 28 septembre et jeudi 19 octobre 2023.

Annexe 3

- Enfin, l'avis d'enquête a été diffusé sur le **site internet** de la Commune de Nissan lez Enserune.

La mise en œuvre des dispositions énumérées ci-dessus atteste que le Maître d'Ouvrage, à propos de son projet, a mis en œuvre les moyens nécessaires à la réalisation d'une communication la plus large possible.

– Permanences du Commissaire enquêteur.

Conformément aux termes de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'HERAULT Arrêté préfectoral N°2023.09.DRCL.0448 du 19 septembre 2023, portant ouverture de l'enquête et organisant cette dernière, la Commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public :

En Mairie de NISSAN :

- **Le lundi 16 octobre 2023** de 09 h 00 à 12 h 00 (date de début d'enquête),
- **Le mardi 31 octobre,** de 14 h 00 à 17 h 00,
- **Le vendredi 17 novembre 2023,** de 09 h 00 à 12 h 00 (date de la fin de l'enquête).

L'ensemble des pièces des dossiers et le registre d'enquête avaient été visés et paraphés au préalable.

- Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est terminée le 17 novembre 2023 à 12h.

J'ai procédé à la clôture du registre papier et vérifié la fermeture du registre dématérialisé.

Je considère donc que :

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'information conformément aux dispositions de l'Arrêté de Monsieur le Préfet l'HERAULT.

Chapitre 3.

Synthèse et Analyse des documents présentés au public, Des observations des PPA et du public.

3.1 – Synthèse et Analyse du dossier soumis à l'enquête.

De la lecture de l'ensemble des documents du dossier, je retiens plus particulièrement les points suivants :

Pièce 1

La NOTICE EXPLICATIVE présente le projet ; Elle décrit le contexte et le site dans son environnement, ainsi que sa compatibilité avec la réglementation en place.

Elle conclue à la nécessité d'une procédure de DUP qui permettra d'acquérir le foncier par voie d'expropriation.

Ce Document en tête de dossier synthétise toutes les données du projet et en permet une lecture éclairée.

Pièce 3

Complétée à ma demande, elle prend en compte le fait que les travaux d'aménagement de la ZAC ont commencé. Tranches 1 et 2.

Elle présente le nouveau découpage/aménagement des différentes tranches et le planning prévisionnel de réalisation.

Pièce 4

A ma demande nous y trouvons l'avancement des négociations foncières.

Environ 50% des parcelles n'ont pas pu être acquises à l'amiable.

Le MO n'envisage pas de procéder à l'achat des parcelles à fort enjeux environnemental alors qu'elles appartiennent à la ZAC.

Ce qui serai pourtant le seul moyen de « sanctuariser » cette zone naturelle à fort enjeu environnemental !

En effet, le PLU qui les classent en N peut être modifié !

Elles restent propriété privée dont on ne maîtrise pas le devenir !

Le Concessionnaire est rémunéré par les résultats de l'opération d'aménagement (recettes de commercialisation). Le risque économique de l'opération est supporté exclusivement par l'aménageur à ses risques et périls.

Il s'agit donc d'une opération d'intérêt privé.

Pièces 7, 8 Etude d'impact et le résumé en Pièce 9

Nous trouvons ici développé notamment :

✓ **La justification du projet et ses objectifs.**

- répondre aux ambitions du PADD,
- mettre en valeur et sécuriser l'entrée de ville,
- réaliser un bouclage viaire par la réalisation d'un boulevard urbain,

C'est au travers de ces différents éléments que le caractère d'intérêt public de la ZAC Enjalbert est argumenté.

Je note cependant qu'il n'est fait référence qu'au SCOT 1 du Biterrois, alors qu'a été validé un **SCOT 2 le 25 octobre 2022.**

Le projet comprend 220 logements sur 13 ha 700 dont :

- **20 % de logements sociaux**
- **20 logements en collectif.**

Le MO estime que ce quartier accueillera 550 habitants supplémentaires.

Il sera connecté sur la RD 37 par l'intermédiaire d'un giratoire.

L'ensemble du réseau viaire interne permettra le fonctionnement interne et la liaison vers les quartiers voisins existants par un jeu de voiries différenciées à double sens et sens unique intégrant, dans des espaces partagés avec des cheminements doux, les différents modes de transport (voies cyclables, arrêt de bus circulation des personnes à mobilité réduite).

La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme PADD et PLU.

Le projet de la ZAC Enjalbert répond aux prévisions de croissance présentées dans le SCOT 1 et reprises dans le PLU.

Dans le PLU approuvé le 10 mai 2012 la ZAC Enjalbert se positionne en zone AUz0 qui est identifié comme un secteur bloqué.

Une modification du PLU a été nécessaire afin de débloquent le secteur.

Le zonage modifié intègre une zone constructible « à urbaniser » AUz2 de 11,2 ha et deux zones naturelles qui correspondent aux espaces naturels à préserver de la ZAC.

Cette modification N°2 du PLU de la commune concernant l'ouverture à l'urbanisme de la ZAC Enjalbert a fait l'objet d'une enquête publique du 9 mai au 8 juin 2017.

Le 18 juillet 2017 le Conseil Municipal a approuvé cette modification.

Le SCOT 2 a été arrêté le 25 octobre 2022.

3.2 Observation des PPA

La DDTM a été informée via une Déclaration des aménagements hydrauliques envisagés

J'ai demandé au MO HECTARE de me transmettre l'étude qui a été présentée.

Le règlement particulier des tranches reprend les impositions de surface non imperméabilisables.

Le respect de ces surfaces devra être contrôlé par la Collectivité à la réception et dans le long terme afin que les bassins restent suffisamment dimensionnés.

Les mesures ERC concernant la destruction d'espèces protégées ont été prescrites via l'arrêté du CNPN

J'ai demandé au MO de joindre les annexes de l'AP dans le dossier présenté au public.

J'ai effectué une visite des sites de compensation qui n'amène pas de remarque particulière.

Le 2eme plan de gestion doit être établi en 2023 .

Un diagnostic archéologique a été prescrit

J'ai demandé au MO de me transmettre le courrier de la DRAC libérant les emprises.

Il s'avère :

Que seule une partie du diagnostic a été réalisée.

Que sur cette zone, une fouille a été prescrite et n'est pas encore réalisée.

L'AE a émis en pièce 10 des avis et / ou recommandations et / ou demande de précision sur de nombreux sujets :

Consommation d'espace et artificialisation

Biodiversité

Eau

Assainissement

Transport et circulation

Prise en compte du changement climatique et transition énergétique

Le MO a apporté son argumentaire et certaines réponses par écrit.

Pour ma part, j'ai souhaité approfondir certains sujets :

- ✓ l'étude sur le potentiel Energie renouvelable a bien été effectuée.
J'ai demandé au MO quelles solutions avaient été retenues et soit mises en œuvre par le MO soit prescrites dans le cahier des charge des acquéreurs.
- ✓ AEP
Les 3 ressources dont fait état le MO sont en fait une seule et unique : le BV de l'Orb.
J'ai recherché les documents afférents au SAGE de l'Orb.
- ✓ Assainissement
J'ai réitéré ma demande d'information sur le statut et les résultats de la STEP.
- ✓ Faune et flore.
J'ai rencontré l'ONF et le CEN, prestataire de la SAS Hectare, pour la mise en œuvre des mesures compensatoires.
- ✓ Les évolutions du SCOT 2 par rapport au 1

Je considère que l'ensemble du dossier a été réalisé conformément aux exigences de la procédure administrative.

