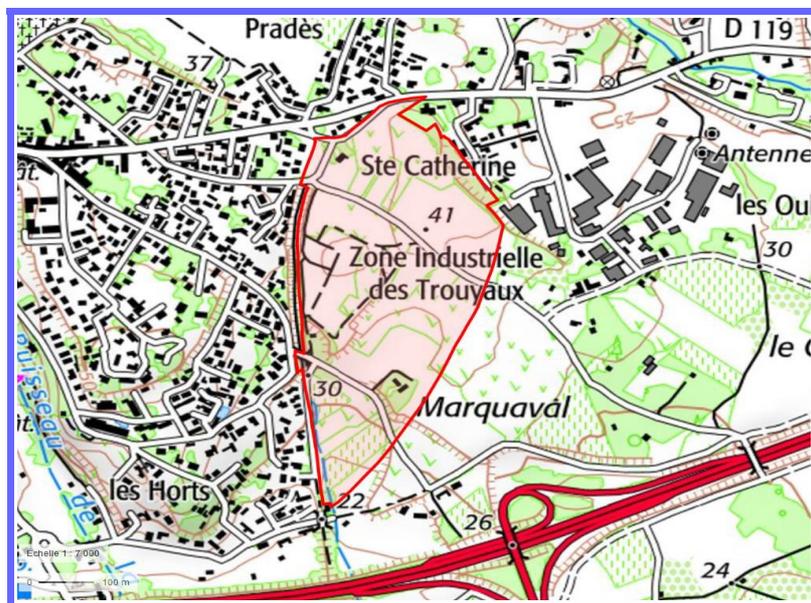


**DEPARTEMENT
de L'HERAULT**

Commune de POUSSAN

**ENQUÊTE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE
RELATIVE à la DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE du
PROJET D'AMENAGEMENT de la ZAC SAINTE CATHERINE
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILTE du PLU et à la
CESSIBILITE des PARCELLES**

**CONCLUSIONS et AVIS
du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



du 4 mars 2024 au 5 avril 2024

Marc MILLIET
Commissaire Enquêteur

2ème Partie- Conclusions et avis

Conformément aux dispositions de l'article R 123-19 du Code de l'Environnement et de l'article 9 de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2024, cette deuxième partie du rapport de l'enquête publique est présentée dans un document séparé dont la première partie en reste un élément indissociable.

Ce rapport :

- rappelle les éléments essentiels du dossier et de la procédure,
- conclut mes analyses du dossier et des avis exprimés, page 5
- formule un avis :
 - sur la demande d'autorisation environnementale page 11
 - sur la demande de DUP page 16
 - sur la mise en compatibilité du PLU page 20
 - sur la cessibilité des parcelles page 24

L'objet de l'enquête est de soumettre à la consultation du public :

- une demande de déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de Sainte Catherine emportant mise en compatibilité du PLU,
- une enquête parcellaire relevant du Code de l'expropriation,
- une demande d'autorisation environnementale au titre du Code de l'Environnement

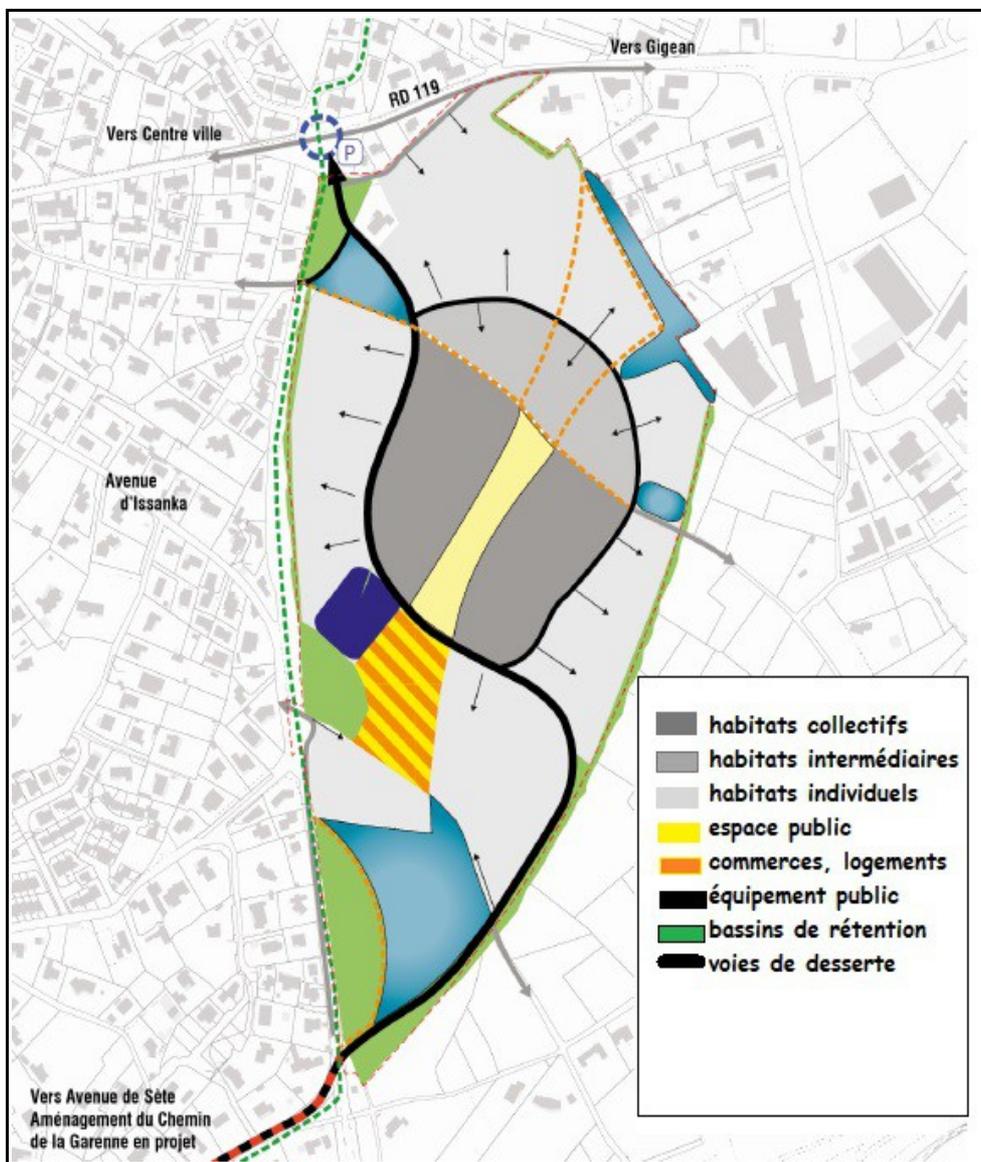
Ces demandes sont portées par la Commune de Poussan et la société GGL Aménagement pour ce qui concerne la demande de déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire, et la société GGL Aménagement pour la demande de l'autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'Eau.

