

Département de l'Hérault
Commune de SUSSARGUES / Métropole de Montpellier Méditerranée _3M

« Enquêtes publiques conjointes, préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.),
& la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis (parcellaire),
nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC des CAPITELLES »

DOCUMENT n° 1 de 4 : « RAPPORT conjoint DUP & Parcellaire »



Anne BOUCHEZ DEVIENNE. Estampe « Les Capitelles de Sussargues » (2025)

Enquête publique E.25 000 084 / 34
du lundi 22 septembre 2025, 9h00 au vendredi 24 octobre 2025, 17h00 inclus,
soit durant 33 jours consécutifs

Permanences du Commissaire enquêteur en mairie de SUSSARGUES (3) :
Lundi 22 septembre 2025, de 14h à 17h / Jeudi 9 octobre 2025, de 9h à 12h / Vendredi 24 octobre de 14h à 17h.

Commissaire enquêteur :
Anne BOUCHE FLORIN

Castelnau-le-Lez, le 13 janvier 2026

Préambule :

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, suivant qu'elle porte atteinte ou non à l'environnement, relève de régimes distincts :

- Soit le Code de l'Expropriation (R.111-1 à R.111-27)
- Soit le Code de l'Environnement (L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27)

Article R.123-19 du code de l'environnement : « Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

1 = Généralités :

1.1. Le cadre général du projet,

Dans la suite des réflexions menées à l'occasion de l'élaboration des différents documents d'urbanisme, SCoT, PLUi qui ont réservé une partie du territoire à une possibilité d'extension urbaine, la commune, afin de répondre à la demande de logements, a engagé le projet d'urbanisation d'une emprise de **11,4 ha de fonciers**, en frange sud de la commune afin de pouvoir réaliser un programme immobilier d'environ **160 logements** mixte (locatif / accessions et maisons individuelles / collectifs). **Seuls 8,5 ha de fonciers sont aménagés et 7,4 ha urbanisés.**

Pour compenser les superficies qui vont être urbanisées (imperméabilisée), l'Autorité environnementale a imposé de 'sacraliser', une superficie de terrains en zone Naturelle, pour 25 ha de boisements dont une partie jouxte l'opération.

C'est ainsi que l'opération foncière se développe sur deux espaces :

- Le premier correspondant directement à l'opération immobilière et inclus dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).
Cette Z.A.C. a été créée par Délibération du Conseil Municipal, DE20_055, en date du 24 septembre 2020.
- Le second correspond à une partie des superficies de compensation, de terrains naturels à maîtriser qui pourraient être soit acquis, soit conventionnés en Obligation Réelle Environnementale (ORE) de gestion trentenaire, soit sous bail emphytéotique.
(cf. Arrêté Préfectoral 34-2024-13, portant dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées pour l'aménagement de la ZAC des Capitelles sur la commune de Sussargues – article 4.2. maîtrise foncière des parcelles relatives aux mesures de compensation.)

1.2. L'objet des enquêtes conjointes :

1.2.1. L'enquête préalable à la Déclaration de l'Utilité Publique

L'enquête de DUP a pour objet de :

- informer le public sur les composantes du projet,
- recueillir les dépositions, observations afin de clarifier le projet, de l'améliorer,
- vérifier que le projet répond à un besoin avéré et son acceptabilité,
- veiller à la cohérence avec les politiques publiques (aménagement du territoire, transition écologique, etc.).
- s'assurer du meilleur équilibre avantages / inconvénients pour la collectivité,
- veiller à l'intérêt général du public.

1.2.2. L'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objet de :

- s'assurer de l'identification des propriétaires et des éventuels ayants-droits, sur la base de l'état parcellaire (inventaire cadastral) établi par l'autorité organisatrice ou son Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (A.M.O.) ;
- informer le public de la perspective de négociation foncière, liée à une DUP afin de lui permettre, le cas échéant, de compéter l'information, notamment quant à l'existence d'un ayant-droit no titré, ou d'autres informations qui pourraient être nécessaire à la transaction.

Dans le cas présent, l'AMO est ALTIMED, Société d'Aménagement de Montpellier Métropole Méditerranée.

1.3. Le cadre juridique de l'enquête publique,

Cette enquête publique s'inscrit dans une procédure unique (enquêtes conjointes DUP et Parcellaire) avec un projet de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) afin de permettre la réalisation de l'opération.

Cette procédure est

- encadrée par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et le Code de l'environnement, notamment pour les projets soumis à évaluation environnementale.
- déclenchée lorsque l'issue de la négociation foncière est incertaine ou qu'il y a urgence à réaliser l'opération.

Les propriétaires identifiés se voient :

- notifier l'organisation de l'enquête publique, par un courrier qui leur est adressé en recommandé, avec accusé de réception, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique.
- invités à rencontrer le commissaire enquêteur soit dans le cadre des horaires des permanences qui leurs sont indiqués, soit en demandant rendez-vous au commissaire enquêteur ;
- destinataires d'un questionnaire afin de rassembler le maximum des renseignements nécessaires à la procédure (cf. questionnaire type en annexe)

Il s'avère que le dysfonctionnement des services de La Poste conduit parfois à devoir engager une notification aux propriétaires fonciers, par voie d'huissier lorsque l'accusé de réception n'est pas arrivé dans les délais impartis, voire jamais, bien que le courrier soit finalement parvenu.

1.4. Une présentation succincte du foncier.

Le foncier qui soutient le projet correspond aux assises foncières nécessaires à la réalisation des constructions, mais aussi à l'amélioration de la voirie existante et à la création d'infrastructures complémentaires (parc de stationnement, réseaux).