Cependant, les évolutions du nouveau SCOT et de ses documents opposables sont à prendre en compte.

Le MO a fourni des éléments complémentaires à ma demande.

3.3 – Analyse des observations du public.

Durant ses permanences la Commissaire enquêtrice a reçu :

- ✓ Monsieur le Maire qui est venu saluer la CE.
- ✓ 8 visiteurs, propriétaires riverains de la ZAC.

Ils ont fait part de leurs inquiétudes concernant ces aménagements qui vont dégrader leur environnement.

Ils ont demandé des informations complémentaires via le registre papier.

- ✓ Il n'y a pas été reçu de mail sur la boîte courriel.

- ✓ De même aucun courrier n'a été reçu en Mairie.

- ✓ 2 avis défavorables ont été développés sur le registre dématérialisé.

Voir PV de synthèse en **Annexe 5**.

Nota :

P3 du registre papier

L'observation de M et Mme Danel est datée du 18 novembre.

Il s'agit d'une erreur de leur part, ils ont bien fait cette observation le 17 novembre matin dans la période d'ouverture de l'enquête, lors de ma permanence.

3.4 – Rencontre avec le Maître d'ouvrage le 23 novembre 2023.

A la fin de l'enquête, sur ma demande, j'ai rencontré M. Sébastien JATTEAU représentant la société HECTARE et Mme COLSON.

J'ai présenté le PV de synthèse du déroulement de l'enquête et le contenu des observations des registres. (**Annexe 5**)

Nous avons eu un échange sur ces observations et sur l'ensemble du dossier.

M. JATTEAU m'a remis des compléments afin d'apporter des réponses aux observations du public.

Annexe 6

En synthèse,

La participation du public reste modeste.

Cela peut s'expliquer parce que le dossier fait l'objet de réunions, de décisions successives depuis plusieurs années.

Il est étonnant qu'aucun propriétaire des parcelles restant à acquérir dans la ZAC n'ai fait d'observation.

Les 10 avis exprimés sont défavorables au projet.

Ils estiment :

Qu'il n'y a pas d'intérêt public à détruire des espaces naturels et « bétonner » le village.

Qu'il dégrade leur cadre de vie

ANNEXE 1.

Affichage de l'avis d'enquête : Certificat d'affichage de M Le Maire

Département de l'Hérault
MAIRIE DE NISSAN LEZ ENSERUNE
Place de la république-34440

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
-
**ATTESTATION DE PUBLICITE
SUR SITE ET EN MAIRIE**

Je soussigné Pierre CROS, Maire de la commune de Nissan-Lez-Enserune atteste que l'affichage de l'avis d'enquête sur les lieux prévus pour la réalisation du projet et sur les panneaux d'affichage communaux prévus à cet effet a été réalisé le 02/10/2023

Attestation établie pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à NISSAN LEZ ENSERUNE
Le 13/10/2023
Le Maire

Pierre CROS



ANNEXE 2.

Affichage de l'avis d'enquête : Photographies



ANNEXE 3.

Avis parus dans la presse.

50 | LES ANNONCES LÉGALES

La Gazette n° 1841 - Du 28 septembre au 4 octobre 2023

AVIS DE PUBLICITÉ

ACCORD-CADRE À MONS DE COMMANDE ANNÉES 2023 à 2027
ENTRETEN ET RÉPARATION DES RÉSEAUX D'EAU POTABLE ET D'ÉGOUTS

SYNDICAT INTERCOMMUNAL MAIRIE ET LABRON
M. Jean-Luc FAYE - Président
10 place des Lacs Verts
34600 SAINT-JEAN-DE-CUQUELLES
Tél. : 04 67 23 60 40 - Fax : 04 67 23 60 40
mail : sylvain.martin@syndicat.com
web : https://www.syndicat.com/intercommunal/

Objet de la commande : Non.
Livraison : Livraisons d'un Accord-Cadre.
Durée : 5 C.A.

Objet : Accord-cadre à l'issue de la commande Années 2023 à 2027
Entretien et réparation des réseaux d'eau potable et d'égouts.

Type de marché : Travaux
Modalités : Procédure adaptée soumise
Territoire d'achat : Accord-Cadre
Lieu d'exécution : Territoire du Syndicat

Description : Les qualifications offertes par le bonnaire sont marquées. Le montant global initial de l'ensemble des commandes est fixé à 20 000 euros HT et le montant maximal à 1 000 000 euros HT sur la durée totale du marché.
Le marché sera conclu pour une durée de 1 an à compter de sa notification au titulaire, à parer des modalités.

Forme de la procédure : Procédure adaptée en ligne, non.
Les variantes sont-elles prévues : Non.
Intérêt national des entreprises étrangères : Non.
Système d'information : Non.

CONDITIONS DE RÉPARATION :
Qualification à produire quant à la qualité et expertise du candidat ;
Aptitude à assurer l'activité pendant les heures de pointe ;
Lieu et description succincte des conditions ;
Voir FC.

Capacité économique et financière :
Lieu et description succincte des critères de sélection ; Indication des informations et documents requis ;
Voir FC.

Références professionnelles et capacités techniques :
Lieu et description succincte des critères de sélection ; Indication des informations et documents requis ;
Voir FC.

Marché réservé : Non.
Réduction du montant de la commande : Non.
La consultation est ouverte aux entreprises : Oui.
Willingness to negotiate : Oui.
Willingness to negotiate : Non.

Critères d'attribution :
C'est économiquement le plus avantageux approuvé en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges émis par le consultant, le cas échéant, le cas échéant.

Renseignements et documents administratifs :
Voir FC.
L'original des documents de la consultation se trouve sur le profil de acheteur - Oui.
Présentation des offres par catalogue électronique : Inconnu.

REMBÈSE DES OFFRES : 20 octobre 2023 à 12h00 plus tard.

REMBÈSE À LA PUBLICATION : le 20 septembre 2023.

Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée.
Pour recevoir et sans être obligé, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, aller sur <https://www.profil-acheteur.com>.

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à l'autorisation au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement concernant le projet de création d'une retenue collinaire pour l'irrigation du domaine de Modèle sur le commune de Saint-Jean-de-Cuculles

RAPPEL

Il sera procédé du mardi 26 septembre 2023 à 9h00 au mardi 17 octobre 2023 à 17h00 inclus, soit durant 22 jours consécutifs, à une enquête publique relative à la demande d'autorisation au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement en ce qui concerne la création d'une retenue collinaire pour l'irrigation du domaine de Modèle sur la commune de Saint-Jean-de-Cuculles, présentée par la SARL Domaine de Modèle.

La personne responsable agréée de laquelle des informations peuvent être obtenues est Monsieur Philippe MOULIER, propriétaire - M. : 06 60 65 35 50 - adresse mail : philippe.moulier@domaine-modelle.com - adresse postale : SARL Domaine de Modèle - Domaine de Modèle - 34870 Saint-Jean-de-Cuculles.

La commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier pour conduire cette enquête publique, est Monsieur Jean-Claude MONNET.