Soucieuse :

- de répondre à une demande en matière de logements dans le périmètre de l'agglomération du Bassin de Thau,
- d'augmenter, sur son territoire, l'offre de logements sociaux,
- d'offrir une palette de logements complémentaires à celle de la maison individuelle,
- d'associer à ce développement urbain un pôle de commerces, de services, d'équipements publics
- d'optimiser l'utilisation du foncier en visant un objectif de 40 logements à l'hectare,
- d'assurer une cohérence entre ce nouveau quartier et le bourg centre,

La commune propose de développer un projet urbain de 20,2 hectares au lieu-dit Sainte Catherine après avoir étudié des variantes à 35 puis 25 hectares non retenues au regard de problématiques environnementale, de densité de logements et financière.

Le plan ci-dessous propose un schéma d'aménagement qui doit être considéré comme une base de l'organisation de l'espace.



L'organisation générale de la ZAC se décline à partir d'un espace public situé en son centre, bordé par des logements collectifs, puis se développant autour de ce point central par des logements intermédiaires et des logements individuels.

Une zone de commerces, d'équipements publics prolonge l'espace public pour constituer un espace de rencontre et de convivialité.

Au regard des objectifs du SCOT du Bassin de Thau qui fixe une densité de 40 logements à l'hectare, et de la nécessité d'augmenter la part de logements sociaux, la ZAC proposerait 600 logements dont 35 % de logements sociaux .

Le projet a été soumis à enquête publique au regard des dispositions des articles L 122-1 et L 123-2 du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme et du Code de l'expropriation.

Le projet nécessite une dérogation pour atteintes aux espèces protégées au titre de l'article L 411-2 du Code de l'Environnement.

L'enquête a été conduite selon les dispositions des articles L 123-3 à L 123-18 du Code de l'Environnement.

Les modalités de l'enquête publique ont été fixées par l'arrêté préfectoral 2024-01-DRCL-0035 du 24 janvier 2024.

Le public a été régulièrement informé de l'enquête :

- par affichage d'un avis dans la commune de Poussan et sur le site
- par des insertions dans les journaux la Gazette et Midi Libre,
- sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault et de la commune de Poussan,

L'enquête a fait l'objet d'une procédure dématérialisée à partir d'un site internet dédié.

Les permanences se sont tenues sans incident, aux jours et heures prévus.

Une erreur de transcription sur l'avis d'enquête a rendu inopérante la possibilité de déposer, du 4 mars 08h00 au 7 mars 18h30 et à partir du lien affiché sur les avis d'enquête, des observations sur le registre dématérialisé. Ce dépôt étant toutefois actif, à partir de l'ouverture de l'enquête, en utilisant le lien « démocratie active » puis les pages dédiées à Sainte Catherine ainsi qu'en témoignent les 24 visites enregistrées au cours de la période citée ci-dessus.

Les observations émises pendant l'enquête ont été communiquées à la commune de Poussan dans un procès-verbal de synthèse transmis le 7 avril 2024. La commune et GGL Aménagement ont apporté leurs réponses et commentaires à ces observations le 19 avril 2024.

Au regard de ces différents avis et contributions, en synthèse du rapport

d'enquête, j'ai noté les éléments favorables, favorables avec réserve, et défavorables à la réalisation du projet et les observations pouvant accompagner ces avis :

Favorables :

- le SCOTT du Bassin de THAU qui reconnaît le site centralité urbaine secondaire à créer sur une superficie de 36 hectares,
- la réduction à 20,2 ha du périmètre de la ZAC permettant de réduire ses impacts environnementaux,
- le taux de 35 % de logements locatifs sociaux qui permettra de se rapprocher des objectifs de la Loi SRU et du PLH,
- l'offre d'environ 600 logements collectifs, intermédiaires ou individuels,
- la disponibilité de la ressource en eau potable,
- l'unanimité des conseils municipaux qui se sont prononcés sur le projet lors des différentes phases des procédures visant à la réalisation de la ZAC,
- l'avis exprimé lors de la réunion d'examen conjoint et des Personnes Publiques Associées du 20 septembre 2023 sur la mise en compatibilité du PLU,
- l'avis du département de l'Hérault pour l'accès routier

Favorables avec réserves :

- émis par les propriétaires des parcelles situées dans, ou en bordure, de la ZAC et celles contiguës du chemin de la Garenne qui demandent :
 - l'intégration de leur propriété dans la ZAC,
 - l'extension de la ZAC à la totalité de leur parcelle,
 - l'abandon de la cessibilité pour deux parcelles bâties,
 - la modification de l'emprise du Chemin de la Garenne,
 - une compensation pour poursuivre une activité agricole.

Défavorables:

- l'impact sur le milieu naturel justifiant une demande de dérogation pour atteintes aux espèces protégées ayant fait l'objet, à deux reprises, d'un avis défavorable du Conseil National de Protection de la Nature,
- la perte de terres agricoles reconnues à forte valeur agronomique,
- la modification du paysage,
- l'impact sur la circulation dans l'ensemble du village dans le cas où les travaux de recalibrage du chemin de la Garenne ne seraient pas réalisés dans des délais cohérents avec le développement de la ZAC,
- l'augmentation de l'impact sonore pour les riverains du chemin de la Garenne.

Les éléments favorables à la réalisation de la ZAC n'appellent pas de commentaires de ma part.

