

Département du GARD

Commune de LANGLADE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC « Cœur de village », à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, à l'autorisation environnementale et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Langlade

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du lundi 22 août 2022 au mercredi 21 septembre 2022

Marc Noguier

Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE RAPPORT :

CHAPITRE 1 – GENERALITES : 03

1.1 Préambule

1.2 Objet de l'enquête

1.3 Cadre juridique de l'enquête

1.4 Composition du dossier d'enquête

CHAPITRE 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE : 07

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

2.2 Modalité de l'enquête

2.3 Information effective du public

2.4 Déroulement de l'enquête

2.5 Présentation du projet mis à l'enquête

2.6 Clôture de l'enquête

2.7 Relation comptable des observations

CHAPITRE 3 – EXAMEN DES AVIS ET OBSER5VATIONS : 13

3.1 Avis et observations recueillis

3.2 Réponses du Maître d'Ouvrage aux avis et observations

3.3 Analyse des observations du public et des réponses du Maître d'Ouvrage

SECONDE PARTIE - CONCLUSIONS MOTIVEES :

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet de documents séparés.

PREMIERE PARTIE – RAPPORT

CHAPITRE 1 – GENERALITES :

1.1 Préambule :

La commune de Langlade (Gard) voudrait réaliser une ZAC (zone d'aménagement concerté). Cette ZAC dénommée « Cœur de Village », comprendrait une partie déjà réalisée (comme la mairie) et une partie où seraient accueillis différents commerces ou services ainsi que des logements dont une partie serait des logements sociaux. Pour la partie non aménagée La commune a concédé la réalisation du projet à la société SPL Agate sise 19 rue Jean Reboul à Nîmes (Gard). La SPL Agate étant propriétaire d'une partie seulement de la zone non aménagée, la commune a sollicité une déclaration d'utilité publique (DUP), pour acquérir l'emplacement destiné à la construction de logements. La présente enquête nécessite par ailleurs une enquête parcellaire et une modification du PLU. Ces enquêtes font l'objet d'un rapport d'enquête unique et de conclusions séparées.

1.2 Objet de l'enquête :

Le projet ZAC « Cœur de Village » de la commune de Langlade répond à une volonté municipale de valoriser son territoire communal en y développant une nouvelle centralité en proposant une mixité fonctionnelle sur le secteur de l'ancienne gare de part et d'autre de l'actuelle voie verte (anciennement ligne de chemin de fer de Nîmes à Sommières). L'objectif de ce projet étant de réorganiser l'implantation des équipements publics, ainsi que celle des commerces de proximité situés dans le centre ancien du bourg, ou qui comme la pharmacie ne peuvent se développer faute d'espace. Aujourd'hui un centre médicosocial et la nouvelle mairie ont déjà été implantés dans ce secteur à proximité du CD 14 qui traverse le village de Langlade du nord au sud (depuis le CD40 dans la plaine de la Vaunage, jusqu'à Saint Gilles et une liaison avec la RN 113).

Le deuxième objet de l'enquête est d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle portion du territoire de la commune de Langlade, au nord du village dont un secteur (le martinet) peut être considéré comme « une dent creuse » entre la mairie et des quartiers déjà occupés par des lotissements relativement récents (par exemple le lotissement des muscats) et des constructions individuelles plus anciennes. L'autre secteur (celui des gousses) comprenant des terrains agricoles et des friches est mitoyen à l'est du lotissement des muscats. De plus située dans la Vaunage à proximité du CD 40, la commune (comme l'ensemble des communes de ce secteur), connaît une forte attractivité qui se traduit par une offre restreinte et souvent très onéreuse de terrains constructibles.

Pour se conformer aux objectifs du SCOT Sud Gard (Schéma de cohérence territoriale) qui prévoit une augmentation de population de 1%/an sur la commune, ainsi qu'à l'obligation 3

de production de logements sociaux conformément à la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain), la commune de Langlade, après signature d'une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage, a confié à la SPL Agate la réalisation des études préalables au projet de cette ZAC.

L'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats est Madame la Préfète du Gard qui a pris un arrêté n° 30-2022-07-26-00001 du 26 juillet 2022 portant ouverture d'enquête publique préalable :

- A la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC « Cœur de Village » sur la commune de Langlade.
- A la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet
- A l'autorisation environnementale.
- A la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (MECDU) de la commune de Langlade.

Sous réserve des résultats de l'enquête publique, un arrêté préfectoral sera prononcé à l'issue de l'enquête en vue d'autoriser l'opération.

Enfin une enquête parcellaire sera préalable à la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés nécessaires à la réalisation de l'opération.

1.3 Cadre juridique de l'enquête :

Le déroulement de l'enquête est régi par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique articles R.112-1 à R. 112-24.

En ce qui concerne l'enquête parcellaire Livre1 titre III : « identification des propriétaires et détermination des parcelles », le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique renvoie aux articles R131-1, à R. 131 -4.

En ce qui concerne le droit de délaissement et demande d'emprise totale d'un bien partiellement exproprié (livre 2- titre IV du code de l'expropriation), il s'agit de l'article R.241-1.

L'enquête publique unique préalable au projet d'aménagement de la ZAC « Cœur de Village » de Langlade résulte également de l'application :

- Du code de l'environnement articles : L.122-1 à L.122-7 et R.122-16 pour ce qui concerne les évaluations environnementales ; aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R. 123-46 relatifs aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, modifiés par le décret n°2011/2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique.
- Du code de l'expropriation article R.112-4 relatif au contenu du dossier d'enquête publique, modifié par le décret n°2011/2018 du 29 décembre 2011.

- Décision de la MRAE (mission régionale d'autorité environnementale), en date du 20 septembre 2020, de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas.
- Nomenclature IOTA (Installations, ouvrages, travaux et aménagements) soumis à autorisation ou déclaration suivant la législation.
- Loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) n°2000-1208 du 13 décembre 2000.
- Ordonnance n° 2016- 1060 du 3 août 2016, ainsi que son décret d'application n°2017-626 portant réforme des procédures destinées à l'information et la participation du public.
- Les délibérations du conseil municipal de Langlade suivantes :
 - La délibération n° 64- 2016 en date du 15 décembre 2016 approuvant le PLU, rendue exécutoire le 19 décembre 2016.
 - La délibération n°09-2015 du 12 mars 2015 décidant l'ouverture de la concertation du public sur le projet de création d'une ZAC « Cœur de Village », rendue exécutoire le 18 mars 2015 ;
 - La délibération n°21-2015 du 8 avril 2015 prenant en compte l'opération d'aménagement en complément à la délibération du 12 mars 2015, rendue exécutoire le 14 avril 2015.
 - Les délibérations du 7 avril 2016 n° 13-2016 rendue exécutoire le 18 avril 2016 approuvant le bilan de la concertation de la ZAC ; et la délibération n°14-2016 rendue exécutoire le 18 avril 2016 approuvant le dossier de création de la ZAC.
 - La délibération n°28-2016 du 16 juin 2016 accordant la concession d'aménagement à la SPL Agate, rendue exécutoire le 20 juin 2016.
 - Les délibérations du 4 décembre 2018 : la délibération n°84-2018 approuvant le programme des équipements publics rendue exécutoire le 6 décembre 2018 ; la délibération n° 85-2018 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC, rendue exécutoire le 6 décembre 2018 ; et la délibération n° 86-2018 lancement de la procédure préalable à une déclaration d'utilité publique (DUP), rendue exécutoire le 6 décembre 2018.
 - La délibération du 5 septembre 2019 n°45-2019 rendue exécutoire le 6 septembre 2019 approuvant la modification du programme des équipements publics de la ZAC.
- Décision n°E22000047/30 du 21 juin 2022 Monsieur le Président par intérim du tribunal administratif de Nîmes de nommer Monsieur Marc Noguier en qualité de commissaire enquêteur.
- Arrêté Préfectoral de Madame la Préfète du Gard n°30-2022-07-26-00001 portant ouverture d'enquête publique préalable d'une part :
 - A la déclaration d'utilité publique (DUP) de l'aménagement de la ZAC « Cœur de Village » sur la commune de Langlade
 - A la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet
 - A l'autorisation environnementale.
 - A la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Langlade

Et que d'autre part l'arrêté Considère qu'il peut être procédé à **une enquête publique unique** puisque une des enquêtes est soumise au code de l'environnement étant soumise à l'article L.123-2 du code de l'environnement.