Quelques éléments :
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier comprenant notamment l'étude d'impact et le dossier d'autorisation de l'ouvrage, et le registre d'enquête, seront consultables au mardi 26 septembre 2023 à 9h00 au mardi 17 octobre 2023 à 17h00 inclus :
- à la mairie de Saint-Jean-de-Cuculles, siège de l'enquête, les horaires d'ouverture sont :
- Mardi : de 9h00 à 12h15 et de 13h15 à 17h15
- Mercredi au vendredi : de 9h00 à 12h15
<https://www.domaine-modelle.com/intercommunal/intercommunal/>
- sur le site internet des entreprises et des professionnels : <https://www.profil-acheteur.com>
- sur le site internet des entreprises et des professionnels : <https://www.profil-acheteur.com>
- sur le site internet des entreprises et des professionnels : <https://www.profil-acheteur.com>

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public à la mairie de Saint-Jean-de-Cuculles, à l'adresse électronique : jean-claude.monnet@domaine-modelle.com ou par voie électronique à l'adresse suivante : jean-claude.monnet@domaine-modelle.com

Le dossier d'enquête sera consultable au mardi 26 septembre 2023 à 9h00 au mardi 17 octobre 2023 à 17h00 inclus :
- sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Saint-Jean-de-Cuculles, siège de l'enquête, aux heures susdites,
- par correspondance à la commissaire enquêteur, M. Jean-Claude MONNET, "Projet de création d'une retenue collinaire pour l'irrigation du domaine de Modèle sur la commune de Saint-Jean-de-Cuculles" Mairie
Chestin du Parc Saint Louis
34870 Saint-Jean-de-Cuculles

Le dossier peut être consulté par voie électronique à l'adresse suivante : <https://www.domaine-modelle.com/intercommunal/intercommunal/>

Les observations et propositions doivent être déposées avant le mardi 17 octobre 2023 à 17h00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête d'office motivée.

L'avis et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de publication de l'avis. Elles seront consultables sur le site internet de la Mairie, sur le site internet de la Mairie de Saint-Jean-de-Cuculles, et sur le site internet de la Mairie de Saint-Jean-de-Cuculles.

La décision prise par le Préfet de l'Hérault, susceptible d'être contestée, sera prise en la forme d'un arrêté.

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il sera procédé du lundi 16 octobre 2023 à 09h00 au vendredi 17 novembre 2023 à 12h00, soit durant 32 jours consécutifs, à une enquête publique relative à une demande de déclaration d'utilité publique présentée par la commune de Nissan-lez-Enjalbert et la communauté de communes de la Vallée de l'Orbie, sur le projet d'aménagement et de mise en eau de la ZAC "Enjalbert".

Le projet d'aménagement de la ZAC "Enjalbert" s'inscrit dans la politique de maîtrise de l'urbanisme et de la démographie et participe à un développement cohérent et équilibré du bourg. Par la production de logements locaux, elle répond aux objectifs de mixité sociale et d'inclusivité dans les principes de la loi d'urbanisme et d'habitat. La ZAC propose une capacité d'accueil de 200 logements environ, dans le respect de la mixité sociale avec la construction de 40 logements sociaux et de 160 logements destinés aux personnes actives et jeunes adultes.

Elle participe également à la mise en œuvre du schéma de circulation communautaire et du schéma directeur d'infrastructures cyclables et de cheminements doux.

La commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier pour conduire cette enquête publique est Madame Sylvie JATTEAU, ingénieure du Pôle Urbanisme à la communauté de communes de la Vallée de l'Orbie.

La personne responsable de laquelle des informations peuvent être obtenues est Monsieur Sébastien JATTEAU, responsable développement, à la commune de Nissan-lez-Enjalbert, 04 67 33 37 40, sebastien.jatteau@nissan-lez-enjalbert.fr

Dossier d'enquête :
Le dossier d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de la commission départementale d'aménagement urbain, sera consultable pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 16 octobre 2023 à 09h00 au vendredi 17 novembre 2023 à 12h00 :
- à la mairie de Nissan-lez-Enjalbert, à l'âge de l'enquête, les horaires d'ouverture sont :
- mardi 16 octobre 2023, de 9h00 à 17h00, le mardi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
- sur le site internet des entreprises et des professionnels : <https://www.domaine-modelle.com/intercommunal/intercommunal/>
- sur le site internet des entreprises et des professionnels : <https://www.domaine-modelle.com/intercommunal/intercommunal/>
- sur le site internet des entreprises et des professionnels : <https://www.domaine-modelle.com/intercommunal/intercommunal/>

Le dossier peut être consulté par voie électronique à l'adresse suivante : <https://www.domaine-modelle.com/intercommunal/intercommunal/>

Les observations et propositions doivent être déposées avant le mardi 17 novembre 2023 à 12h00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête d'office motivée.

L'avis et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de publication de l'avis. Elles seront consultables sur le site internet de la Mairie, sur le site internet de la Mairie de Nissan-lez-Enjalbert, et sur le site internet de la Mairie de Nissan-lez-Enjalbert.

La décision prise par le Préfet de l'Hérault, susceptible d'être contestée, sera prise en la forme d'un arrêté.

CONCEPT ET RENOVATION
SAS au capital social de 50 000 euros
Siège social : 2 rue du Peyrou - 34620 TERNAN
061 834 204 RCS MONTPELLIER

DÉMISSION DE PRÉSIDENT

Révisé le 1^{er} septembre 2023, l'assemblée générale extraordinaire a acté la démission de M. Charles CHAMBERT, président de la SAS au Peyrou - 34620 TERNAN, Président de l'entreprise CONCEPT ET RENOVATION, dont le siège social se situe au 2 rue du Peyrou - 34620 TERNAN. Cette démission est acceptée par l'AGC et prend effet à compter du 30 septembre 2023.
Mention en sus l'ajout au RCS de MONTPELLIER.

Par acte, la Présidence

SCI PUIITS DE SAINT-ROCH
SCI au capital de 274.400,23 €
Siège social : 21 rue de la Loge 34000 MONTPELLIER
RCS MONTPELLIER 301 141 728

Monsieur Pierre-Emmanuel de Saint-Roch, président de la SCI PUIITS DE SAINT-ROCH, a démissionné de ses fonctions de président de la SCI PUIITS DE SAINT-ROCH, dont le siège social se situe au 21 rue de la Loge - 34000 Montpellier. Cette démission est acceptée par l'AGC et prend effet à compter du 30 septembre 2023.
Mention en sus l'ajout au RCS de MONTPELLIER.

Par acte,

H&C PATRIMOINE
SCI au capital de 100 €
Siège social : 15 rue de la Chanaise
34160 RESTINGUES
907 393 337 RCS de MONTPELLIER

Monsieur Philippe ALAIN, président de la SCI H&C PATRIMOINE, a démissionné de ses fonctions de président de la SCI H&C PATRIMOINE, dont le siège social se situe au 15 rue de la Chanaise - 34160 Restingues. Cette démission est acceptée par l'AGC et prend effet à compter du 30 septembre 2023.
Mention en sus l'ajout au RCS de MONTPELLIER.

