

Département du GARD

Commune de LANGLÂDE

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

CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES **DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

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

Marc Noguier

Commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE LANGLADE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

PREALABLE A UNE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du : Lundi 22 août 2022 au mercredi 21 septembre 2022

Marc Noguier*

Commissaire enquêteur

Avis du commissaire enquêteur

Une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) sur le projet d'aménagement de la ZAC « Cœur de Village » a été réalisée sur la commune de Langlade (Gard). Deux registres d'enquêtes (un registre papier et un registre dématérialisé) ont été mis à la disposition du public du lundi 22 août 2022 au mercredi 21 septembre 2022.

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

- Le lundi 22 août 2022 de 9h00 à 12h00.
- Le mercredi 31 août 2022 de 9h00 à 12h00.
- Le jeudi 8 septembre 2022 de 14h00 à 17h00.
- Le mardi 13 septembre de 15h00 à 18h00.
- Le mercredi 21 septembre 2022 de 9h00 à 12h00.

Concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

Le commissaire enquêteur a reçu onze personnes différentes (une d'entre elle n'a pas souhaité écrire ses remarques sur le registre papier). Dix observations ont été enregistrées et sept contributions ont été inscrites sur le registre dématérialisé, enfin cinq lettres ou documents concernant l'enquête de DUP ont été transmis au commissaire enquêteur. Les contributions du registre dématérialisé, les lettres ou documents ont été annexés par le commissaire enquêteur sur le registre papier.

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

Comme indiqué dans l'arrêté préfectoral (article 9), les registres ont été clos par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête.

Conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur concernant la DUP :

Après une étude attentive du dossier, plusieurs réunions avec le Maître d'ouvrage et ses représentants, et une visite sur le terrain du projet de ZAC.

Après s'être assuré que le dossier mis à l'enquête était complet, que les parutions légales dans la presse avaient été réalisées et que l'affichage avait été placardé correctement ;

Après s'être assuré que les trois courriers dont l'avis de réception n'était pas revenu en mairie, avaient été affichés à l'entrée de la mairie pendant la durée de l'enquête ;

Après avoir reçu onze personnes concernées par le registre d'enquête publique préalable à une DUP ;

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage ;
- Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête ;
- Considérant que le dossier d'enquête ainsi que les registres, étaient mis à disposition du public dans de bonnes conditions de consultation ;
- Considérant que l'enquête préalable à une déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC « Cœur de Village » est établi conformément aux dispositions suivantes ;
 - Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique articles R 112-1 à R 112-24.
 - Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).
 - Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016, ainsi que son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017 portant réforme des procédures destinées à l'information du public.
 - Délibération du Conseil municipal de Langlade du 12 mars 2015 décidant de confier à la SPL Agate la réalisation des études nécessaires à l'aménagement d'une opération d'ensemble dans le cadre de la requalification du centre de la commune.
 - Délibération du Conseil municipal de Langlade du 7 avril 2016 approuvant le dossier de création de la ZAC « Cœur de Village ».
 - Considérant le dossier de déclaration d'utilité publique.
 - Considérant les avis des PPA (Chambre d'agriculture du Gard, DDTM 30, Conseil Départemental), et le procès-verbal de la réunion conjointe des PPA
 - Considérant la décision de la MRAE de dispense d'évaluation environnementale après étude au cas par cas
 - Décision de Monsieur le président par intérim du tribunal administratif de Nîmes n° E 22000047/30 du 21 juin 2022, de nommer Monsieur Marc Noguier en qualité de commissaire enquêteur.
 - Arrêté de Madame la Préfète du Gard n° 30-2022-07-26-00001 du 26 juillet 2022 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC « Cœur de Village » de la commune de Langlade
 - Estimation du service de France domaine du 2 septembre 2021.