1.4 Composition du dossier d'enquête :

Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces suivantes :

- Le dossier d'autorisation environnementale comprenant :
 - La délibération du conseil municipal n°14- 2016 approuvant la création de la ZAC.
 - La délibération du conseil municipal n°85-2018 approuvant le dossier de réalisation.
 - La décision du Préfet de Région en date du 4 juin 2015 d'examen au cas par cas.
 - L'autorisation de la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole de rejet des eaux usées de la ZAC dans le réseau public d'assainissement.
 - L'étude d'impact.
 - L'étude hydraulique de l'aléa ruissellement et l'étude hydraulique de la gestion du ruissellement pluvial interne à la ZAC.
 - Les courriers de la DTA de Vauvert du 25 septembre 2018 autorisant le rejet des eaux pluviales dans les ouvrages hydrauliques du département du Gard.
 - La délibération du conseil municipal n°86-2018 lançant la procédure d'utilité publique.
 - L'avis de la MRAE de dispense d'évaluation environnementale.
- Le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration de DUP avec :
 - La délibération n° 45-2019 de modification des équipements publics de la ZAC.
- Le dossier d'enquête parcellaire.
- Le dossier de mise en compatibilité du PLU.
- Les avis des PPA (personnes publiques associées) :
 - L'avis de la DDTM du Gard (direction départementale des territoires et de la mer).
 - L'avis de l'ARS (agence régionale de santé).
 - L'avis de la chambre d'agriculture du Gard.
- L'arrêté de Madame la Préfète du Gard portant ouverture d'une enquête publique unique.
- La décision de Monsieur le président du tribunal administratif de Nîmes de nommer un commissaire enquêteur
- La copie de l'avis d'enquête publique unique.
- La copie des publicités légales dans Midi-Libre et la gazette de Nîmes
- Le registre d'enquête publique unique.
- Les deux certificats d'affichage établis par Monsieur le Maire de Langlade :
 - Celui de l'affichage de l'avis d'enquête.
 - Celui des courriers dont l'accusé de réception n'est pas parvenu en Mairie de Langlade.

CHAPITRE 2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

2.1 Désignation du commissaire enquêteur :

- Décision de Monsieur le Président par intérim du tribunal administratif de Nîmes n° : E22000047/30 du 21 juin 2022 désignant Monsieur Marc Noguier en qualité de Commissaire enquêteur pour l'enquête publique sur la ZAC « Cœur de Village » de la commune de Langlade (Gard).
- Arrêté de Madame la Préfète du Gard n°30-2022-07-2600001 du 26 juillet 2022 portant ouverture d'une **enquête publique unique préalable** à :
 - La déclaration d'utilité publique 5DUP° du projet d'aménagement de la ZAC « Cœur de Village » sur la commune de Langlade.
 - La cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet
 - A l'autorisation environnementale. .
 - A la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Langlade.

2.2 Modalité de l'enquête :

Le commissaire enquêteur, après avoir pris contact avec les services de la Préfecture du Gard le vendredi 1^{er} juillet 2022, autorité organisatrice de l'enquête qui lui a remis le dossier d'enquête ; et avec qui il a été convenu du nombre et des dates des permanences qui seraient effectuées par le commissaire enquêteur en mairie de Langlade :

- A participé à une réunion dans les locaux de la SPL Agate (concessionnaire du projet de ZAC « Cœur de Village » à Langlade) le mardi 12 juillet 2022, en présence de représentants de la mairie de Langlade (dont Monsieur le Maire), pour se faire expliquer la genèse du projet soumis à l'enquête.
- A rencontré en mairie de Langlade le 10 août 2022 Monsieur PrévotEAU Maire de la commune, Monsieur Valla adjoint délégué à l'urbanisme et Madame PLA directrice générale des services pour visiter le site du Projet de ZAC, les réalisations déjà effectuées et les emplacements de celles qui sont projetées.

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a constaté de visu que l'affichage de l'avis d'enquête publique unique avait été correctement placardé sur les lieux accoutumés et aux abords du périmètre du projet de ZAC. Il a également vérifié qu'un courrier recommandé avait bien été remis par voie d'huissier aux différents propriétaires des parcelles concernées par l'enquête publique unique. Trois accusés de réception de l'enquête (ceux de Monsieur Lamouroux Jean-Claude, de Madame Malfettes Isabelle et de Madame Moug Chérifa) n'étant pas revenu à l'expéditeur, le Maire de Langlade a attesté le 23 septembre 2022 que, du 19 août 2022 au 23 septembre 2022, ces trois courriers avaient été affichés dans la vitrine extérieure de la mairie conformément à la réglementation en vigueur.

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a pu parapher les différents documents du dossier d'enquête (qui lui est apparu complet), ainsi que le registre papier d'enquête publique unique à feuillets non mobiles.

Enfin un registre dématérialisé (élaboré par la société Préambule) a été vérifié par le commissaire enquêteur qui l'a validé pour une ouverture et une fermeture automatiques au début et la fin de l'enquête.

2.3 Information effective du public :

2.3.1 Réunions :

Une exposition sur le projet a été organisée dans le hall d'entrée de la mairie, et une réunion publique a eu lieu le 3 novembre 2015 à la salle polyvalente de Langlade à laquelle plus de 150 personnes ont participé.

Un registre de concertation a été mis à disposition du public.

Enfin une réunion dédiée aux propriétaires concernés a été organisée le 26 octobre 2015 pour les informer de la nature du projet de ZAC et sur le planning envisagé.

2.3.2 Publicité :

Conformément à la réglementation en vigueur (huit jours avant le début de l'enquête et huit jours après le début de l'enquête) des publications légales (Annexe 1) sont parues dans :

- Le Midi-Libre du 28 juillet 2022
- La Gazette de Nîmes du 28 juillet 2022
- Le Midi-Libre du 25 août 2022
- La Gazette de Nîmes du 25 août 2022.

Par ailleurs des informations ont été communiquées par les bulletins municipaux.

2.3.3 Publicité dématérialisée :

Le dossier et les avis d'enquête ont été publiés sur le site internet de la mairie de Langlade (<https://www.registre-dematerialise.fr/4089>) d'une part ; et d'autre part l'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat dans le Gard (www.gard.gouv.fr).

2.3.3 Courriers :

Des courriers avec avis de réception ont été adressés à tous les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire.

2.3.4 Affichage :

Un affichage conforme à la réglementation a été placardé sur les lieux habituels ainsi qu'aux abords des biens concernés par le projet.

De plus les trois courriers non réceptionnés par certains propriétaires ont été placardés à l'extérieur de la porte de la mairie de Langlade conformément à la réglementation.