Par acte,

ances légales

La Gazette n° 1844 - Du 19 au 25 octobre 2023

PRÉFET DE L'HÉRAULT
Liberté
Égalité
Fraternité

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique et à la possibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de la RD2 en boulevard urbain de Balaruc-le-Vieux au Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) à Sète ainsi qu'à la réalisation d'un Transport en commun en Site propre (TCSF) entre Balaruc-le-Vieux et Sète présentée par Sète Agglopolité Méditerranée

La déclaration d'utilité publique de requalification de la RD2 en boulevard urbain de Balaruc-le-Vieux au Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) à Sète ainsi qu'à la réalisation d'un Transport en commun en Site propre (TCSF) entre Balaruc-le-Vieux et Sète est préalablement soumise à la procédure d'enquête publique qui sera ouverte du 6 novembre 2023 à 9h00 au mercredi 6 décembre 2023 à 17h00 inclus, soit durant 31 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est Monsieur Bernard COMMANDRE.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est Monsieur Christophe DOUILLARD, service foncier et projets urbains - 04 67 46 47 73 - c.douillard@agglopoite.fr

Le dossier d'enquête :
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête comprenant notamment la décision de dispenser d'étude d'impact après examen au cas par cas, sera déposé et consultable :
- à la mairie de SÈTE, 20 bis rue Paul Valéry - SÈTE 34200, siège de l'enquête aux horaires habituels d'ouverture des bureaux au public (du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30 et le samedi matin de 9h00 à 12h00 soit 31 jours),
- sur le site internet du registre dématérialisé en lien suivant : <https://www.profil-acheteur.com>

ODYSSEE DROIT
Associé
Responsabilité

ODYSSEE DROIT
Association d'Avocats
à Responsabilité Professionnelle Individuelle
Le Bleu d'Or
120 rue Thor
34000 MONTPELLIER
04 67 17 97 10

VIVODIA
SARL transformée en société simplifiée
au capital de 8 002 euros
Siège social : 12 A rue de Substantion
34000 MONTPELLIER
451 268 437 R.C.S. MONTPELLIER

AVIS DE TRANSFORMATION EN SAS

Suivant décisions unanimes en date du 1^{er} juillet 2023, les associés ont décidé d'étendre l'objet social, avec effet au 1^{er} juillet 2023, aux activités de réparation et entretien du matériel et de modifier en conséquence l'article 3 des statuts qui est le suivant :
"ARTICLE 3 - OBJET
- Le commerce de matériel, fournitures et matières premières pour la céramique ;
- La réparation et l'entretien de matériel.
(...)"
Le reste de l'objet et de l'article demeure inchangé.

Suivant mêmes décisions unanimes en date du 1^{er} juillet 2023, les associés ont décidé de transférer la siège social, sis 12 A, rue de Substantion à MONTPELLIER (34200) sur le site internet de la commune de Montpellier.

ODYSSEE DROIT
Associé
Responsabilité

ODYSSEE DROIT
Association d'Avocats
à Responsabilité Professionnelle Individuelle
Le Bleu d'Or
120 rue Thor
34000 MONTPELLIER
04 67 17 97 10

VIVODIA
SARL transformée en société simplifiée
au capital de 8 002 euros
Siège social : 12 A rue de Substantion
34000 MONTPELLIER
451 268 437 R.C.S. MONTPELLIER

AVIS DE TRANSFORMATION EN SAS

Suivant décisions unanimes en date du 1^{er} juillet 2023, les associés ont décidé d'étendre l'objet social, avec effet au 1^{er} juillet 2023, aux activités de réparation et entretien du matériel et de modifier en conséquence l'article 3 des statuts qui est le suivant :
"ARTICLE 3 - OBJET
- Le commerce de matériel, fournitures et matières premières pour la céramique ;
- La réparation et l'entretien de matériel.
(...)"
Le reste de l'objet et de l'article demeure inchangé.

Suivant mêmes décisions unanimes en date du 1^{er} juillet 2023, les associés ont décidé de transférer la siège social, sis 12 A, rue de Substantion à MONTPELLIER (34200) sur le site internet de la commune de Montpellier.

ANNEXE 4.

Aménagement provisoire du giratoire

COMMUNE DE NISSAN-LEZ-ENSERUNE

ZAC ENJALBERT

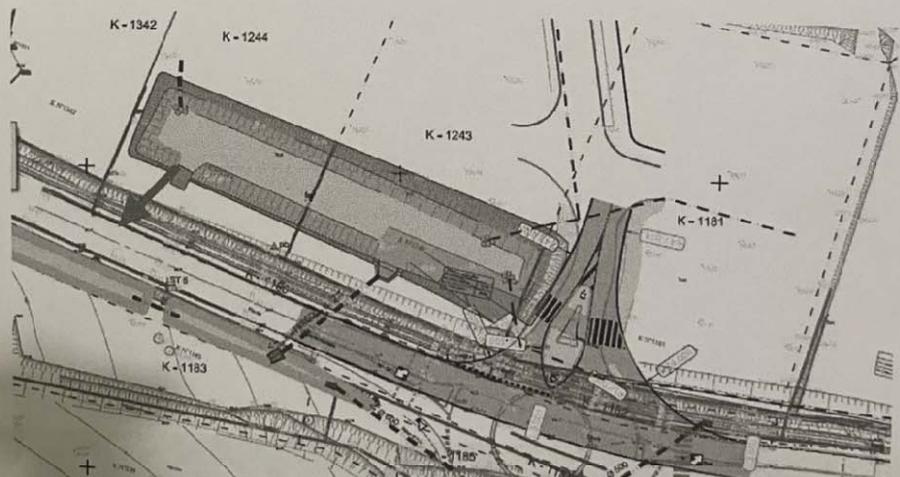
PLANNING PREVISIONNEL DES TRANCHES

Mis à jour au 20 juillet 2023

	Livraison	Nombre de logements			Total
		Lots Individuels	Lots groupés	Logts sociaux	
Tranche 1	Mars 2021	29*			29
Tranche 2	Septembre 2024	38	6	20	64
Tranche 3	Septembre 2026	14		24	38
Tranche 4	Septembre 2027	25	12		37
Tranche 5	Septembre 2028	20		5	42
Tranche 6	Septembre 2029	18	9		27
		144	32	44	220

*En date du 20 juillet 2023, nous observons 29 maisons construites ou en cours de construction.

Dans le cadre de la tranche 2C, il sera réalisé en 2024 un carrefour provisoire sur la RD37.
La réalisation du giratoire définitif interviendra en tranche 6 en 2029.



ANNEXE 5.

PV de synthèse

REGION OCCITANIE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE NISSAN LEZ ENSERUNE

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE CONCERNANT LE
PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC « ENJALBERT »
PAR LA SAS HECTARE

Arrêté Préfectoral N°2023.09.DRCL.0448

Enquête publique du lundi 16 octobre au vendredi 17 novembre 2023,

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

La Commissaire enquêtrice :

Sylvie Murta Barros.

Le 17 novembre 2023.



1 – Objet de l'enquête.

Suite à sollicitation du Conseil Municipal de la commune de NISSAN LEZ ENSERUNE du 15 février 2022, la présente enquête est préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de la ZAC Enjalbert sur la commune de NISSAN LEZ ENSERUNE par la société HECTARE.

2 – Déroulement de l'enquête.