J'apporte les conclusions suivantes sur les éléments défavorables :

1. *l'impact sur le milieu naturel justifiant une demande de dérogation pour atteintes aux espèces protégées ayant fait l'objet, à deux reprises, d'un avis défavorable du Conseil National de Protection de la Nature,*

Conclusions du commissaire-enquêteur : je note en premier lieu que le service local instructeur de la demande de dérogation, la direction de l'Écologie de la DREAL Occitanie, a émis un avis favorable le 22 avril 2022 en rappelant les mesures proposées pour Éviter, Réduire et Compenser les impacts potentiels du projet sur la biodiversité. Sète Agglopôle Méditerranée, propriétaire de la parcelle de compensation de 30 hectares, a confirmé la mise à disposition de cette parcelle par courrier du 28 octobre 2021. Par ailleurs, la DREAL a validé cette parcelle comme compensation sous réserve d'apporter la mutualisation de la compensation écologique de ce projet avec les projets de compensation portés par le CEN-LR. Dans son courrier du 26 avril 2021, le Conservatoire d'Espaces Naturels d'Occitanie a confirmé la possibilité d'une réflexion commune avec les projets compensatoires d'Aqua domitia et de la RD 600.

Suite au premier avis défavorable du CNPN du 15 mai 2023 qui demandait une nouvelle mesure compensatoire, la commune a proposé une nouvelle parcelle de 3 hectares en cours d'acquisition par la commune.

La réduction de la surface d'emprise de la ZAC de 36 hectares inscrite dans le SCOTT du Bassin de Thau aux 20,2 hectares du projet permettra de maintenir une surface naturelle d'environ 16 hectares classée N dans le PLU pour laquelle un ORE est à l'étude.

Au regard de ces éléments et de l'utilité publique affirmée du projet, cet argument défavorable à sa réalisation ne me paraît pas devoir être retenu

2. *la perte de terres agricoles reconnues à forte valeur agronomique,*

Conclusions du commissaire-enquêteur : l'impact du projet sur l'activité agricole est confirmé par la nécessité de produire une étude agricole préalable prévue par l'article D.112-1-18 du Code Rural puisque répondant aux critères suivants :

- le projet est soumis à étude d'impact environnementale systématique dans les conditions prévues à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement (catégorie 39

de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement)

- l'emprise du projet est située pour tout ou partie sur toute surface affectée à, ou ayant connu une activité agricole ;
- le projet situé en zone AU du PLU de la commune de POUSSAN : activité agricole durant les trois dernières années ;
- la surface agricole consommée est supérieure à 1 ha (seuil retenu dans l'Hérault le 11 avril 2017 en Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers)

Cette étude a été conduite par le bureau d'études CEREG. Il en ressort que :

- le sol a une forte valeur agronomique à l'échelle du Languedoc-Roussillon selon l'indice de qualité des sols déterminé par l'INRA, le CEMAGREF et le CIRAD,
- une surface importante de la ZAC se trouve sur des terrains concernés par une appellation viticole AOC,
- un phénomène d'enfrichement est constaté sur la commune de Poussan résultant de la déprise viticole et les perspectives d'étalement urbain. Cette situation est particulièrement visible sur les terrains du projet de ZAC qui sur lesquels seules quelques parcelles de vignes hors classement AOC (0,71 hectare), de luzerne (0,42 hectare) et de jachère (0,28 hectare) ont été déclarées à la PAC en 2018,

L'affichage par la commune depuis 2013 de la vocation urbaine du site de Sainte Catherine a conduit, pour une part, à l'abandon de tous projets de mise en culture de ces terres au potentiel agronomique affirmé mais dont l'enfrichement avancé n'est plus propice à une ré-agricolisation. Cette constatation, au regard des enjeux sociaux économiques de la ZAC, ne permet pas d'envisager une reprise de l'activité agricole abandonnée depuis de nombreuses années.

En conséquence, et j'en retiens le principe, des mesures de compensation sont proposées. Une proposition de leur montant a été calculée selon les bases indiquées par la DDTM mais la commune s'engage à examiner cet aspect du projet avec la Chambre d'Agriculture avant le passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

3. la modification du paysage,

Conclusions du commissaire-enquêteur : Indubitablement, le paysage sera profondément modifié par la réalisation de la ZAC. Le passage d'un environnement

naturel et agricole à un quartier résidentiel constitue un changement majeur de la perception visuelle du site à partir de son environnement proche ou éloigné.

Ce bouleversement résultant de l'essence même du projet, des mesures particulières seront mises en œuvre pour faciliter l'insertion du projet dans son environnement :

- le projet s'intègre dans le prolongement de l'urbanisation actuelle de Poussan,
- la réduction de la surface du projet permet de conserver 16 hectares d'espace naturel,
- les logements collectifs seront limités à 4 niveaux avec le dernier en attique,
- la plantation de 1500 arbres,
- l'aménagement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales

Sur ce thème encore, les enjeux sociaux économiques de la création de la ZAC l'emportent sur la perception visuelle du site dans sa configuration actuelle naturelle qui aurait certainement méritée d'être profondément aménagée pour reprendre un paysage de friches assez banal.

4. *l'impact sur la circulation dans le village et pour les riverains du chemin de la Garenne.*

Conclusions du commissaire-enquêteur : La création des 600 logements de la ZAC peut impacter la circulation dans l'ensemble de la commune. Elle comporte deux accès indispensables par le sud via le chemin de la Garenne et par le nord via la RD119. La remise à niveau du chemin de la Garenne doit être réalisée avant que la nouvelle population de la ZAC soit suffisamment importante pour induire un accroissement significatif de la circulation dans le village.

La réponse de la commune sur le timing des travaux du chemin de la Garenne est ambiguë. Elle mentionne « il est prévu que l'aménagement soit terminé lors de la construction des premières habitations de la ZAC ». Mais précise le planning et indique « les aménagements de voirie et pluvial de surface du Giratoire de la RD2e5 à l'Impasse de la Garenne seront terminés avant la livraison des premiers logements de la tranche 2 ». De cette précision, il résulte que, selon le planning de réalisation de la ZAC en deux tranches, 280 logements pourraient être construits, sur la tranche 1, alors que les travaux sur le chemin de la Garenne resteraient à finaliser sur une longueur d'environ 100 mètres, entre le giratoire de l'avenue de Sète et le pont qui enjambe le ruisseau La Lauze. Cette situation peut générer des difficultés de circulation d'autant plus que la zone 1 de la ZAC s'étend du Nord au Sud avec un accès privilégié, au sud, par le chemin de la Garenne .