A la fin de l'enquête deux certificats d'affichage (Annexe 2) ont été établis par Monsieur le Maire de Langlade :

- Le premier concernant l'avis d'enquête publique unique
- Le second concernant la notification de l'enquête parcellaire : il s'agit des trois courriers dont l'accusé de réception n'est pas revenu à l'expéditeur.

2.4 Déroulement de l'enquête :

La présence du commissaire enquêteur en mairie de Langlade a été fixée par l'arrêté préfectoral n°30-2022-07-26-00001 du 26 juillet 2022 aux dates et heures suivantes :

- Le lundi 22 août 2022 de 9h00 à 12h00 (jour d'ouverture de l'enquête).
- Le mercredi 31 août 2022 de 9h00 à 12h00.
- Le jeudi 8 septembre 2022 de 14h00 à 17h00.
- Le mardi 13 septembre 2022 de 15h00 à 18h00.
- Le mercredi 21 septembre 2022 de 9h00 à 12h00 (jour de clôture de l'enquête).

Le commissaire enquêteur a respecté ces dispositions.

Au cours des cinq permanences le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur Prévôtaux Maire de Langlade ainsi que douze personnes différentes et 6 lettres ou documents différents lui ont été remis en main propre.

Dix observations ont été consignées sur le registre papier et 7 contributions ont été apposées sur le registre dématérialisé (elles ont été annexées au registre papier par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête).

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

2.5 Présentation du projet mis à l'enquête :

Le projet de ZAC « Cœur de Village de Langlade » porte sur une superficie totale de 7,16ha. Il est situé en continuité de la zone urbanisée au nord du village. Deux zones sur trois sont même situées à l'intérieur du périmètre déjà urbanisé (celles qui sont au sud de la voie verte).

Les objectifs du projet de ZAC sont multiples, il s'agit notamment :

- De créer une nouvelle centralité villageoise en la rendant plus fonctionnelle.
- De compléter l'offre de services et d'équipements publics existants.
- De mettre en œuvre les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) du PLU et d'anticiper la création de logements sociaux conformément au plan local de l'habitat.

On peut considérer que la ZAC comprend trois entités distinctes :

- Le secteur de la nouvelle mairie de Langlade (déjà construite par transformation d'un ancien espace communal) qui comprend quelques bâtiments supplémentaires dont l'ancienne gare et qui jouxte la voie verte implantée sur l'ancienne voie SNCF de Nîmes à Sommières et au-delà). Ce secteur est déjà urbanisé en grande partie (zone UAaz du PLU, les voiries « VRD », les parkings et les ouvrages hydrauliques sont en très grande partie réalisés). Le terrain au sud de la mairie devant accueillir divers services (en particulier des commerces dont certains sont situés dans le vieux village). Ce secteur reste sous maîtrise d'ouvrage de la commune qui en est propriétaire.
- Le secteur des Martinets à côté du précédent (au sud de la voie verte mais à l'est du CD14 qui traverse la commune) est aussi en partie urbanisé puisqu'il est situé en zone UAbz du PLU. ce secteur comprend quelques constructions pavillonnaires privées qui ne seront pas incluses dans le projet et qu'il est prévu de conserver, ainsi que des terrains en friche qui sont déjà propriété de la SPL Agate (société concessionnaire de la ZAC) : on peut considérer que ces terrains sont des « dents creuses » en matière d'urbanisme. Ce secteur a vocation à accueillir un habitat assez dense tout en limitant le niveau de planchers à R+1 afin de se conformer à l'environnement urbain.
- Le secteur des Cousses au nord-est de la ZAC (mais au nord de la voie verte) est constitué en partie de friches agricoles et en partie de terres agricoles peu exploitées aujourd'hui. Ce secteur est actuellement classé en zone AU du PLU (zone à urbaniser qui deviendra une zone U lorsque les équipements seront réalisés). C'est le secteur le plus important en superficie de la ZAC. Ces terrains appartiennent actuellement à plus de 20 propriétaires privés.
- Remarque : dans la partie nord du projet de ZAC (à proximité et parallèlement au CD 40), une création de voirie est prévue pour permettre un débouché de la ZAC sur le CD 14 à proximité du rondpoint du CD 40). Cette voirie nécessitera l'élargissement de l'emprise actuelle sur quatre propriétés privées du lotissement des « Muscats » qui en seront plus ou moins impactées. Il est prévu également la possibilité de modifier la réglementation pour accueillir quelques activités de services et surtout un parking. Les travaux des différents secteurs étant échelonnés en plusieurs phases.

L'ensemble de la ZAC est concernée par l'aléa ruissellement. Si dans le secteur de la mairie, le problème du ruissellement a été traité par la réalisation d'ouvrages hydrauliques (dont un bassin de rétention couvert à proximité de la mairie) ; les deux autres secteurs (Martinets et les Cousses, ainsi que la voie d'accès au nord du projet) ne possèdent que des aménagements sommaires (des fossés le long de la voie verte, et des fossés à ciel ouvert de part et d'autre du secteur des Cousses.

A cet effet une étude hydraulique a été réalisée par le cabinet Gaxieu pour déterminer la dimension et la forme des ouvrages hydrauliques conforme aux prescriptions de la DDTM du Gard pour un ratio de 100L/m² imperméabilisé. De plus, par précaution, les planchers des nouvelles constructions d'habitations seront calés à 30cm au-dessus des terrains naturels.

Les deux bassins de rétention prévus ne doivent pas aggraver les écoulements jusqu'à une occurrence centennale. Enfin la communauté d'agglomération de Nîmes, gestionnaire du réseau d'eaux usées, autorise le branchement de l'ensemble de la ZAC au réseau collectif d'assainissement.

L'enquête parcellaire recense les propriétaires concernés par la création de voirie au nord du projet, de même que les propriétaires indivis ou en copropriété ainsi que les éventuels usufruitiers

Il en est de même pour les propriétaires concernés par l'opération des Cousses. Il est également à noter qu'un remaniement cadastral a été effectué comme en attestent les procès-verbaux publiés le 13 novembre 2017.

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) concerne l'ensemble de la ZAC qui fait l'objet de l'OAP n°2 du PLU (opération d'aménagement programmé).

Le PLU de Langlade a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 décembre 2016. Le projet de mise en compatibilité est daté de février 2022. Le MECDU concerne le règlement et les documents graphiques :

- La zone UA est en partie concernée par l'objectif de production de 30 logements locatifs sociaux qui s'applique à l'ensemble de la ZAC.
 - Dans les sous-secteurs UAaz et UAbz sont autorisés les commerces, bureaux ou artisanats dont la surface de plancher ne dépasse pas 200m² par unité (pour les restaurants la superficie maximale est de 300m² de plancher par unité).
 - De même pour ces sous-secteurs l'urbanisation est assujettie à la réalisation des aménagements de gestion des eaux pluviales et par mesure de précautions les constructions non concernées par l'aléa ruissellement seront calées à la cote plancher TN+30cm (TN : terrain naturel) article UAIV 3.
 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UAVI) est modifiée ainsi que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article UAVII.)
 - L'aspect extérieur est modifié en ce qui concerne les toitures, les façades, les clôtures, les énergies solaires (articles UA XI 2 à UA XI 5).
- La zone UX à vocation d'activités économiques avec le sous-secteur UXC correspondant à l'îlot d'activité au niveau du giratoire de la RD est en partie concernée par la production de 30 logements locatifs sociaux. De plus les articles suivants sont modifiés :
 - UX 1 : interdiction des commerces ou ensembles commerciaux dont la superficie totale excède 500m².
 - UX 4 (eaux pluviales assujettissement de l'urbanisation à la réalisation de l'ensemble des aménagements hydrauliques et calage minimum des planchers de toutes les constructions, même celles qui ne sont pas concernées par l'aléa ruissellement, à une cote TN+30cm.