L'Arrêté de Monsieur le Préfet de l'HERAULT, Arrêté préfectoral N° 2023.09.DRCL.0448 du 19 septembre 2023, a prescrit une enquête publique

Pendant 32,5 jours consécutifs,

Du lundi 16 octobre 2023 (à 9 h 00) au vendredi 17 novembre (à 12 h 00), inclus.

Un registre dématérialisé a été créé pour recueillir les observations du public.

Une adresse mail a été créée.

L'ensemble des pièces constituant le dossier ainsi que le registre d'enquête, ont été paraphés et visés par le Commissaire enquêteur.

Ils sont restés à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, consultables, dans le bureau d'accueil de la mairie de NISSAN LEZ ENSERUNE, aux heures d'ouverture des bureaux, c'est-à-dire :

- lundi mercredi jeudi et vendredi de 09 h 00 à 12 h 00 et de 14 h à 17 h 00.
- mardi de 08 h 00 à 12 h 00 et de 14 h à 17 h 00.

L'arrêté préfectoral a été affiché dans les panneaux municipaux réservés à cet effet en Mairie de NISSAN.

Un avis d'enquête destiné à l'information du public a été rédigé en concertation avec Madame la représentante de la Préfecture de Montpellier.

Il a été affiché au droit des cheminements permettant d'accéder au site ainsi que devant la Mairie.

Ces affichages ont été régulièrement contrôlés pendant toute la durée de l'enquête par le Commissaire enquêteur lors de ses venues pour les permanences.

l'Avis d'enquête a été publié dans deux journaux locaux :

- La Gazette de Montpellier et le MIDI LIBRE :
- les jeudi 28 septembre et jeudi 19 octobre 2023.

Enfin, l'avis d'enquête a été diffusé sur le site internet de la Commune de Nissan lez Enserune.

Conformément aux termes de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'HERAULT Arrêté préfectoral N°2023.09.DRCL.0448 du 19 septembre 2023, portant ouverture de l'enquête et organisant cette dernière, la Commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public en Mairie de NISSAN

- **Le lundi 16 octobre 2023** de 09 h 00 à 12 h 00 (date de début d'enquête),
- **Le mardi 31 octobre,** de 14 h 00 à 17 h 00,
- **Le vendredi 17 novembre 2023,** de 09 h 00 à 12 h 00 (date de la fin de l'enquête).

- 3 – Observations du public.

Durant ces permanences la Commissaire enquêtrice a reçu :

- ✓ Le 16 octobre, Monsieur le Maire qui est venu saluer la CE.
- ✓ Le 31 octobre, 6 visiteurs, propriétaires riverains de la ZAC.

Ils ont fait part de leurs inquiétudes et demandé des informations complémentaires via le registre papier.

PREMIERE JOURNÉE

Registre ouvert le 16 octobre 2023 à 9 heures

Observations de M^{me} Della Puppa - M^{me} Moussa - M^{me} Denoet
M^{me} Verdier - M^{me} Fourestie

Nous sommes limitrophes des tranches 6 et 2C nous demandons des précisions sur les thématiques suivantes :

- décrire la collecte et le traitement des eaux pluviales de la tranche 6
- décrire les modalités de confortement des talus sous la tranche 6
- décrire les aménagements verts et espaces verts surplombant nos habitations
- Nous demandons la mise en place d'une haie brise vent surplombant nos habitations.
- Qui va entretenir les espaces verts et les bassins des eaux pluviales?
- fournir une coupe d'aménagement au niveau de la parcelle 1341
- Nous demandons à l'intérieur de la tranche 2C, l'inversion des zones collectives et individuelles.

Nissan le 31/10/2023

(Signatures)

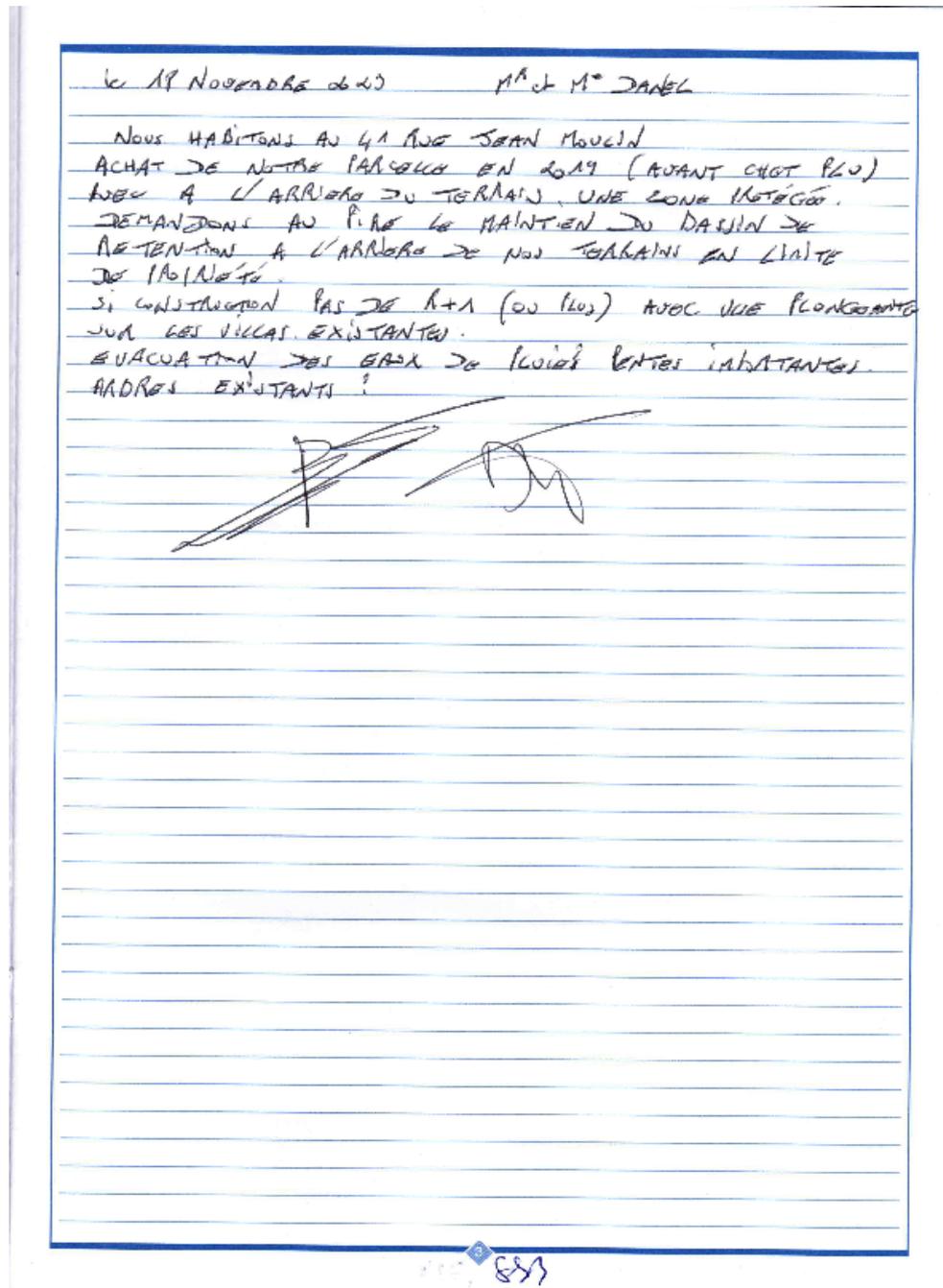
Il est recommandé de conserver vos observations sur le présent registre ou adresser votre document au commissaire-enquêteur.