Il conviendrait donc que les travaux du chemin de la Garenne soient effectivement terminés avant l'arrivée des premiers habitants dans la ZAC ainsi que la commune l'a envisagé.

le chemin de la Garenne se présente actuellement sous la forme d'une voie étroite, peu aménagée, non revêtue par endroit d'une couche de roulement bitumée. La mauvaise qualité de ce chemin a été soulignée, par le dépôt d'une observation sur le registre dématérialisé qui demande « la sécurisation, la viabilité, l'éclairage nocturne du chemin »

Le trafic actuel sur cette voie est estimé à 690 véhicules jour/deux sens, 60 à 85 véhicules/ deux sens en heure de pointe. Dans la configuration finale de la ZAC, ce trafic est estimé à 3900 véhicules jour/ deux sens, 380 à 400 véhicules/ deux sens en heure de pointe. La réalisation de la ZAC peut-donc avoir un impact sur le niveau sonore induit par cette augmentation de la circulation pour les riverains de cette voie .

En terme de circulation, le projet prévoit de recalibrer cette voie par une chaussée de 6 mètres de large, bordée, de part et d'autre, d'une rangée d'arbres et longée par un trottoir de 3 mètres de large. Les caractéristiques de cette chaussée sont de nature à absorber la circulation à l'horizon 2030.

Actuellement, les riverains du chemin de la Garenne sont impactés par la circulation sur l'autoroute A9. Pour ce point O, l'étude acoustique conduite par le laboratoire SERIAL ACOUSTIQUE conclue « que les habitations situées le long du chemin de la Garenne se trouvent en zone d'ambiance non modérée avec des niveaux supérieurs à 60 dB(A) jour et 55 dB(A) nuit ». Ces valeurs sont de 63 dB(A) de jour et 58dB(A) de nuit.

Les simulations des niveaux sonores, à l'horizon 2028 sans la réalisation de la ZAC conduisent à des niveaux de 64 dB(A) de jour et 59 dB(A) de nuit pouvant résulter de l'accroissement de la circulation sur l'A9.

Les réglementations applicables reprises dans le document de SERIAL ACOUSTIQUE imposent :

- une émergence maximale de 2dB(A) par rapport à la situation sans aménagement de la ZAC,
- un niveau sonore en période diurne ≤ 65 dB(A),
- un niveau sonore en période nocturne ≤ 60 dB(A)

Les simulations des niveaux sonores, à l'horizon 2028 avec la réalisation de la ZAC conduisent à des niveaux maximum de 64 dB(A) de jour et 60 dB(A) de nuit.

Ces valeurs restent conformes à la réglementation prescrite notamment par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières.

Je prends note de ces résultats mais les valeurs obtenues par les simulations étant à la limite des normes il conviendra d'en vérifier l'exactitude par des campagnes de mesures.

Conclusions sur les avis émis.

Les demandes de modification du périmètre de la ZAC par ajout de nouvelles parcelles ou prises en compte des parcelles scindées en deux ne me paraissent pas devoir être retenues compte tenu que ce périmètre a été déjà validé à deux reprises par le PLU et la procédure de création de la ZAC. En outre la réduction du périmètre au regard de la zone retenue dans le SCOTT du Bassin de Thau résulte de la prise en compte des contraintes environnementales.

Je retiens les oppositions à la cessibilité de leurs parcelles formulées par M.Lavinaud (partie des BP34 et BP35) et M.Robinet et Mme Pantin (totalité de la BP21). Pour ce qui concerne la propriété de M.Lavinaud, les limites précises du terrain qui entourera son habitation devront faire l'objet d'un accord.

Les propositions de modification du tracé du chemin de la Garenne s'opposent à des contraintes techniques de réalisation de l'ouvrage sur le ruisseau de la Lauze ou de faisabilité de l'ouverture d'une nouvelle voie de desserte de la ZAC ;

Les autres observations : transaction pour la parcelle agricole de M.Foulquier, aménagement de la parcelle de M.Cazalbon, circulation dans la rue Cami Ferrat, sont retenues par la commune ou feront l'objet d'une rencontre entre la mairie et M.Foulquier,

Enfin je souligne l'ouverture de GGL Aménagement à l'acquisition de parcelles hors ZAC .

De l'ensemble de ces conclusions, j'émet les avis suivants :

Avis sur le demande d'autorisation environnementale

VUS :

- la demande d'autorisation environnementale visant à réaliser une ZAC de 20,2 hectares sur le territoire de la commune de POUSSAN au lieu dit « Sainte Catherine » déposée, le 18 mars 2022, par la Société GGL Aménagement dont le siège social est Place Pierre Duhem à Montpellier,
- les dispositions de l'article R 181-1 du Code de l'Environnement qui dispose que sont soumis à autorisation environnementale les travaux cités par l'article L 214 -3 de ce même Code. Le projet répond à l'activité définie par la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature visée à l'article L 214-2 « Rejet d'eaux dans les eaux douces superficielles, sur le sol ou dans le sous-sol »,
- le Code de l'Environnement par ses articles L 110-1 et suivants qui traitent de l'utilité publique et qui mentionne dans son article L 110-1 que les projets susceptibles d'affecter l'environnement sont soumis à enquête publique. Le projet de Sainte Catherine entre dans ce champ au titre de la rubrique 39° du tableau annexe de l'article R. 122-2, qui soumet à étude d'impact les projets de « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares ».
- les dossiers de demande déclaration d'utilité publique et de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC,
- les impacts potentiels du projet sur la biodiversité qui le soumet, selon les dispositions des articles L 411-1 ET 2 du Code de l'Environnement, à une demande de dérogation relative aux espèces protégées,
- la visite du site que j'ai effectuée le 11 décembre 2023 avec Mr Bonneau adjoint au maire de Poussan,
- les réunions que j'ai tenues le 11 décembre 2023 avec Monsieur Bonneau adjoint au Maire de Poussan, Mme Reinaldos directrice de l'urbanisme à la

mairie de Poussan et M.Rigault chef de projet à la société GGL Aménagement et le 10 janvier 2024 avec M.Viccario chargé de l'instruction du dossier à la DDTM,