- Modification des articles UX 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) ; UX 10 (hauteur maximale des constructions) ; UX 12 (stationnement).
- La zone 2AUz (les Cousses) est une zone d'urbanisation à court ou moyen terme concernée, en partie, par la production de 30 logements sociaux locatifs. Ce nouveau quartier à vocation d'habitat est soumis au respect de l'OAP n°2 avec la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU z est subordonnée à la réalisation d'aménagement des réseaux de gestion des eaux pluviales pour mettre les constructions hors d'eau jusqu'à une occurrence centennale des crues.** Par ailleurs les articles suivants sont modifiés :
 - Article 2 AU z 4 (eaux pluviales l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation de l'ensemble des aménagements hydrauliques et les planchers des constructions sont calés à la cote TN+30cm (même si les constructions ne sont pas concernées par l'aléa ruissellement).
 - Les articles 2 AU z 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) ; et 2 AU z 6 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).
 - L'article 2 AU z 11 (aspect extérieur paragraphes 2 à 5).

2.6 Clôture de l'enquête :

Conformément à l'arrêté préfectoral n°30-2022-07-26-00001 du 26 juillet 2022, à la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture du registre d'enquête publique unique et à l'insertion dans ce registre des observations parvenues sur le registre dématérialisé.

2.7 Relation comptable des observations :

Au cours des 5 permanences, le commissaire enquêteur a reçu douze personnes différentes (certaines à plusieurs reprises). Une personne est venue présenter des observations orales sans inscription sur le registre d'enquête, une observation a été inscrite par le commissaire enquêteur sous la dictée d'une personne handicapée ; six courriers ou documents ont été remis au commissaire enquêteur qui les a annexés au registre papier.

Sur le registre dématérialisé il y a eu 1188 visiteurs uniques, dont 724 téléchargements et 7 contributions : Une contribution est anonyme, les autres sont signées électroniquement ou identifiées.

Il est à noter qu'une contribution du registre dématérialisé (la contribution n°5 du cabinet d'avocats Blanc/Tardivel/Bocognano agissant pour le compte de Madame Moug CHERIFA épouse NAKOURI) qui a été insérée au registre d'enquête papier par le commissaire enquêteur, a également été adressée sur la boîte mail privée du commissaire enquêteur (ce qui n'est pas autorisé par la réglementation des enquêtes publiques).

De plus la contribution n°7 de Monsieur Cabanis André indiquant qu'une pièce était 12

jointe (elle était en fait vide suite à une erreur de manipulation de l'intéressé). Cette contribution étant parvenue sur le site dématérialisé de l'enquête la veille de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a demandé aux services de la Mairie de Langlade de prévenir cette personne de cette erreur. L'intéressé est venu apporter son document au commissaire enquêteur lors de sa dernière permanence (Ce document a été inséré au registre papier par le commissaire enquêteur).

Au total :

- **Dix observations ont été consignées sur le registre papier.** (Annexe 3)
- **Six lettres ou documents ont été remis au commissaire enquêteur** (ils ont été annexés au registre papier par le commissaire enquêteur).
- **Sept contributions ont été inscrites sur le registre dématérialisé** (elles ont été annexées au registre papier par le commissaire enquêteur).

CHAPITRE 3 – EXAMEN DES AVIS ET OBSERVATIONS :

3.1 Avis et observations du public recueillis :

Madame Sabatier propriétaire d'un terrain au lieu-dit les Cousses est venue se renseigner sur le projet de ZAC, elle a indiqué qu'elle contactait son avocat pour négocier le prix de son terrain et n'a pas inscrit d'observation sur un des registres d'enquête.

A l'issue de l'enquête il a été établi **un procès-verbal des observations, propositions, ou contrepropositions** (Annexe 4) **inscrites sur les registres.**

Ce procès-verbal a été remis et explicité par le commissaire enquêteur au Maître d'ouvrage au cours d'une réunion en mairie le vendredi 23 septembre 2023 (Monsieur le Maire ainsi que des collaborateurs assistaient à cette réunion, ainsi que plusieurs représentants de la SPL Agate concessionnaire de la ZAC).

Sur le registre papier :

En ce qui concerne l'enquête parcellaire :

Monsieur Thurin propriétaire indivis de la parcelle 223 (ex 2024) signale une erreur de surface. Cette parcelle a été acquise le 11 décembre 1978 pour une superficie 739m². Il se trouve qu'elle est inscrite dans la fiche de renseignement de l'enquête pour 631m² seulement : il demande de rectifier cette erreur (pièce jointe : copie de l'acte notarié).

En ce qui concerne la DUP :

- A) Observations concernant les propriétaires classés en zone U du PLU devant céder une partie de leur bien en vue de la réalisation d'une voie d'accès à la ZAC :

- Monsieur Lamouroux Jean-Claude (adresse : 15 lotissement les muscats à Langlade) propriétaire de la parcelle AC 175 d'une superficie de 604m² **est contre la cessibilité** d'une partie de son terrain (33m²) en vue de la réalisation d'une voie d'accès vers la future ZAC. Il propose une solution moins couteuse et moins contraignante (nuisances sonores supplémentaires, dépréciation de sa maison à cause de cette voie parallèle et jouxtant le CD 40, obligation de reconstituer la clôture et la haie existante). Il propose d'utiliser un accès à double sens à partie de la voie verte au sud de la ZAC. Il remarque enfin que le prix proposé oralement pour cette acquisition est ridiculement bas.

- Monsieur et Madame Verdu (14 lotissement les muscats à Langlade) sont **favorables à la création de la ZAC, mais contre la cessibilité d'une partie de leur propriété** (66m² d'un terrain de 632m², soit 10% de la superficie totale, où ils possèdent une maison de 90m²). Ils reprennent les arguments de Monsieur Lamouroux (augmentation des nuisances induites par la nouvelle voie, destruction de leur clôture et de la haie en limite séparative). DE plus ils ajoutent la crainte de problèmes de voisinage avec des logements sociaux. Enfin ils trouvent la proposition d'indemnisation orale trop faible : ils demandent une indemnisation de l'ordre de 30.000€ et non de 8.500€, ainsi que la construction d'un mur de clôture enduit d'une hauteur de 1,80m, le déplacement de leur abri de jardin et la fourniture d'une haie vive de 1,50m.

Enfin ils posent la question de savoir si la loi climat et zéro artificialisation des sols permet de transformer une zone agricole en zone à urbaniser et pour terminer ils joignent un plan pour proposer un accès différent à la ZAC.

- Monsieur Guy Pradel représentant la SCI les Halles (4439 chemin du tilleul prolongé à Châteaurenard), propriétaire de la parcelle cadastrée AC 173 d'une superficie de 739m², **est contre la cession de 134m²** et propose la même argumentation que Monsieur et Madame Verdu sur les préjudices qu'il va subir. En PJ il reprend les mêmes documents.

Monsieur Cabanis André (demeurant à Calvisson) propriétaire de deux terrains cadastrés AC 231 (d'une superficie de 12 047m²) et AC 234 (d'une superficie de 479m²), **est favorable à la création de la ZAC** pour la création de 110 logements dont une trentaine de logements sociaux. Il expose ensuite les raisons de son accord : la superficie de ses terrains permettra de structurer l'opération, la situation de ses terrains à proximité du CD 40 est un atout ; c'est aussi le cas pour la qualité de vie.