Sur le fond de l'enquête :

- Considérant les visites et les observations (ainsi que les lettres et documents) des deux registres d'enquête.
- Considérant les réponses (cosignées par Monsieur le Maire de Langlade et le responsable de la SPL Agate concessionnaire) au procès-verbal des observations établi par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête

- Considérant que plusieurs observations ne relèvent pas de l'objet de l'enquête (en particulier le montant des indemnités et que certains propriétaires semblent satisfaits des indemnités proposées) ;
- Considérant que les objectifs de la ZAC correspondent bien à l'utilité publique du projet d'aménagement (en particulier la construction de logements sociaux locatifs) ;
- Considérant que les études hydrauliques du projet semblent répondre aux inquiétudes de certaines personnes
- Considérant que le bilan avantages/inconvénients semble plutôt globalement positif ;
- Considérant que les requêtes du Syndicat des Vignerons concernant la protection de la zone agricole mitoyenne du projet devraient être satisfaites.
- Considérant qu'il n'y a pas d'extension de la zone U du PLU aux détriments de la zone A
- Considérant qu'une circulation à double sens et double sortie de la ZAC est logique
- Considérant l'insertion architecturale du projet et ses impacts très limités sur la biodiversité ;
- Considérant le bilan financier en adéquation avec des projets de même nature dans le secteur de La Vaunage où la pression foncière urbaine est très importante.
- Considérant l'intérêt public de l'aménagement d'ensemble.

Le commissaire enquêteur donne un

AVIS FAVORABLE

**A la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement
de la ZAC « Cœur de Village » de Langlade**

Ceci clôt mon enquête

Saint Génès de Malgoirès le 10 octobre 2022

Lé commissaire enquêteur



Marc Noguier

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE LANGLADE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

ENQUETE PARCELLAIRE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du : Lundi 22 août 2022 au mercredi 21 septembre 2022

Marc Noguier
Commissaire enquêteur

Avis du commissaire enquêteur

Une enquête publique unique à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC « Cœur de Village » sur la commune de Langlade , à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (MECDU) de la commune de Langlade a été réalisée du 22 août 2022 au 21 septembre 2022.

Au cours de l'enquête deux registres (un registre papier et un registre dématérialisé) ont été mis à disposition du public.

La présence du commissaire enquêteur à la mairie de Langlade a été fixée par l'arrêté préfectoral n° 30-2022-07-26-00001 du 26 juillet 2022 :

- Le lundi 22 août 2022 de 9h00 à 12h00
- 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

Concernant l'enquête parcellaire :

Le commissaire enquêteur a reçu une personne et un document a été annexé au registre papier.

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

Comme indiqué dans l'arrêté préfectoral (article 6), l'expropriant a adressé des courriers avec avis de réception à chacun des intéressés figurant sur l'état parcellaire joint au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête.

Les courriers dont l'avis de réception n'est pas revenu en mairie de Langlade ont été affichés à l'entrée de la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

A la fin de l'enquête les registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur.

Conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur :

Après une étude attentive du dossier d'enquête, plusieurs réunions avec le Maître d'ouvrage et ses représentants, et une visite du site où est implanté le projet de ZAC ;

Après s'être assuré que le dossier d'enquête était complet, que les parutions légales dans la presse avaient été réalisées et que l'affichage avait été placardé correctement pendant la durée de l'enquête ;

Après avoir reçu une personne concernée par l'enquête parcellaire et un document ;

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation en vigueur pour ce qui concerne les courriers adressés aux propriétaires, les avis de publicité et l'affichage ;
- Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête ;
- Considérant que le dossier d'enquête parcellaire, et les registres d'enquête étaient mis à la disposition du public dans de bonnes conditions de consultation ;
- Considérant que le projet de cessibilité de terrains en vue d'aménager la ZAC « Cœur de Village » de Langlade était établi conformément aux dispositions suivantes :
 - Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique Livre 1 titre III.
 - Code de l'expropriation Livre 2 titre IV- droit de délaissement et demande d'emprise totale d'un bien partiellement exproprié.
 - Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 ainsi que son décret d'application du 25 avril 2017, n° 2017-6026 portant réforme des procédures destinées à l'information du public ;
 - La décision de la MRAE en date du 20 septembre 2020 de dispense d'évaluation environnementale après étude au cas par cas.
 - La délibération du Conseil municipal de Langlade n° 14-2016 rendue exécutoire le 18 avril 2016 approuvant le dossier de création de la ZAC « Cœur de Village » et celle du 6 décembre 2018, n° 86-2018 rendue exécutoire le même jour sur le lancement de la procédure préalable à une déclaration d'utilité publique.
 - La délibération du Conseil municipal de Langlade n° 28-2016 accordant la concession d'aménagement de la ZAC à la SPL Agate.
 - La décision n° E 22000047/30 du 21 juin 2022 de Monsieur le Président par intérim du tribunal administratif de Nîmes de nommer Monsieur Marc Noguier en qualité de commissaire enquêteur.
 - L'arrêté préfectoral de Madame la Préfète du Gard n°30-2022-07-26-00001 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet de ZAC de Langlade.