5073

✓ 17 novembre,

M Le Maire.

1 observation de M et Mme DANEL, riverains de la ZAC



✓ Il n'y a pas été reçu de mail sur la boîte courriel : nissan34400-zacenjalbert-dup@democratie-active.fr

✓ De même aucun courrier n'a été reçu en Mairie.

✓ Le site internet a fait l'objet de 384 téléchargements du dossier et de 48 simple visites.

- ✓ 2 avis défavorables ont été déposés sur le registre dématérialisé :

Export des observations de l'enquête publique du 15/11/2023 14:26

Observation n° 2 du 16 octobre 2023 - 10:15

Défavorable

Auteur : Jean-Michel AMAR

Je voudrais savoir où se trouve l'intérêt public quand on détruit méthodiquement, l'âme, l'authenticité, la culture d'un village à l'histoire millénaire? Mais pour satisfaire et endormir un peu plus les nostalgiques du temps passé, on compensera en faisant des animations folkloriques
Quelle autre hypocrisie en bétonnant des hectares de terres sauvages et ensuite donner des leçons d'écologie..
Bref, la destruction du village au nom du "progrès" et du "développement" (pour le coup durable éternellement!!), va s'achever avec ce projet.
Le seul vrai intérêt public que pourrait avoir un tel projet en augmentant massivement la démographie serait une baisse des impôts et taxes locales, mais non c'est exactement tout l'inverse qui se produit!!
Donc personnellement (puisque finalement mon intérêt personnel comme beaucoup d'autres, en particulier celui des décideurs, compte beaucoup) je n'y vois qu'une dégradation de ma qualité de vie au quotidien et m'oppose catégoriquement à ce genre de projet.
Le résumé de ce type de projet est : toujours plus, toujours plus, toujours plus... la cupidité n'a pas de limite..

Observation n° 3 du 15 novembre 2023 - 00:16

Défavorable

Auteur : Thierry BONNAFOUS

Habitant cette nouvelle ZAC, le réseau routier actuel me paraît être suffisant pour desservir ce nouveau lotissement. Il ne me semble pas nécessaire de détruire des espaces naturels pour prolonger le boulevard de Cantaussels qui, dans sa partie existante, n'est toujours pas achevé (pas de trottoirs, pas d'espaces verts, pas de pistes cyclables....)
Quel intérêt de créer un rond point route de LESPIGNAN (travaux coûteux) et de créer une route à travers un espace naturel (coûteux et destructeurs d'espaces naturels) pour desservir un lotissement auquel on pourra accéder par la voirie existante actuellement ?
Cela va encore créer des routes favorisant les rodéos urbains des pré-délinquants à scouts et autres pétrolettes à l'échappement trafiqué qui empoisonnent notre tranquillité jour et nuit !
Cet argent pourrait être utilisé pour créer des voies piétonnes et des pistes cyclables permettant aux habitants de cette ZAC de rejoindre agréablement le centre du village, d'aller se promener vers le Malpas ou vers Enserune, de rejoindre le canal du midi.

4 – Clôture de l'enquête.

Le 17 novembre 2023 à 12 h, j'ai clôturé le registre papier et constaté la fermeture de l'accès au registre dématérialisé.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'information du public, conformément aux dispositions de l'Arrêté de Monsieur le Préfet l'HERAULT.

La participation du public reste cependant très modeste.

ANNEXE 6

Réponse du MO au PV de synthèse

HECTARE

URBANISME DURABLE

A l'attention de Mme Murta-Barros,
Commissaire Enquêteur
DUP ZAC Enjalbert

A VENDARGUES Le 23/11/2023

Madame MURTA BARROS,

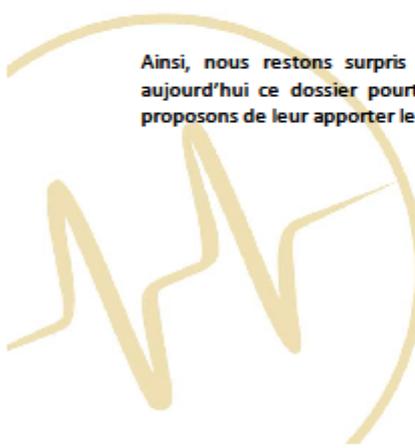
Nous avons bien pris note des observations émises par les administrés de la Commune de NISSAN, concernant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le projet de la ZAC ENJALBERT.

Tout d'abord, conformément au dossier complet de DUP mis à disposition du public, dont notamment la pièce n°1 – notice explicative, il convient de rappeler, aux personnes ayant déposé un avis que cette enquête publique concerne exclusivement la demande de DUP.

Les propriétaires fonciers ou tout autre administré de la Commune concernés par l'opération ont été invités à prendre connaissance du projet et à exprimer leurs observations à toutes les étapes de la construction de ce projet, pour rappel :

- Concertation préalable dans le cadre du dossier de création de la ZAC pour laquelle un registre a été mis à disposition du public du 28 septembre au 9 octobre 2012,
- Délibération du CM du 8 octobre 2013 approuvant le choix de l'aménageur,
- Délibération du CM du 6 juin 2016 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,
- Délibération du CM du 18 juillet 2017 approuvant la modification n°2 du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC ENJALBERT et enquête publique réalisée du 9 mai au 8 juin 2017.

Ainsi, nous restons surpris par certaines observations d'administrés qui semblent découvrir aujourd'hui ce dossier pourtant initié par la collectivité il y a 11 ans. Pour autant, nous vous proposons de leur apporter les réponses suivantes :



HECTARE HÉRAULT

75, Z.I Les Portes Domitienne - RN 113 - CS 30020 - 34741 VENDARGUES Cedex
Téléphone : 04 67 79 84 83 - Fax : 04 67 79 84 91 - Mail : montpellier@hectare.fr



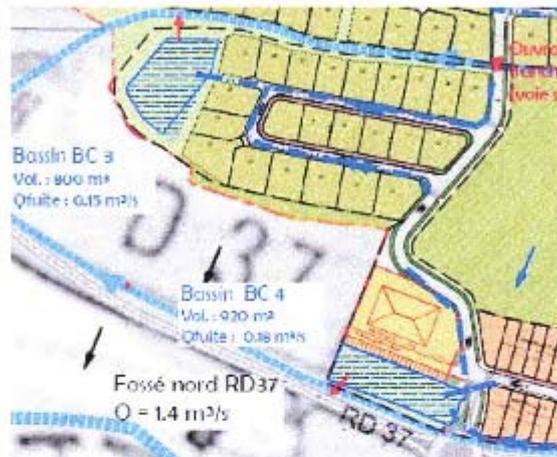
Siret : 361 338 880 00027 - APL 4299 Z - IWA Intercommunautaire I R 24 3e I 338 880
S.A.S HECTARE au Capital de 35 000 000 €.