- les modalités de l'enquête publique qui ont été fixées par l'arrêté préfectoral arrêté 2024-01-DRCL-0025 du 24 janvier 2024,
- les moyens mis en œuvre pour informer le public de la tenue de l'enquête publique : insertions dans la presse locale, affichage de l'avis d'enquête sur le site et dans la mairie de Poussan, publications sur les sites internet des services de l'État et de la commune de Poussan,
- l'enquête publique qui s'est déroulée selon les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2024 ,
- les erreurs de syntaxe, que j'ai relevées le 7 mars en fin d'après midi, sur le lien mentionné dans l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2024 et dans l'Avis d'enquête publique donnant accès au registre dématérialisé,
- l'ensemble des pièces du dossier mis à l'enquête publique,
- l'avis du 3 novembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et son mémoire en réponse de décembre 2022 ,
- le SCOTT du Bassin de THAU qui reconnaît le site de Sainte Catherine centralité urbaine secondaire à créer sur une superficie de 36 hectares,
- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé le 16 janvier 2017, qui classe le secteur de Sainte Catherine en zone AUO « Zone d'urbanisation future » sur une surface de 20,2 hectares,
- les avis exprimés lors de la réunion d'examen conjoint et des Personnes Publiques Associées du 20 septembre 2023 sur la mise en compatibilité du PLU et le mémoire en réponse,
- la note du 5 février 2024 du Syndicat du Bas Languedoc qui atteste qu'il sera en mesure d'alimenter en eau potable la commune de Poussan, avec la réalisation de la ZAC à l'horizon 2030/2040 sous réserve d'aménagements dont GGL Aménagement assurera la réalisation,
- les avis défavorables, des 1er juillet 2022 et 15 mai 2023, du Conseil

National de la Protection de la Nature à la demande de dérogation pour atteinte aux espèces protégées et les mémoires en réponse à ces avis,

- les avis exprimés lors de l'enquête publique sur les registres papier et sur le registre dématérialisé,
- La réunion du 17 avril 2024 dont l'objet était de présenter à la mairie de Poussan et à GGL Aménagement les observations formulées lors de l'enquête publique.

CONSIDERANT :

- Que malgré les erreurs de syntaxe sur le lien d'accès au registre dématérialisé, celui ci était actif dès l'ouverture de l'enquête le 4 mars 2023 en utilisant l'adresse du site d'accueil « démocratie-active » et la page dédiée à Sainte Catherine,
- Que le site a bien été consulté pendant les premiers jours de l'enquête comme en témoigne les 24 visites et les 170 téléchargements enregistrés,
- Que le lien d'accès au registre, selon la syntaxe mentionné sur l'avis d'enquête, a été opérationnel pendant 28 jours et 17 heures,
- Qu'aucune observation n'a été émise auprès de la commune pour signaler une difficulté de connexion au site,
- Que l'impact sur le milieu naturel résultant de la création de la ZAC a été limité par des mesures d'Evitement et de Réduction notamment la réduction de la surface d'emprise au regard de celle retenue dans le SCOTT du Bassin de THAU
- Que la réalisation de la ZAC portera atteinte à la biodiversité existante qui sera compensée par la mise à disposition de deux parcelles de terrain d'une superficie de 33 hectares dont la qualité pour assurer cette compensation a été reconnue par la direction de l'Écologie de la DREAL et par le Conservatoire d'Espaces Naturels d'Occitanie,
- Que les 12 hectares de terrains extraits de la surface totale de 36 hectares retenue par le SCOTT du Bassin de Thau pour développer l'urbanisation resteront classés en zone Naturelle dans le PLU de Poussan et feront l'objet

d'une Obligation Réelle d'Environnement de 90 ans,

- Que des mesures compensatoires pour la perte des terres agricoles reconnues de bonne qualité sont proposées et seront réexaminées avec la chambre d'Agriculture avant passage du dossier en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.
- Que des mesures sont proposées pour intégrer cette ZAC de 600 logements dans son environnement paysager urbain notamment par la limitation de la hauteur des bâtiments collectifs, la plantation d'arbres et l'aménagement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales,
- Que l'étude acoustique montre, par ses simulations, que l'augmentation notable du trafic routier sur le chemin de la Garenne, impactera le niveau sonore à proximité des habitations riveraines du chemin mais dans les limites prescrites par la réglementation,
- Que l'alimentation en eau potable de la ZAC pourra être assurée,
- Que les eaux usées pourront être traitées par la station d'épuration des eaux Blanches de la ville de Sète,
- Que l'imperméabilisation du site sur 10,4 hectares sera compensée par la réalisation de bassin de rétention des eaux d'un volume total de 17.000 m³,
- Que le périmètre de la ZAC a été retenu afin de limiter ses impacts environnementaux notamment dans ses composantes naturaliste et paysagère et qu'en conséquence il ne paraît pas judicieux de retenir les demandes des propriétaires des terrains pour y intégrer la totalité de leur parcelle ou d'en ajouter de nouvelles,
- Que dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse la commune indique qu'il est prévu que l'aménagement du Chemin de la Garenne soit terminé lors de la construction des premières habitations de la ZAC,
- Que le projet peut être considéré d'utilité publique car visant à proposer une offre de logements collectif, intermédiaire et individuel dont 35 % seront des logements sociaux, des commerces associés et des équipements publics,
- Que les enjeux économiques et sociaux du projet sont de nature à l'emporter

sur ses impacts environnementaux résiduels selon la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées,

J'émet un AVIS FAVORABLE à la demande d'autorisation environnementale de réaliser la ZAC de Sainte Catherine de 20,2 hectares présentée par la Société GGL Aménagement sur le territoire de la commune de POUSSAN

Castelnau le Lez, le 24 avril 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. MILLIET', written over a faint rectangular stamp.