Sur le fond de l'enquête :

- Considérant la visite de Monsieur Thuriņ propriétaire indivis de la parcelle AC 223
- Considérant la réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal des observations
- Considérant les informations portées au cadastre actuel de Langlade
- Considérant que la contestation de la superficie de la parcelle indivise peut être réglée par le bornage de la parcelle par un géomètre expert ;

Concernant l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur émet un

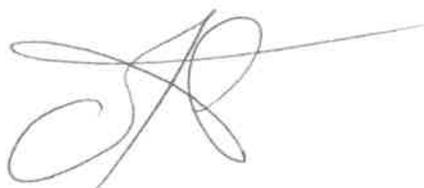
AVIS FAVORABLE

à la Cessibilité des parcelles nécessaires au projet de ZAC

Ceci clôt mon enquête

Saint Génès de Malgoirès le 10 octobre 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Marc Noguier

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE LANGLADE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

ENQUETE SUR L'AUTOSISATION ENVIRONNEMENTALE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du : Lundi 22 août 2022 au mercredi 21 septembre 2022

Marc Noguier

Commissaire enquêteur

Avis du commissaire enquêteur

Une enquête publique unique à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC « Cœur de Village » sur la commune de Langlade, préalable à l'autorisation environnementale a été réalisée du 22 août 2022 au 21 septembre 2022.

Au cours de l'enquête deux registres (un registre papier et un registre dématérialisé) ont été mis à disposition du public.

La présence du commissaire enquêteur à la mairie de Langlade a été fixée par l'arrêté préfectoral n° 30-2022-07-26-00001 du 26 juillet 2022 :

- Le lundi 22 août 2022 de 9h00 à 12h00
- 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

Concernant l'enquête environnementale :

Le commissaire enquêteur a reçu douze personnes et plusieurs documents ont été annexés au registre papier.

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

Comme indiqué dans l'arrêté préfectoral (article 6), à la fin de l'enquête les registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur.

Conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur :

Après une étude attentive du dossier d'enquête, plusieurs réunions avec le Maître d'ouvrage et ses représentants, et une visite du site où est implanté le projet de ZAC ;

Après s'être assuré que le dossier d'enquête était complet, que les parutions légales dans la presse avaient été réalisées et que l'affichage avait été placardé correctement pendant la durée de l'enquête ;

Après avoir reçu douze personnes concernées par l'enquête d'autorisation environnementale et plusieurs documents ;

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation en vigueur pour ce qui concerne les courriers adressés aux propriétaires, les avis de publicité et l'affichage ;

- Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête ;
- Considérant que le dossier d'enquête environnementale, et les registres d'enquête étaient mis à la disposition du public dans de bonnes conditions de consultation ;
- Considérant que le projet d'autorisation environnementale en vue d'aménager la ZAC « Cœur de Village » de Langlade était établi conformément aux dispositions suivantes
 - Le dossier d'autorisation environnementale et notamment l'étude hydraulique.
 - Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 ainsi que son décret d'application du 25 avril 2017, n° 2017-6026 portant réforme des procédures destinées à l'information du public ;
 - La décision de la MRAE en date du 20 septembre 2020 de dispense d'évaluation environnementale après étude au cas par cas.
 - La délibération du Conseil municipal de Langlade n° 14-2016 rendue exécutoire le 18 avril 2016 approuvant le dossier de création de la ZAC « Cœur de Village » et celle du 6 décembre 2018, n° 86-2018 rendue exécutoire le même jour sur le lancement de la procédure préalable à une déclaration d'utilité publique.
 - La délibération du Conseil municipal de Langlade n° 28-2016 accordant la concession d'aménagement de la ZAC à la SPL Agate.
 - La décision n° E 22000047/30 du 21 juin 2022 de Monsieur le Président par intérim du tribunal administratif de Nîmes de nommer Monsieur Marc Noguier en qualité de commissaire enquêteur.
 - L'arrêté préfectoral de Madame la Préfète du Gard n°30-2022-07-26-00001 portant ouverture d'une enquête publique préalable à l'autorisation environnementale du projet de ZAC de Langlade.