- B) Observations concernant essentiellement le risque ruissellement :

- Monsieur Accart Jean-Paul et Madame Grégoire de Volontat Hélène (conseillers municipaux de Langlade) remarquent que les zones 2AU z et UX c se trouvent dans un secteur à risque de ruissellement important (ils joignent une photo, sur le registre dématérialisé, du repère de crues installé à proximité de l'actuelle pharmacie). Ils signalent que depuis 1990 la commune a été déclarée environ 10 fois en état de catastrophe naturelle (entre autres le 14 septembre 2021 et le 2 septembre 2022). Ces terrains étant très argileux et dont les fossés qui les bordent récupèrent les eaux de ruissellement qui arrivent du haut du village, poseront des problèmes de 14

réalisation des fondations des constructions et les VRD devront être renforcés pour éviter toute catastrophe . De plus les bassins d'orages devront être adaptés à ces contraintes. En outre ils posent le problème de la circulation à double sens le long de la voie verte. Enfin ils s'interrogent sur la pertinence de la ZAC dans la mesure où une trentaine de terrains sont à la vente sur la commune sans trouver d'acquéreur. Ils remarquent qu'il faudra adapter l'offre de services proposés par la commune à cette nouvelle population.

- Monsieur Abric René (Conseiller municipal habitant 302 chemin de St Dionisy à Langlade) trouve que la superficie de la ZAC est (trop ?) importante ce qui va générer une augmentation de la population sensible : il faudra adapter les écoles, la cantine, le centre aéré, la crèche. Aux arguments sur les terres argileuses de la ZAC, le risque ruissellement, la taille des bassins d'orage et le renforcement des VRD, il ajoute la protection du bruit nécessaire par rapport à la proximité du CD 40, ainsi que la prise en compte des débits des crues centennales pour le dimensionnement des exutoires du pluvial sous le CD 40 ainsi que le gabarit des fossés.

- C) Observations concernant l'environnement et la proximité de la zone agricole : Le syndicat des vignerons de Langlade représenté par Madame Van der Bent Elizabeth (présidente), Monsieur Jean-Paul Cases (secrétaire) et Madame Pedreno Martine (trésorière), s'interroge sur l'impact de la ZAC sur leur activité (en particulier l'emploi de produits phytosanitaires dont l'emploi, indispensable, est souvent source de conflits avec les riverains des exploitations. A cet effet, ils demandent l'implantation d'une triple haie en bordure de la ZAC (face à la zone agricole qui est classée AOP) pour respecter les prescriptions et la réglementation en matière d'environnement comme cela a été réalisé dans plusieurs régions viticoles françaises.

- D) Observations diverses :
- Monsieur Rochette Michel propriétaire de la parcelle AC 235 d'une superficie de 407m², achetée 15€/m² il y a 17 ans, signale qu'il peut être vendeur sous réserve d'un juste prix.

Sur le registre dématérialisé :

Il y a eu 1188 visiteurs uniques dont 724 téléchargements et 7 contributions :

- Contribution n°1 de Monsieur Ressay Jean-Philippe : S'il est **d'accord sur la DUP** concernant la mairie, la bibliothèque et le parking, **il s'interroge sur l'utilité de constructions sur des terres agricoles**. Il trouve les constructions envisagées trop proches du CD 40 auquel il faudrait adjoindre un passage souterrain pour les piétons et un accès à vélo pour les élèves fréquentant le collège de Clarensac. Il remarque que le débouché sur le rond-point du CD 40 augmentera les risques d'accident. Il s'inquiète du risque ruissellement avec l'imperméabilisation des sols d'une zone inondée par forte pluie et demande le maintien du fossé à l'est du lotissement les muscats. Il demande enfin des écrans végétaux entre le lotissement les muscats 15

constitué de maisons basses à un seul niveau de plancher, avec la ZAC où un étage est autorisé pour les nouvelles habitations. Il propose de se raccorder à la canalisation BRL pour irriguer les futures plantations dans un souci d'économie d'eau potable.

- Contribution n°2 de Monsieur Accart Jean-Paul et de Madame Grégoire de Volontat Hélène : Cette contribution a été rattachée au registre papier lors de la visite de ces personnes au cours d'une permanence.
- Contribution n°3 de Monsieur Accart Jean-Paul constituée d'une photo du repère de crues à proximité de la pharmacie.
- Contribution n°4 Anonyme **contre l'ouverture à l'urbanisation** d'une portion du territoire de Langlade impacté par des ruissellements (par deux fois en moins d'un an Monsieur le maire a demandé l'état de catastrophe naturelle de la commune). Les infrastructures ne suivent pas le rythme de l'urbanisation en Vaunage (en particulier le CD 40), pour des raisons écologiques, la personne **s'oppose à ce projet**.
- Contribution n°5 de madame Bocognano Armance avocate pour le compte de Madame Moug Chérifa épouse Nakouri propriétaire de la parcelle cadastrée AC 232 : Elle **conteste l'utilité publique de la ZAC** dont les objectifs cités dans le dossier ne peuvent justifier la création car une ZAC n'a pas pour objectif de rendre plus fonctionnel le centre du village (ce qui serait un détournement de procédure). De plus la ZAC n'offrira pas de nouveaux équipements publics : elle ne fera que déplacer l'existant. Par ailleurs une ZAC doit reposer sur des périmètres non classés U dans le PLU (dans le périmètre envisagé seul le secteur 2AU z est hors de la zone U). Toutes les zones du PLU doivent être impactées par la production de logements sociaux et pas seulement la ZAC, qui de plus est concernée par le risque ruissellement (document joint) : la zone de la ZAC servant de zone d'expansion lors des pluies, l'imperméabilisation des sols va aggraver le risque. Enfin le CD 40 à proximité ne permet pas de gérer un trafic supplémentaire et il est impératif de saisir le Conseil départemental du Gard de cette question. Enfin sont cités les risques naturels pour la flore et la faune.

Pour terminer les propriétaires de terrains en zone constructible expropriés pouvaient escompter s'en servir pour un projet de vie personnel et le coût excessif de l'opération (7 millions d'euros) font que le projet ne présente pas d'utilité publique.

- Contribution n°6 de Monsieur Cabanis André : la pièce jointe n'ayant pas été correctement adressée, Monsieur Cabanis a porté en main propre sa contribution au commissaire enquêteur
- Contribution n° de Monsieur Seris Adrien demeurant à Langlade : il demande **quel serait l'intérêt public du construire dans une zone naturelle ?** la chambre d'agriculture a demandé une compensation de la perte de surface agricole. Le risque ruissellement va augmenter (on aurait pu créer une zone de stationnement perméable à la place). Les sols argileux vont engendrer des surcoûts pour les fondations des constructions. Le valat de la Favoure (un des derniers cours d'eau permanent du village) doit être conservé (il ne doit pas y avoir de barrière pour la continuité écologique). Les accès au nouveau quartier vont engendrer des doubles 16

intersections viaire ce qui va augmenter les risques d'accidents. De plus une traversée souterraine du CD 40 aurait pu être envisagée comme proposé par la contribution n°1. Enfin on s'interroger sur la capacité des infrastructures communales face à un tel projet alors que la mairie a annoncé la fermeture définitive de l'agence postale.

3.2 Réponses du Maître d'ouvrage aux observations, propositions et contrepropositions :

Le Maître d'ouvrage a répondu aux observations le lundi 3 Octobre 2022 (Annexe 5)

Sur le registre papier :

- En ce qui concerne l'enquête parcellaire
- **En réponse à Monsieur Turquin** le cadastre de Langlade stipule que la parcelle AC 223 dont il est propriétaire indivis porte bien 631m² et non 739m² ; de plus une promesse a été régularisée avec les codivisaires.