Marc MILLIET
Commissaire Enquêteur

Avis sur la demande de Déclaration d'Utilité Publique

VUS :

- la demande de Déclaration d'Utilité Publique portant sur la réalisation d'une ZAC de 20,2 hectares sur le territoire de la commune de POUSSAN au lieu dit « Sainte Catherine » et sur le recalibrage du Chemin de la Garenne constituant son entrée sud,
- le traité de concession du 12 mars 2019 qui attribue à la société GGL Aménagement la réalisation de la ZAC
- le Code de l'Environnement par ses articles L 110-1 et suivants qui traitent de l'utilité publique et qui mentionne dans son article L 110-1 que les projets susceptibles d'affecter l'environnement sont soumis à enquête publique. Le projet de Sainte Catherine entre dans ce champ au titre de la rubrique 39° du tableau annexe de l'article R. 122-2, qui soumet à étude d'impact les projets de « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares ».
- les dossiers de demande déclaration d'utilité publique, de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC, et le dossier de demande d'autorisation environnementale déposé au titre de l'article L 181-1 du Code de l'Environnement,
- la visite du site que j'ai effectuée le 11 décembre 2023 avec Mr Bonneau adjoint au maire de Poussan,
- les réunions que j'ai tenues le 11 décembre 2023 avec Monsieur Bonneau adjoint au Maire de Poussan, Mme Reinaldos directrice de l'urbanisme à la mairie de Poussan et M.Rigault chef de projet à la société GGL Aménagement et le 10 janvier 2024 avec M.Vicario chargé de l'instruction du dossier à la DDTM,
- les modalités de l'enquête publique qui ont été fixées par l'arrêté préfectoral 2024-01-DRCL-0025 du 24 janvier 2024,

- les moyens mis en œuvre pour informer le public de la tenue de l'enquête publique : insertions dans la presse locale, affichage de l'avis d'enquête sur le site et dans la mairie de Poussan, publications sur les sites internet des services de l'État et de la commune de Poussan,
- l'enquête publique qui s'est déroulée selon les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2024 ,
- les erreurs de syntaxe, que j'ai relevées le 7 mars en fin d'après midi, sur le lien mentionné dans l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2024 et dans l'Avis d'enquête publique donnant accès au registre dématérialisé,
- l'ensemble des pièces du dossier mis à l'enquête publique,
- l'avis du 3 novembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et son mémoire en réponse de décembre 2022,
- les avis des 1er juillet 2022 et 15 mai 2023, du Conseil National de la Protection de la Nature
- le SCOTT du Bassin de THAU qui reconnaît le site de Sainte Catherine centralité urbaine secondaire à créer sur une superficie de 36 hectares,
- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé le 16 janvier 2017, qui classe le secteur de Sainte Catherine en zone AUO « Zone d'urbanisation future » sur une surface de 20,2 hectares,
- La délibération du conseil municipal du 9 décembre 2019 qui a approuvé la création de la ZAC,
- les avis exprimés lors de la réunion d'examen conjoint et des Personnes Publiques Associées du 20 septembre 2023 sur la mise en compatibilité du PLU et le mémoire en réponse,
- les avis exprimés lors de l'enquête publique,
- La réunion du 17 avril dont l'objet était de présenter à la mairie de Poussan et à GGL Aménagement les observations formulées lors de l'enquête publique.

CONSIDERANT :

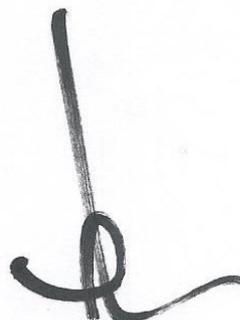
- Que malgré les erreurs de syntaxe sur le lien d'accès au registre dématérialisé, celui ci était actif dès l'ouverture de l'enquête le 4 mars 2023 en utilisant l'adresse du site d'accueil « démocratie-active » et la page dédiée à Sainte Catherine,
- Que le site a bien été consulté pendant les premiers jours de l'enquête comme en témoigne les 24 visites et les 170 téléchargements enregistrés,
- Que le lien d'accès au registre, selon la syntaxe mentionné sur l'avis d'enquête, a été opérationnel pendant 28 jours et 17 heures,
- Qu'aucune observation n'a été émise auprès de la commune pour signaler une difficulté de connexion au site,
- Que selon les dispositions de la Loi SRU, Solidarité et Renouvellement Urbain, la commune de Poussan devrait atteindre fin 2025 25 % de logements locatifs sociaux au regard du nombre total de résidence principale de la commune.
- Qu'au premier janvier 2020 ce pourcentage était de 1,81 % soit un déficit de 583 logements et qu'en 2023 la commune de Poussan se classait parmi les communes les moins pourvues du département en logements sociaux avec un taux de 3,3 %.
- Que le projet peut être considéré d'utilité publique car visant à proposer de l'ordre de 600 de logements collectifs, intermédiaire et individuel dont 35 % seront des logements sociaux, soit au minimum 210 logements
- Que le projet comporte également la création d'espace public, des commerces associés et des équipements publics,
- Que le périmètre de la ZAC a été retenu afin de limiter ses impacts environnementaux notamment dans ses composantes naturaliste et paysagère et qu'en conséquence il ne paraît pas judicieux de retenir les demandes des propriétaires des terrains pour y intégrer la totalité de leur parcelle ou d'en ajouter de nouvelles,
- Que si les dossiers rédigés en 2021/2022 affiche un taux de logements sociaux de 30 %, la commune de Poussan a indiqué lors de la réunion d'examen conjoint et des Personnes Publiques Associées du 20 septembre 2023 que ce

taux serait porté à 35 % ,

- Que cette valeur est reprise dans la rédaction de janvier 2024 du Règlement Écrit de la zone AU1 du PLU de la commune et dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Que les dossiers mis à l'enquête publique ayant affiché, dans leur presque totalité un taux de logement sociaux de 30 % , il me paraît nécessaire, pour mémoire, de formuler une réserve reprenant le taux de 35 %.