Sur le fond de l'enquête :

- Considérant les observations du public et des PPA ;
- Considérant l'état de friches non entretenues de presque tous les terrains concernés par le projet et les faibles enjeux écologiques
- Considérant la réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal des observations
- Considérant les informations portées au dossier de demande d'autorisation environnementale de Langlade et notamment l'étude hydraulique
- Considérant la réponse de la MRAE après étude au cas par cas ;

Concernant l'enquête d'autorisation environnementale, le commissaire enquêteur émet un :

AVIS FAVORABLE

A l'autorisation environnementale du projet de ZAC

Ceci clôt mon enquête

Saint Génès de Malgoirès le 10 octobre 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Marc Noguier

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE LANGLADE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Enquête préalable à la mise en en compatibilité du PLU

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

Marc Noguier

Commissaire enquêteur

Avis du commissaire enquêteur

Une enquête publique unique préalable à la DUP, à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet de la ZAC « Cœur de Village » sur la commune de Langlade, et à la mise en compatibilité du plan d'urbanisme (MECDU) a été réalisée du lundi 22 août 2022 au mercredi 21 septembre 2022. Pendant cette période deux registres d'enquête (un registre papier et un registre dématérialisé) ont été mis à la disposition du public.

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 :

- Le lundi 22 août 2022 de 9h00 à 12h00.
- 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.

Concernant l'enquête préalable à la mise en compatibilité du PLU de Langlade :

Aucune des visites ne concernait directement la MECDU.

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

Comme indiqué dans l'arrêté préfectoral (article 9), à la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture des deux registres d'enquête.

Conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur :

Après une étude attentive du dossier d'enquête, plusieurs réunions avec le Maître d'ouvrage du projet et ses représentants, ainsi qu'une visite sur le terrain ;

Après s'être assuré que le dossier était complet, que les parutions légales dans la presse avaient été réalisées et que l'affichage avait été correctement placardé aux abords des terrains concernés par la MECDU ;

Après avoir reçu plusieurs personnes venues se renseigner sur le projet ;

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage ;

- Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié pendant toute la durée de l'enquête ;
- Considérant que les registres d'enquête ainsi que le dossier d'enquête ont été mis à disposition du public dans de bonnes conditions de consultations ;
- Considérant que, avant la MECDU des réunions d'information avaient été réalisées et que le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation du public ;
- Considérant que l'enquête préalable à la MECDU est établie conformément aux dispositions suivantes :
 - Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU).
 - Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 ainsi que son décret d'application n° 2017-626 du 25 avril 2017 portant réforme des procédures destinées à l'information du public.
 - Délibération du Conseil municipal de Langlade n°64-2016 du 15 décembre 2016, rendu exécutoire le 19 décembre 2016 approuvant la révision du PLU de Langlade ;
 - Délibérations du 7 avril 2016 13-2016 et 14-2016 rendues exécutoires le 188 avril 2016, approuvant le bilan de la concertation du projet de ZAC pour la première et approuvant le dossier de création de la ZAC pour la seconde ;
 - Décision n° E 22000047/30 du 21 juin 2022 de Monsieur le Président par intérim du tribunal administratif de Nîmes de nommer Monsieur Marc Noguier en qualité de commissaire enquêteur ;
 - Arrêté de Madame la préfète du Gard n° 30-2022-07-26-00001 du 26 juillet 2022 portant ouverture d'enquête unique préalable entre autres à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Langlade.

Sur le fond de l'enquête :

- Considérant les visites et les observations du public
- Considérant qu'il y a eu 1147 téléchargements du dossier d'enquête unique donc une très bonne information et participation du public ;
- Considérant qu'une partie des observations concernant la zone agricole (supposé extension de la zone U du PLU au détriment de la zone A ou de zones naturelles) ne peuvent être prise en compte puisque il n'y a pas d'extension de la zone U mais une simple modification du règlement (une extension de la zone U nécessiterait une révision du document d'urbanisme et non une modification) ;
- Considérant les avis des PPA (personnes publiques associées) ;
- Considérant l'avis de la MRAE ;
- Considérant qu'il n'y a pas de remarques formelles sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme de Langlade dans le cadre du projet de ZAC « Cœur de Village » ;
- Considérant que la MEDU ne porte que sur des modifications mineures du règlement des zones urbaines du périmètre de la ZAC ;

Le commissaire enquêteur émet un avis :

FAVORABLE

A la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Langlade

Ceci clôt mon enquête

Saint Génès e Malgoirès le 10 octobre 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Marc Noguier