- En ce qui concerne l'enquête DUP :

- En réponse à **Monsieur Michel Roquette** : Le montant de l'indemnisation n'entre pas dans l'objet de l'enquête. Toutefois le montant de l'indemnité fixé par France Domaine semble lui convenir.

- En réponse à **Monsieur Jean-Claude Lamouroux** : En cas de désaccord tout ce qui ressort de l'indemnisation en lien avec l'expropriation (dépréciation du bien, reconstitution de la clôture et de la haie) est du ressort du juge et n'entre pas dans l'objet de l'enquête. Par ailleurs la création d'une voie secondaire desservant la ZAC ne devrait pas créer de nuisance sonore supplémentaire significative. L'autorisation environnementale stipule que l'emprise servira à aménager une noue hydraulique paysagère destinée à sécuriser l'opération et dont le voisinage bénéficiera. De plus la reprise de la limite de propriété sera faite dans les règles de l'art et l'aménagement de la noue ainsi que la reprise de clôture revalorisera le bien en termes de vis-à-vis et de qualité d'insertion. Un passage est prévu sur le chemin des Cousses, pour des questions de performance et de sécurité, il est prévu d'aménager 2 voies sans enclave.

- En réponse à **Monsieur et Madame Verdu** : (Le montant de l'indemnité proposé est conforme à l'avis de France Domaine toutefois il n'entre pas dans l'objet de l'enquête (voir réponse à Monsieur Lamouroux). La voie longeant la voie verte sera utilisée et requalifiée ; la voie nord en partie sur les emprises de Monsieur et Madame Verdu servira à mailler le quartier pour rejoindre le CD 14. Les aménagements prévus (noue, etc.) doivent améliorer et sécuriser la situation existante, en particulier sur le plan hydraulique. Aménager le chemin de terre longeant l'opération à l'est serait

inefficace sans desservir d'habitation puisque en doublon de la voie centrale. Ce chemin fera l'objet d'une renaturation pour améliorer les écoulements des eaux pluviales, et ce chemin est emprunté actuellement par des engins agricoles. Les aménagements de la nouvelle voie au nord feront que les vitesses seront très limitées ce qui limitera aussi les nuisances sonores ; de plus cette voie ne constituera pas le seul accès de la ZAC ce qui répartira le flux des véhicules. Un travail sera fait avec les propriétaires riverains pour limiter l'impact paysager et pour sécuriser les clôtures. La construction de logements sociaux est un impératif pour la commune et un des objectifs majeurs de l'opération. Enfin étant donné le zonage des Cousses (actuellement AU : à urbaniser), le projet ne vise pas à déclasser une zone agricole (A) ou naturelle (N). La municipalité a choisi une zone où l'impact environnemental est moindre par rapport à d'autres secteurs de la commune (il en est de même pour l'impact sur l'agriculture) et la situation de la ZAC la protège du risque feu de forêt.

- En réponse à **Monsieur Guy Pradel représentant la SCI des halles** : Les mêmes arguments que les réponses à Monsieur et Madame Verdu, sont repris par le Maître d'ouvrage (l'objet de l'enquête, la requalification de la voie nord, les nuisances, la nécessité de maillage des voies etc.).
- En réponse à **Monsieur René Abric** : L'indemnisation des propriétaires ne fait pas l'objet de l'enquête. L'objectif du projet, qui n'est pas un simple lotissement est d'apporter une réponse complète aux besoins de la commune. Sur le plan hydraulique les deux fossés ont été pris en compte pour ne pas augmenter les risques à l'aval (le Maître d'ouvrage détaille les mesures envisagées pour améliorer l'écoulement), le fossé au bord du CD 40 sera également réaménagé. Les bassins d'orages sont bien dimensionnés pour des occurrences de crues centennales. Des sondages seront réalisés avant les aménagements pour faire face au problème des argiles. Un double sens de circulation sur le chemin des Cousses est indispensable pour fluidifier la circulation et éviter les enclaves viaires. Un cheminement piéton est prévu en liaison avec le lotissement les muscats pour accéder plus facilement aux divers services publics de la commune (notamment les écoles), l'interconnexion des cheminements doux publics étant d'intérêt général. Les aménagements des voiries limiteront les vitesses des circulations ce qui n'engendrera pas de nuisance sonore supplémentaire. Enfin l'opérateur prévoit une participation financière pour financer à court ou moyen terme les besoins en équipements publics de la commune.
- En réponse à **Monsieur Cabanis André** : Synthétise les atouts du secteur qui justifient l'opération d'urbanisme. Il paraît donc favorable au projet puisqu'il souhaite un partenariat gagnant/gagnant avec le Maître d'ouvrage.
- En réponse **aux représentants du Syndicat des Vignerons de Langlade** : L'objet de l'enquête n'est pas l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Cousses (classé en zone à urbaniser en 2016 lors de la révision du PLU). Les vignerons ont été nécessairement au courant de ce projet lors de la concertation préalable par ailleurs Madame Van der Ben, présidente du syndicat des vignerons, a cédé plusieurs parcelles en 2021 au bénéfice de l'opération, et la Chambre d'agriculture du Gard a été consultée au titre des PPA (personnes publiques associées). Pour limiter les conflits d'usage un large aménagement paysager sera établi le long du fossé est : cet espace aura une largeur 18

moyenne de 13,50m (comprenant le lit du fossé et une marge de recul de 10m); en outre le chemin agricole à l'est sera conservé mais ne servira pas à l'opération pour le consacrer à l'usage agricole. Enfin il est prévu en enherbement des sols et la plantation d'une haie tout le long du fossé. Cet aménagement est conforme aux prescriptions du Syndicat du Vistre et rejoint les recommandations du Syndicat des Vignerons de Langlade.

Les Réponses aux observations sur le registre dématérialisé :

- En réponse à **Monsieur Jean-Philippe Ressay** :
 - * Pour ce qui concerne la proximité des habitations avec le CD 40 : A part la pharmacie, toutes les constructions seront plus éloignées du CD 40 que l'actuel lotissement des Muscats.
 - * Pour les accès routiers : il n'est pas prévu un embranchement sur le CD40, mais de réaménager le carrefour existant sur le CD 14.
 - * Pour les inondations des terrains des Cousses : l'imperméabilisation des sols de la ZAC est compensée par des ouvrages hydrauliques conformes aux prescriptions de la DDTM 30 (constructions de bassins de rétention entre autre).
 - * Passage souterrain sous le CD 40 : C'est hors périmètre du projet et pose le problème des risques en cas d'inondation.
 - * Maintien du fossé et écrans végétaux : Le maintien du fossé est prévu, des aménagements paysagers sont prévus entre les nouvelles constructions et le lotissement des muscats dont beaucoup de maisons sont en R+1.
 - * Alimentation en eau brute BRL : La distance entre la ZAC et le réseau BRL rend très onéreux le coût du raccordement. Pour préserver la ressource en eau (tant eau potable que eau brute), les essences choisies seront adaptées au climat local :
- En réponse à Monsieur Jean-Paul Accart et Madame Grégoire de Volontat Hélène :
 - * Pour le risque inondation : L'intégralité de l'imperméabilisation de la ZAC est compensée par la création d'ouvrages hydrauliques conformément aux prescriptions de la DDTM 30, le dimensionnement des ouvrages prend en compte diverses occurrences (dont la centennale):
 - * Pour le risque argile : des sondages ont été réalisés et seront poursuivis avant chaque aménagement.
 - * Pour le renforcement des réseaux eau et assainissement : la conception de ces réseaux a été validée par Nîmes Métropole collectivité compétente en la matière) qui en supervisera la réalisation.
 - * Pour la pression foncière : La ZAC correspond aux objectifs de créations de logements tant en volume que en typologie.
 - * Circulation routière : les voies vont être aménagées pour diminuer la vitesse et sécuriser les circulations.
 - * Besoins en équipements : L'opérateur prévoit une participation financière à destination de la commune pour financer à court ou moyen terme les équipements publics de la commune pour faire face à l'augmentation de population.