HECTARE

URBANISME DURABLE

Sur l'avis émis le 31 octobre 2023 par 6 propriétaires riverains du projet :

- 1- Les eaux de pluie des espaces imperméabilisés seront intégralement canalisées par un réseau pluvial puis acheminées vers le bassin de rétention n°3 qui voit son exutoire vers le ruisseau du chemin de Lespignan.



- 2- Le talus situé entre le futur projet et les habitations des demandeurs est conservé en l'état naturel, comme sollicité par le dossier de dérogation faune flore afin de favoriser les corridors écologiques et la stabilité des terres.
- 3- Sur la pointe Nord Est de la parcelle K 1341, il sera réalisé un enrochement de 3 mètres de hauteur pour soutenir la future voie de jonction entre la tranche 2c et la tranche 6.
- 4- La demande de mise en place « d'une haie brise vue » devra être précisée pour étudier la faisabilité avec la collectivité.
- 5- L'entretien des espaces communs reviendra à la collectivité après réception des ouvrages.
- 6- La coupe de l'aménagement au droit de la parcelle K 1341 sera transmise lors de la mise en place de la tranche 6, estimée en septembre 2029.
- 7- Il n'y a pas de possibilité de modifier la typologie des habitations de la tranche 2c. Le bâtiment collectif a été placé selon la demande des services de la Domitienne pour la valorisation paysagère de l'entrée de ville, et pour privilégier une progression dans la hauteur du bâti.

HECTARE HÉRAULT

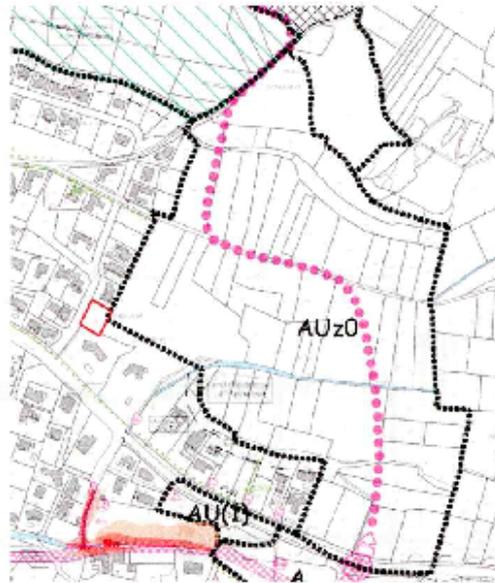
76, Z. Les Portes Domitienne - RN 113 - CS 30020 - 34741 VENDARGUES Cedex
Téléphone : 04 67 79 84 83 - Fax : 04 67 79 84 81 - Mail : montpellier@hectare.fr

Siret : 351 338 660 00027 • APE 4299 Z • TVA intracommunautaire FR 24 351 338 660
S.A.S HECTARE au Capital de 35 000 000 €



Sur l'avis émis le 18 novembre 2023 par un couple, propriétaires riverains du projet :

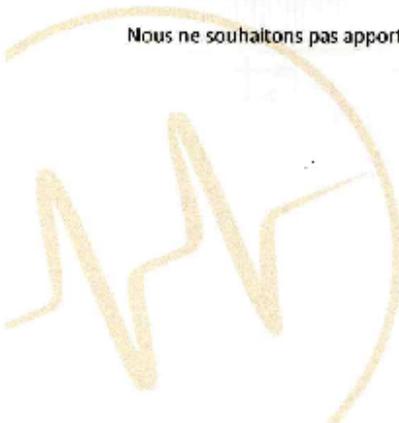
Il semble y avoir une incompréhension car ces propriétaires habitant au 41 rue Jean Moulin ont acheté leur maison en 2019, soit postérieurement à la modification du PLU du 18 juillet 2017 qui ne prévoyait aucune zone protégée à l'arrière de leur parcelle, comme en témoigne le plan de zonage de la Zone AUz ci-dessous.



De plus, il est à noter que ce secteur est frappé par une prescription de fouilles archéologiques qui ne permet pas de préciser aujourd'hui quel aménagement sera réalisé sur cette partie.

Sur l'observation émise sur le registre dématérialisé en date du 16 octobre 2023 :

Nous ne souhaitons pas apporter de réponse à cette observation complètement non justifiée.



HECTARE HÉRAULT
75, ZI Les Portes Domitienne - RN 113 - CS 30020 - 34741 VENDARGUES Cedex
Téléphone : 04 67 79 84 83 - Fax : 04 67 79 84 91 - Mail : montpellier@hectare.fr

Siret : 351 338 660 00027 • APE 4299 Z • TVA intracommunautaire FR 24 351 338 660
S.A.S HECTARE au Capital de 35 000 000 €

HECTARE

URBANISME DURABLE

Sur l'observation émise sur le registre dématérialisé en date du 16 novembre 2023 :

Le réseau routier de la ZAC va bien évidemment être amélioré au fur et à mesure de la réalisation des tranches.

Le parti-pris de la collectivité était de créer, avec cette ZAC, un nouvel axe routier permettant de réduire le trafic routier vers le centre-ville, en créant une voie de délestage des flux routiers venant de la route de Lespignan.

Vous souhaitant bonne des présentes et restant à votre entière disposition,

Je vous prie de croire Madame, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

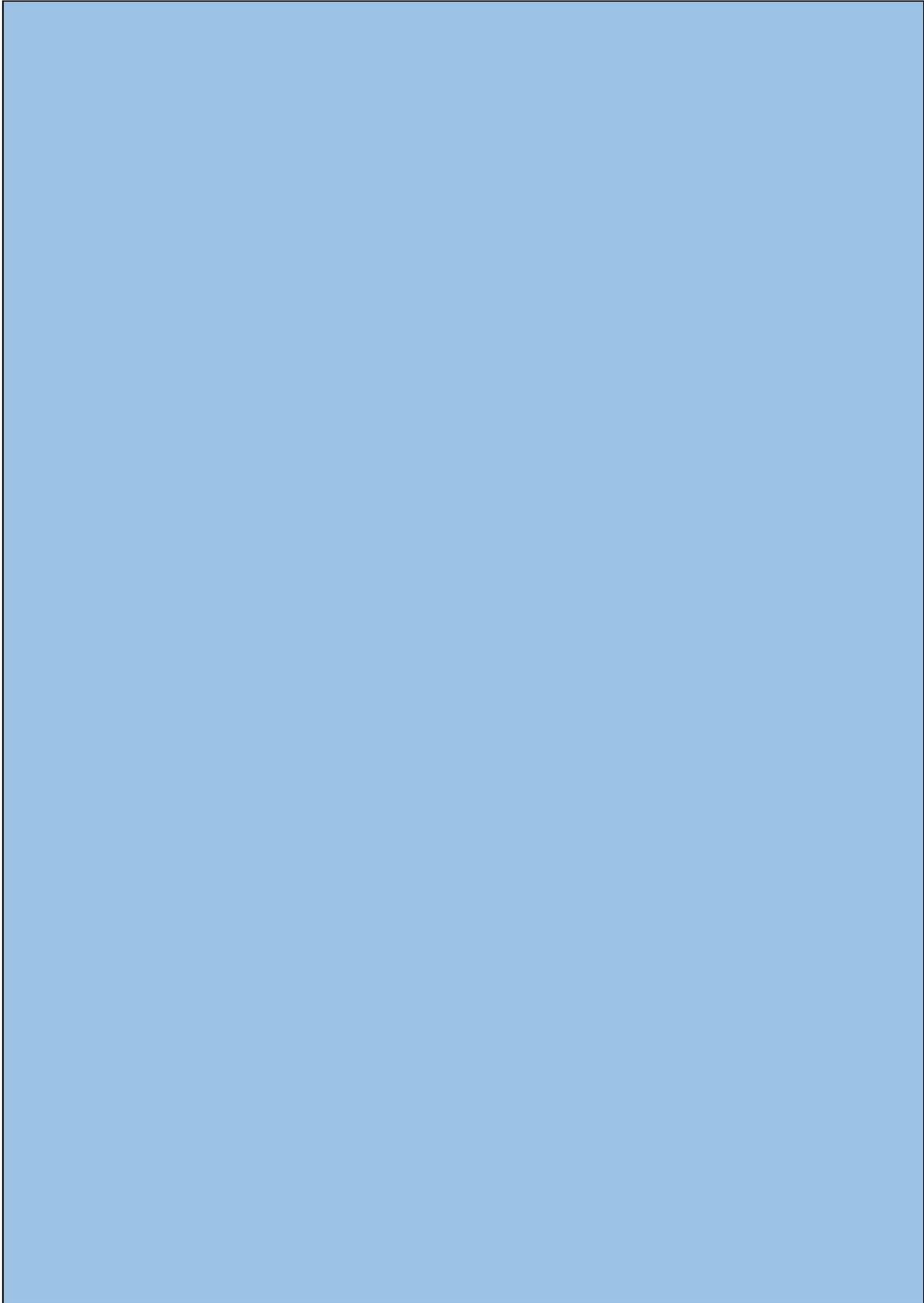
Sébastien JATTEAU
Responsable Développement
06.08.22.37.40
sebastien.jatteau@hectare.fr