J'émet un AVIS FAVORABLE à la demande de Déclaration d'Utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de la ZAC de Sainte Catherine de 20,2 hectares présentée par la commune de POUSSAN sous réserve que le taux de logements sociaux soit au minimum de 35 %

Castelnau le Lez le 24 avril 2024



Le commissaire-enquêteur
Marc MILLIET

Avis sur la mise en compatibilité du PLU

Vus

- la demande de mise en compatibilité du PLU concernant les terrains d'une superficie de 20,2 hectares situés dans le secteur de Sainte Catherine et visant à permettre la réalisation d'une ZAC ,
- le dossier de mise en compatibilité du PLU et notamment son rapport de présentation, le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les plans de zonage et le règlement écrit ,
- le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé le 16 janvier 2017, qui classe le secteur de Sainte Catherine en zone AUO « Zone d'urbanisation future » sur une surface de 20,2 hectares,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Poussan qui affiche l'objectif de faire émerger une nouvelle centralité sur le secteur de Sainte Catherine,
- la demande de déclaration d'Utilité Publique portant sur la réalisation d'une ZAC de 20,2 hectares sur le territoire de la commune de POUSSAN au lieu dit « Sainte Catherine » et sur le recalibrage du Chemin de la Garenne constituant son entrée sud,
- le traité de concession du 12 mars 2019 qui attribue à la société GGL Aménagement la réalisation de la ZAC
- les dossiers de demande déclaration d'utilité publique, de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC, et le dossier de demande d'autorisation environnementale déposé au titre de l'article L 181-1 du Code de l'Environnement,
- la visite du site que j'ai effectuée le 11 décembre 2023 avec Mr Bonneau adjoint au maire de Poussan,

- les réunions que j'ai tenues le 11 décembre 2023 avec Monsieur Bonneau adjoint au Maire de Poussan, Mme Reinaldos directrice de l'urbanisme à la mairie de Poussan et M.Rigault chef de projet à la société GGL Aménagement et le 10 janvier 2024 avec M.Viccario chargé de l'instruction du dossier à la DDTM,
- les modalités de l'enquête publique qui ont été fixées par l'arrêté préfectoral 2024-01-DRCL-0025 du 24 janvier 2024,
- les moyens mis en œuvre pour informer le public de la tenue de l'enquête publique : insertions dans la presse locale, affichage de l'avis d'enquête sur le site et dans la mairie de Poussan, publications sur les sites internet des services de l'État et de la commune de Poussan,
- l'enquête publique qui s'est déroulée selon les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2024 ,
- les erreurs de syntaxe, que j'ai relevées le 7 mars en fin d'après midi, sur le lien mentionné dans l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2024 et dans l'Avis d'enquête publique donnant accès au registre dématérialisé,
- l'ensemble des pièces du dossier mis à l'enquête publique,
- l'avis du 3 novembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et son mémoire en réponse de décembre 2022,
- les avis des 1er juillet 2022 et 15 mai 2023, du Conseil National de la Protection de la Nature
- le SCOTT du Bassin de THAU qui reconnaît le site de Sainte Catherine centralité urbaine secondaire à créer sur une superficie de 36 hectares,
- La délibération du conseil municipal du 9 décembre 2019 qui a approuvé la création de la ZAC,
- les avis exprimés lors de la réunion d'examen conjoint et des Personnes Publiques Associées du 20 septembre 2023 sur la mise en compatibilité du PLU et le mémoire en réponse,
- les avis exprimés lors de l'enquête publique,

- La réunion du 17 avril dont l'objet était de présenter à la mairie de Poussan et à GGL Aménagement les observations formulées lors de l'enquête publique.

CONSIDERANT :

- Que malgré les erreurs de syntaxe sur le lien d'accès au registre dématérialisé, celui ci était actif dès l'ouverture de l'enquête le 4 mars 2023 en utilisant l'adresse du site d'accueil « démocratie-active » et la page dédiée à Sainte Catherine,
- Que le site a bien été consulté pendant les premiers jours de l'enquête comme en témoigne les 24 visites et les 170 téléchargements enregistrés,
- Que le lien d'accès au registre, selon la syntaxe mentionné sur l'avis d'enquête, a été opérationnel pendant 28 jours et 17 heures,
- Qu'aucune observation n'a été émise auprès de la commune pour signaler une difficulté de connexion au site,
- Que selon les dispositions de la Loi SRU, Solidarité et Renouvellement Urbain, la commune de Poussan devrait atteindre fin 2025 25 % de logements locatifs sociaux au regard du nombre total de résidence principale de la commune.
- Qu'au premier janvier 2020 ce pourcentage était de 1,81 % soit un déficit de 583 logements et qu'en 2023 la commune de Poussan se classait parmi les communes les moins pourvues du département en logements sociaux avec un taux de 3,3 %.
- Que le projet peut être considéré d'utilité publique car visant à proposer de l'ordre de 600 de logements collectifs, intermédiaire et individuel dont 35 % seront des logements sociaux, soit au minimum 210 logements
- Que le projet comporte également la création d'espace public, des commerces associés et des équipements publics,
- Que si les dossiers rédigés en 2021/2022 affiche un taux de logements sociaux de 30 %, la commune de Poussan a indiqué lors de la réunion d'examen conjoint et des Personnes Publiques Associées du 20 septembre 2023 que ce taux serait porté à 35 % ,

- Que cette valeur est reprise dans la rédaction de janvier 2024 du Règlement Écrit de la zone AU1 du PLU de la commune et dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

J'émet un AVIS FAVORABLE à la demande de modification du Plan Local d'Urbanisme pour le projet de la ZAC de Sainte Catherine de 20,2 hectares sous réserve que le taux de logements sociaux soit au minimum de 35 %

Castelnau le Lez le 24 avril 2024



le commissaire-enquêteur
Marc MILLIET

Avis sur la demande de cessibilité des terrains

VUS :

- la demande de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC Sainte Catherine portant sur 20,2 hectares dans la commune de Poussan et à celles nécessaire au recalibrage du chemin de la Garenne qui en constituera son accès sud,
- la délibération du 18 février 2019, par laquelle la commune de Poussan a confié la concession de la ZAC Sainte Catherine au Groupe GGL Aménagement dont le siège social est Place Pierre Duhem à Montpellier.
- La demande de Déclaration Publique du Projet et le traité de concession qui portent d'une part sur le périmètre de la ZAC dont le bénéficiaire est le groupe GGL Aménagement, d'autre part sur le Chemin de la Garenne dont le bénéficiaire est la commune de Poussan.
- l'emprise de la ZAC qui concerne 57 parcelles de terrain pour une superficie de 195024 m² dont deux parcelles d'une superficie totale de 9504 m² sont bâties.
- Les travaux du recalibrage du chemin de la Garenne qui portent sur 21 parcelles d'une superficie totale de 60206 m² dont 6750 m² sont nécessaires à la réalisation des travaux,
- les dossiers de demande déclaration d'utilité publique et de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC,
- la visite du site que j'ai effectuée le 11 décembre 2023 avec Mr Bonneau adjoint au maire de Poussan,
- les réunions que j'ai tenues le 11 décembre 2023 avec Monsieur Bonneau adjoint au Maire de Poussan, Mme Reinaldos directrice de l'urbanisme à la mairie de Poussan et M.Rigault chef de projet à la société GGL Aménagement

et le 10 janvier 2024 avec M.Viccaro chargé de l'instruction du dossier à la DDTM,