- En réponse à « **anonyme** » :

* Pour le risque inondation : réponse identique que précédemment (les ouvrages hydrauliques sont conformes aux prescriptions de la DDTM 30).

* Nécessité d'urbaniser : La ZAC correspond aux objectifs de créations de logements de la Communauté d'agglomération (en particulier de logements sociaux). Et l'ouverture à l'urbanisation de cette zone a été actée lors de l'approbation de la révision du PLU en 2016 (classée AU).

* Besoins en équipements/ Comme cité précédemment l'opérateur prévoit une participation financière pour les besoins en équipements publics générés par l'augmentation de population.

* Ruisseau de la Favoure : L'aménagement, par la rénovation des berges améliorera l'écoulement des eaux et la biodiversité.

- En Réponse à **Madame Bocognano pour Madame Chérifa épouse Nakouri** :

* Objectifs poursuivis : L'ensemble des objectifs justifie la création de la ZAC (la délibération de 2016 du Conseil municipal n'a pas fait l'objet de recours).

* Rendre plus fonctionnel le « cœur de village » : Les ZAC ne sont pas réservées aux périphéries des villes. Elles visent à la création ou la mutation de quartiers existants. La fonctionnalité de l'urbanisme, des usages et des fonctions urbaines sont des objectifs poursuivis par toute ZAC. La localisation des équipements déplacés (ex : mairie, salle socioculturelle...) visent à rendre plus fonctionnel le « cœur de village » en améliorant l'accessibilité et les espaces publics (voirie, stationnement).

* Créer une nouvelle offre en matière d'équipements publics : Notamment une offre plus confortable et accessible aux usagers en particulier pour les personnes à mobilité réduite ; c'est le but du déplacement de la mairie de la bibliothèque et des locaux de la police municipale. Les nouvelles voiries sont bien la création de nouveaux équipements publics. L'objectif d'une ZAC n'est pas l'ouverture à l'urbanisation qui résulte d'une révision du PLU. De plus rien n'interdit de créer une ZAC dans des zones U ou AU.

* L'implantation du projet en zone de ruissèlement : L'intégralité de l'imperméabilisation de la ZAC est compensée par des ouvrages hydrauliques conformes aux prescriptions de la DDTM 30 jusqu'à une occurrence centennale. De plus la modélisation effectuée lors des études du projet a eu pour conséquence la mise à jour de l'aléa de ruissèlement dans le périmètre de la ZAC en termes de hauteur d'eau et de vitesse d'écoulement. De ce fait certains secteurs du périmètre ne sont plus concernés par l'aléa ruissèlement.

* Risques aggravés (supposé inondation) : le dossier d'autorisation environnementale unique montre que les risques environnementaux ont été pris en compte et feront l'objet de compensations.

* Risques générés par le trafic routier ; En aucun cas un des principaux objectifs de la ZAC est de desservir davantage le CD 40 : il n'y a pas d'accès direct sur le rond-point du CD 40, la conformité du rond-point sur le CD 14 a été soumise à l'autorisation des services du Conseil Départemental.

* Risques naturels (écologiques) : le secteur a très peu d'enjeu écologique et un écologue sera mandaté pendant la phase des travaux et la renaturation du valat de la Favouere va conforter l'écologie du ruisseau et de ses abords.

* Expropriation et projet de vie personnel : on ne peut pas être contre l'urbanisation de la ZAC et vouloir un projet personnel ce qui suppose l'urbanisation du secteur et qui donc se concentre sur un intérêt particulier.

* Coût de l'opération : Le coût de l'opération est cohérent au regard de la finalité d'intérêt général qui est poursuivi et du niveau d'aménagement des espaces publics.
- Les observations de **Monsieur Cabanis** ont été déposées sur le registre papier suite à l'omission des pièces jointes sur le registre dématérialisé.

- En réponse à **Monsieur Adrien Seris** :

* Sur l'urbanisation : l'objet de l'enquête n'est pas l'ouverture à l'urbanisation (cela faisait l'objet de la révision du PLU en 2016).

* Compensation agricole : aucun texte n'impose une compensation agricole ;

* Hydraulique : la compensation est obligatoire en matière hydraulique des modélisations ont été réalisées (jusqu'à une occurrence centennale des crues), pour prévoir le dimensionnement des ouvrages hydrauliques. Un stationnement perméable a même été prévu le long de certaines voies de même qu'une forte limitation de l'imperméabilisation (voiries, chemins, stationnement, constructions).

* Problème des argiles : des sondages géotechniques ont été réalisés et seront poursuivis à chaque réalisation d'aménagement.

* Biodiversité : la renaturation des berges du ruisseau de la Favouere va renforcer la biodiversité conformément aux prescriptions de l'autorité environnementale.

Paysage et urbanisation : Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères s'appliqueront à l'ensemble de la ZAC pour insérer celle-ci dans l'environnement.

*Circulations : Les accès à la ZAC seront confortés et sécurisés et les flux de circulation engendrés par la ZAC seront négligeables au regard du trafic du CD 40.

L'aménagement d'un accès doux vers Clarensac n'est pas de la compétence de la commune ni de l'opérateur elle dépend du Conseil Départemental qui gère le CD40.

3.3 Analyse des avis et observations du public et des réponses du Maître d'ouvrage:

3.3.1 En ce qui concerne l'enquête parcellaire :

La parcelle AC 223 dont Monsieur Thurin est propriétaire indivis est portée comme ayant une contenance de 631m² sur la dernière révision cadastrale, de plus les codivisaires ont signé une promesse de vente.

3.3.2 En ce qui concerne l'enquête de DUP :

Les trois observations des propriétaires de maisons dans le lotissement des muscats : Monsieur Lamouroux, Monsieur et Madame Verdu, Monsieur Pradel représentant la SCI les halles, **sont contre la cessibilité** d'une partie de leur propriété pour aménager un des 21

accès de la ZAC une des raisons étant **l'indemnisation de leur préjudice qui ne fait pas partie de l'objet de l'enquête**. Si l'augmentation des nuisances sonores est indéniable (mais relative par rapport à celles du CD 40) Les reconstructions des clôtures et des haies sont envisagées par l'opérateur qui envisage aussi des aménagements pour limiter la vitesse sur cet accès et améliorer le raccordement de la voie au CD 14. Enfin il n'est pas prouvé que des logements sociaux (auxquels 70% de français peuvent prétendre) ne génèrent plus de problèmes de voisinage que d'autres constructions.

L'observation de Monsieur Rochette qui semble satisfait n'appelle pas de remarque sauf que **l'indemnisation ne fait pas partie de l'objet de l'enquête**, de même que celle de Monsieur Cabanis qui est favorable au projet de ZAC.

Beaucoup de propriétaires s'inquiètent de leur indemnisation, il est rappelé que dans le cadre d'une DUP, le montant de l'indemnisation est fixé par France Domaine avec la possibilité d'une indemnité de réemploi. Cette indemnisation est fixée par le juge en cas de désaccord du propriétaire.