75, Z.I Les Portes Domitienne - RN 113 - CS 30020 - 34741 VENDARGUES Cedex
Téléphone : 04 67 79 84 83 - Fax : 04 67 79 84 91 - Mail : montpe.ler@hectare.fr

HECTARE HÉRAULT

Siret : 351 338 660 00027 • APE 4299 Z • TVA intracommunautaire FR 24 351 338 660
S.A.S HECTARE au Capital de 35 000 000 €



REGION OCCITANIE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE NISSAN LEZ ENSERUNE

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC « ENJALBERT »
PAR LA SAS HECTARE

Arrêté Préfectoral N°2023.09.DRCL.0448 du 19 septembre 2023

Enquête publique du lundi 16 octobre 2023 au vendredi 17 novembre 2023

CONCLUSIONS MOTIVÉES
ET
AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Rappel de l'objet de l'enquête.

La présente enquête est préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de la ZAC Enjalbert sur la commune de NISSAN LEZ ENSERUNE porté par la SAS HECTARE.

Cette enquête a été organisée par l'Arrêté de Monsieur le Préfet de l'HERAULT, Arrêté préfectoral 2023.09.DRCL.0448 du 19 septembre 2023.

Conclusions motivées

La SAS HECTARE, concessionnaire aménageur, demande que cette opération soit déclarée d'utilité publique afin de pouvoir acquérir par expropriation les terrains qui lui font défaut aujourd'hui.

Après étude du dossier, examen des observations formulées pendant l'enquête publique et échanges avec le représentant du Maître d'Ouvrage, je fais les constats suivants :

Le projet (et son caractère d'utilité public) est justifié par la SAS Hectare par le fait qu'il contribue au besoin de logements liés à l'augmentation de population prévue par le PADD du SCOT 1.

Je constate que c'est le SCOT 2 qui est en vigueur. Qu'il y est fait état de la situation suivante :

« la taille des ménages diminue »

La population est « faiblement diplômée »

Il y a de « nombreux inactifs »

Il y a une « forte proportion d'emplois précaires »

Les « revenus sont fragiles »

La « pauvreté est importante »

J'estime donc que cette opération ne répond pas suffisamment au besoin exprimé en effet :

- Le pourcentage de logements sociaux est faible, il est de 20%, le minimum prescrit par le SCOT 1
- Le pourcentage de logements collectif est faible : l'opération atteint difficilement la densité prescrite par le SCOT 1

Le nouveau SCOT en vigueur qui prend en compte la loi ZAN, est plus ambitieux en matière de densification.

De plus des sujets restent en suspend qui m'interpellent quant à l'équilibre économique du projet et donc sur sa réalisation, notamment :

- La demande de logement de type pavillonnaire sur le secteur ne semble pas élevée étant donné le faible remplissage des tranches déjà aménagées. (il en est de même pour la ZAC de la Glacière sur la Commune de Nissan lez Enserune).
- Le diagnostic archéologique n'est pas encore réalisé sur la totalité de la ZAC.

Une fouille a cependant été prescrite par la DRAC sur la zone diagnostiquée, mais n'est pas encore réalisée (condition résolutoire du contrat de concession)

Surtout, je constate que l'opération présente des impacts négatifs sur l'environnement :

- Ce projet implique la destruction définitive de 13 ha **d'espace naturel**.
Ne seront compensés, ni la valeur agronomique du sol ni sa capacité d'absorption du carbone....
Le nouveau SCOT en vigueur qui prend en compte la loi ZAN, est plus ambitieux en matière d'économie du foncier.
- Il n'y a pas de prise en compte du **changement climatique** car, alors même qu'une étude a été menée en ce sens, aucune énergie renouvelable n'est prévue dans les aménagements du MO ni dans les cahiers des charges de la ZAC.
- La station d'épuration est **insuffisamment dimensionnée** : elle est déjà en dépassement de 23% de sa charge nominale pour 2021 (Bilan annuel Police de l'Eau).
Les résultats 2022 n'ont pas été fournis malgré ma relance.
La Commune **n'est pas MO de la station d'épuration**, il s'agit d'une ICPE utilisée par la Commune via une convention, il ne pourra donc pas être remédié à son sous dimensionnement ni à court ni à moyen terme.
Cela **rend impossible l'augmentation de la population de Nissan**
- Concernant la fourniture d'eau potable,
Le SCOT 2 a bien identifié que « la ressource en eau est un facteur limitant de la croissance »
Il est fait état de 3 ressources différentes, or elles concernent toutes le seul bassin versant de l'Orb.
Le SAGE de l'Orb déclare cette nappe en **déficit (comme toutes celles adjacentes)**
Le SYVOM indique qu'il alimentera Nissan, cependant, il ne pourra pas distribuer plus d'eau qu'il n'en a.
L'incertitude quant à la quantité disponible et au partage de cette ressource ne permet pas d'accroître la population de Nissan lez Enserune.

AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE.

Aux vues et analyses du dossier soumis à l'enquête, des observations et avis recueillis, ainsi que des échanges avec le Maître d'ouvrage, considérant les impacts à l'environnement :

La Commissaire Enquêtrice émet :

UN AVIS DEFAVORABLE

**AU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC « ENJALBERT » PRESENTE PAR
LA SAS HECTARE ET A SA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Montpellier le 4 décembre 2023.
La Commissaire enquêtrice :

Mme Murta Barros Sylvie