- les modalités de l'enquête publique qui ont été fixées par l'arrêté préfectoral arrêté 2024-01-DRCL-0025 du 24 janvier 2024,
- les moyens mis en œuvre pour informer le public de la tenue de l'enquête publique : insertions dans la presse locale, affichage de l'avis d'enquête sur le site et dans la mairie de Poussan, publications sur les sites internet des services de l'État et de la commune de Poussan,
- les courriers adressés aux propriétaires des 76 parcelles pouvant faire l'objet d'une expropriation pour permettre la réalisation de la ZAC et le recalibrage du Chemin de la Garenne.
- l'enquête publique qui s'est déroulée selon les dispositions de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2024,
- les erreurs de syntaxe, que j'ai relevées le 7 mars en fin d'après midi, sur le lien mentionné dans l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2024 et dans l'Avis d'enquête publique donnant accès au registre dématérialisé,
- l'ensemble des pièces du dossier mis à l'enquête publique,
- le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé le 16 janvier 2017, qui classe le secteur de Sainte Catherine en zone AUO « Zone d'urbanisation future » sur une surface de 20,2 hectares et la délibération du 9 décembre 2019 du conseil municipal de Poussan qui a voté la création de la ZAC ,
- les avis exprimés lors de la réunion d'examen conjoint et des Personnes Publiques Associées du 20 septembre 2023 sur la mise en compatibilité du PLU et le mémoire en réponse,
- les avis exprimés lors de l'enquête publique,
- La réunion du 17 avril dont l'objet était de présenter à la mairie de Poussan et à GGL Aménagement les observations formulées lors de l'enquête publique.

CONSIDERANT :

- Que malgré les erreurs de syntaxe sur le lien d'accès au registre

dématérialisé, celui ci était actif dès l'ouverture de l'enquête le 4 mars 2023 en utilisant l'adresse du site d'accueil « démocratie-active » et la page dédiée à Sainte Catherine,

- Que le site a bien été consulté pendant les premiers jours de l'enquête comme en témoigne les 24 visites et les 170 téléchargements enregistrés,
- Que le lien d'accès au registre, selon la syntaxe mentionné sur l'avis d'enquête, a été opérationnel pendant 28 jours et 17 heures,
- Qu'aucune observation n'a été émise auprès de la commune pour signaler une difficulté de connexion au site,
- Que le projet peut être considéré d'utilité publique car visant à proposer une offre de logements collectifs, intermédiaire et individuel dont 35 % seront des logements sociaux, des commerces associés et des équipements publics,
- Que le périmètre de la ZAC a été défini par le PLU approuvé le 16 janvier 2017 et confirmé le 9 novembre 2019 par la création de la ZAC,
- Que le périmètre de la ZAC a été retenu afin de limiter ses impacts environnementaux notamment dans ses composantes naturaliste et paysagère et qu'en conséquence il ne paraît pas judicieux, au regard également du tîret précédent, de retenir les demandes des propriétaires des terrains pour y intégrer la totalité de leur parcelle ou d'en ajouter de nouvelles,
- Que les demandes de modifications de la zone d'emprise du chemin de la Garenne ne peuvent être retenues pour des raisons techniques,
- Que la demande de compensation sollicitée par M.Foulquier, agriculteur, pour l'expropriation de la parcelle BN05 de 2704 m² ne peut être gérée que dans le cadre d'un accord avec la commune de Poussan et de GGL Aménagement,
- Que M.Lavinaud, propriétaire des parcelles BN34 de 331 m² et BN35 de 8155 m² souhaite conserver l'habitation qu'il occupe sur la parcelle BN35, propose de réduire la surface de la parcelle BN35 à environ 4400 m² limitée par l'avenue d'Issanka et l'impasse de l'avenue d'Issanka, propose de conserver la parcelle BN34 de 331 m².
- Que la société GGL Aménagement indique dans son mémoire en réponse aux demandes de M.Lavinaud qu'elle maintient l'habitation avec des terrains

autour mais que les limites précises devront être déterminées ,

- Que les propriétaires de la parcelle BP21 bâtie d'une maison souhaite en conserver l'usage et GGL Aménagement indique que cette propriété ne sera pas expropriée,
- Que l'exemption de cessibilité des parcelles BP31 ou partie des parcelles BN34, BN35 ne remet pas en cause les objectifs de la ZAC au regard de son utilité publique ni de son équilibre financier,

J'émetts un AVIS FAVORABLE :

- à la demande de cessibilité terrains nécessaire à la réalisation du projet de la ZAC de Sainte Catherine pour ce qui concerne les parcelles cadastrées BN30, BP3, BP10, BN4, BP13, BN6, BP17, BP18, BP6, BP36, BP27, BP12, BP32, BN8, BN7, BP47, BN5, BP22, BP15, BP11, BP19, BP31, BN2, BP7, BP33, BP35, BN9, BP30, BP20, BP26, BP34, BN36, BN37, BN48, BN49, BN10, BH331, BN1, BP2, BP23, BP24, BP8, BP9, BP25, BP16, BN47, BN33, BN3, BP28, BP29, BP14, BP1, BP4, BP5.
- à la demande de cessibilité terrains nécessaire au recalibrage du chemin de la Garenne pour ce qui concerne les parcelles cadastrées BI133, BI46, BI69, BI91, BI92, BI129, BI146, BI88, BI89, BI131, BI135, BI73, BI136, BI130, BI147, BI90, BI44, BI127, BN8.

J'émetts un AVIS DEFAVORABLE à la demande de cessibilité des parcelles :

- BN34 de 331 m² et BN35 pour une superficie d'environ 4400 m² dont les limites précises devront faire l'objet d'un accord entre M.Lavinaud et GGL Aménagement,
- BP 21 de 1349 m²

Castelnau le Lez, le 24 avril 2024



Marc MILLIET
Commissaire Enquêteur