- Observations sur le problème Hydraulique : beaucoup de personnes se sont inquiétées du problème du ruissellement (Mesdames Grégoire de Volontat Hélène et Bocognano Armance pour Madame Chérifa ; ainsi que Messieurs Abric, Ressay, Accart, Seris et anonyme). Les réponses du Maître d'ouvrage semblent correspondre au principe de précaution en la matière. En effet, la conservation et l'aménagement des ruisseaux existants pour améliorer leurs performances, la création d'une noue paysagère entre la voie d'accès nord de la ZAC et le CD 40, le dimensionnement des ouvrages hydrauliques suivant les prescriptions de la DDTM du Gard (jusqu'à une occurrence centennale des précipitations soit : 100l/m²) vont dans ce sens. En l'état des connaissances scientifiques actuelles : **les principes de compensation hydraulique ont été observés.**

L'aménagement prévoit aussi de limiter l'imperméabilisation des sols (voirie, stationnement, chemins, constructions), et la vitesse d'écoulement du valat de la Favoure. Enfin par précaution, le règlement du PLU après modification, va prévoir une surélévation de 30cm des planchers des constructions pour faire face aux aléas ruissellement

Ces mesures sont conformes à la loi climat et résilience n°2021/1104 du 22 août 2021.

Remarques : les modélisations de l'aléa ruissellement devraient se traduire par une modification des plans du MECDU dans la mesure où certains secteurs de la ZAC ne sont plus concernés par l'aléa ruissellement ; par ailleurs les photos du repère des crues sur le CD 14 annexées aux observations ne concernent pas le repère des crues lui-même (qui est fixé sur le mur de la propriété à l'entrée du CD 14), mais un panneau explicatif sur pied en avant du mur (la végétation de la haie du propriétaire du mur empêchant la visualisation du repère de crues, il faudrait rappeler au propriétaire qu'il est tenu de tailler sa haie pour l'empêcher d'empiéter sur le domaine public).

- Observations sur les objectifs de la ZAC (Madame Bocognano): Les objectifs d'une ZAC sont le pilotage et la réalisation des opérations d'aménagement ce qui permet à une collectivité de maîtriser le programme d'aménagement d'une zone (notamment le contenu, la densité et la typologie des logements), **l'opération projetée est** 22

conforme à ces objectifs De plus cette question des objectifs ne relève pas directement de l'enquête unique puisque ces objectifs avaient été définis par une délibération du Conseil municipal de Langlade en 2016 lors de la révision puis de l'approbation du PLU de la commune.

Remarque : Une ZAC peut avoir pour objectif une revitalisation des centres et la planification urbaine donc, dans ce cas, nécessairement être réalisée dans une zone U d'un PLU, comme la ZAC de Langlade.

- Les observations concernant les circulations (La plupart des observations concernent ce problème) : Les réponses du Maître d'ouvrage à savoir :
 - La liaison nord de la ZAC avec le CD14 (et non le CD 40 comme parfois évoquée) **est conforme aux prescriptions des services du Conseil Départemental du Gard** (en charge de voiries départementales). Par ailleurs les aménagements de la circulation du secteur des Cousses à double sens vont limiter le flux des véhicules en le divisant avec deux sorties (les voies en impasse étant peu compatibles avec des aménagements qui tomberont un jour dans le domaine public). D'autres aménagements (comme des ralentisseurs, ou des chicanes) peuvent limiter la vitesse des véhicules.
 - Si les nuisances sonores peuvent être atténuées (notamment par la création de la noue) vis-à-vis du CD 40 ; elles ne peuvent être supprimées (surtout pour les riverains de l'accès nord (habitant le lotissement les muscats), puisque les nouvelles constructions du secteur des Cousses seront plus éloignées du CD 40 que les constructions existantes. Toutefois pour ces riverains du lotissement des muscats, la circulation sur la voie nord ne devrait pas engendrer de nuisances sonores très supérieures aux nuisances actuelles (des aménagements de clôtures sont possibles pour limiter ces nuisances).
 - Les cheminements doux envisagés (en particulier avec le lotissement des muscats, et le long des fossés) sont des éléments intéressants pour limiter les risques d'accidents des piétons.
- Les observations concernant les risques argiles : Le territoire de Langlade et en particulier le secteur de la ZAC est concerné par le risque argile (il s'agit surtout d'argiles de décalcification au pied des collines de la Vaunage). Des sondages géotechniques ont été réalisés et seront poursuivis pour adapter les infrastructures et les constructions de la ZAC en identifiant le risque de retrait des argiles.
- Les observations sur le passage sous le CD 40 et l'alimentation en eau brute BRL (Monsieur Ressay) : sont très onéreuses et hors périmètre du projet.
- Les observations concernant la biodiversité (Madame Bocognano, Monsieur Seris) : la renaturation et l'aménagement des fossés du secteur des Cousses **vont limiter l'impact sur la biodiversité.**
- Les observations sur l'augmentation de population, la nécessité ou non d'urbaniser, les besoins en nouveaux équipements publics (Monsieur et Madame Verdu, monsieur Abric, Monsieur Accart et Madame Grégoire de Volontat, anonyme, Madame Bocognano) : Le SCOT Sud du Gard fixe les objectifs d'augmentation de population pour l'ensemble de son périmètre (dont fait partie la commune de

Langlade) ; Par ailleurs l'Etat impose aux communes un quota de constructions de logements sociaux qu'il est impératif d'atteindre sous peine d'amendes annuelles (relativement élevées). **Le projet de ZAC est conforme aux objectifs du SCOT et à la nécessaire création de logements sociaux locatifs.** Une partie des équipements publics (mairie, bibliothèque) sont déjà construits dans le périmètre de la ZAC, la taxe locale d'équipement que la commune percevra après édification des constructions devrait permettre d'adapter les équipements publics aux besoins générés par la nouvelle population.

- Les observations concernant l'impact sur l'agriculture (Syndicat des vignerons de Langlade) : Si la protection de la zone agricole A est indispensable, l'urbanisation sous conditions d'une zone AU est possible. Lors des permanences le Syndicat des Vignerons de Langlade a fait remarquer (verbalement) son regret du manque d'information non pas de la part des aménageurs (puisque une concertation préalable a eu lieu au sujet de la ZAC) ; mais de la décision de la Chambre d'agriculture sur le projet lors de la consultation des PPA, ni de celle de la CDCEA (commission départementale de consommation des espaces agricoles).
Comme la totalité du périmètre de la ZAC est inclus dans des zones U et AU du PLU : il n'y a pas d'empiètement nouveau sur la zone agricole. Les propositions du Syndicat **d'établissement d'une haie en limite du fossé** est pour protéger la ZAC des traitements phytosanitaires et éviter les éventuels conflits avec les vignerons riverains **est envisagée par les aménageurs** conformément aux prescriptions du Syndicat du Vistre.
- Les observations sur l'expropriation et le coût de l'opération (Madame Bocognano) :
 - Une ZAC est réalisée dans l'intérêt public et non dans un intérêt personnel (argumenter contre la constructibilité d'une zone et vouloir y réaliser un projet personnel est à proprement parler assez stupéfiant !).
 - Le coût de l'opération ne paraît pas disproportionné, de plus il n'engage pas des deniers publics mais le financement de l'opération par la société concessionnaire du projet.

3.3.3 Les observations concernant le MECDU :

Il n'y a pas eu d'observation sur les modifications du règlement du PLU de Langlade qui portent essentiellement sur les aspects architecturaux, les clôtures, et les aménagements obligatoires pour se prémunir des aléas hydrauliques.

Ceci clôt mon rapport d'enquête

Les conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur font l'objet de documents séparés.