La superficie globale considérée de la ZAC s'élève à 11,4 ha, superficie rapportée dans la délibération du conseil municipal pour la création de la Zone d'Aménagement Concerté. Le foncier peut être décrit selon plusieurs approches de répartition

- sous l'angle du projet de DUP, et de la ventilation entre 'en-ZAC' et 'hors-ZAC' :

'en-ZAC'	'hors-ZAC'	total DUP
11,4 ha	5,4 ha	16,8 ha

Pour la bonne compréhension du dossier, il m'a semblé intéressant d'avoir plusieurs types de ventilations :

- selon le classement des terrains au Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui servira de base à l'évaluation foncière et donc à la base de négociation de l'indemnisation qui pourra être proposée aux propriétaires.

	'en-ZAC'		'hors-ZAC'	Total
Classement PLUi	AU	N	N	-
	11,4 ha	0	5,4 ha	

- Selon la destination des terrains, dans le périmètre de la ZAC
Terrains constructibles ou terrains réservés aux VRD, tels que bassins ou espaces verts, voiries (éléments non communiqués).

- Selon la destination prévisionnelle des terrains (plan de masse)
D'après les surfaces exposées dans la notice descriptive des VRD, pièce 04 du dossier de demande de DUP, p.6 de 25 ; croisé avec l'arrêté préfectoral 34-2024-13, article 4.1.

	Secteurs ZAC	'en-ZAC'	'hors-ZAC'	Total
Voirie, bassins,			0	0
Chemins, espaces verts		2,821 ha (ou 4,713 ha)	5,4 ha	
Habitat individuel	S. Ouest 37 lots	1,2725 ha	8,585 ha (ou 6,693 ha)	
	S. Centre 27 lots	1,3305 ha		
Collectif accession	S. Centre 1 lot			
Habitat individuel	S. Nord 11 lots	0,6750 ha		
Collectif accession	S. Nord 2 lots			
Collectif locatif social	S. Sud 2 lots	0,6480 ha		
		11,406ha		5,4 ha

Observation du Commissaire enquêteur :

Le nombre total de lots annoncés est de 80 (75 lots individuels et 5 lots collectifs).

La ventilation entre les lots cessibles et les espaces publics n'est pas limpide car suivant les approches, les lots sont donnés en foncier brut (globalisation) soit 8,585 ha, tandis que l'extraction des VRD seuls s'élève à 4,713 ha....ce qui donnerait une superficie totale de 13, 298 ha.

Il conviendra de préciser les superficies au stade de la négociation foncière.

- Selon le statut du propriétaire, dans le périmètre de la DUP ;

	'en-ZAC'	'hors-ZAC'	Total
Public, commune de Sussargues	24.547 m2		
Public, SA3M*	7.145 m2		
Privé, unipropriétaire ou en indivision ou copropriété	108.992 m2	54.000 m2	

*SA3M est porteur des terrains appartenant à la Métropole : Montpellier Méditerranée Métropole.

1.5. La liste de l'ensemble des pièces présentes dans les dossiers soumis à l'enquête.

La composition de ces dossiers est réglementée.

Elle peut être enrichie d'éléments complémentaires d'information qui contextualisent et éclairent la genèse de l'opération.

Dans le cas présent, dans le dossier de DUP, ces informations ont été regroupées soit en annexe de l'étude d'impact, soit en annexe du dossier

Un dossier complémentaire a regroupé les informations relatives à (1) l'abandon de la mise en compatibilité avec le PLU puisqu'entre temps, le PLUi avait été approuvé en intégrant le projet de la ZAC des Capitelles ; (2) l'approbation du PLUi et le règlement d'application.

Observation du Commissaire enquêteur :

De manière générale, les pièces des dossiers ne sont pas systématiquement datées.

Il est difficile pour le public de véritablement hiérarchiser l'importance des pièces présentées.

1.5.1. La constitution du dossier d'enquête préalable à la **déclaration de l'utilité publique** :

Le présent dossier présente la spécificité de relever de deux codes : le code de l'expropriation et le code de l'environnement, du fait des incidences du projet sur l'environnement.

- 00 Délibération d'approbation (de la constitution) du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique par le Conseil municipal de Sussargues ;
- 01 = Notice explicative de 73 pages. Cette notice est claire et structurée
- 02 = Plan de situation ; Le document A3 présenté sur un fond de photographie aérienne est clair et remplit sa vocation.
- 03 = Plan général des travaux à l'échelle de 1/500ème ; Ce document a été très utile et très pratique, lors des permanences pour expliquer le projet et la destination des emprises foncières, la répartition des types de logements.
- 04 = Caractéristiques des ouvrages les plus importants, daté du 1 décembre 2023, Cette notice descriptive de 25 pages a permis de présenter au public la qualité de l'aménagement prévu ;
- 05 = Appréciation sommaire des dépenses, présenté sur 2 feuilles tandis qu'une aurait suffi, en 5 chiffres : acquisitions, études-MO-frais, travaux, fond de concours, cout global ; Ce document est très, très sommaire. Il ne permet pas au public de réaliser l'ampleur du travail et des travaux nécessaires à la transformation d'un foncier brut en terrains à bâtir. Il aurait gagné à plus de précisions dans un but pédagogique.
- 06 = Plan périmétral a été réalisé sur un fond de plan cadastral, à l'échelle 1/1000^{ème}. Daté du 3 juillet 2024. Il est particulièrement lisible. Le périmètre de la ZAC, en deça du périmètre de la DUP est clairement indiqué. Je regrette que le nom des rues ou chemin n'ait pas été rapporté. Le public ne sait pas toujours lire les plans et le repérage est plus facile avec l'indication des noms des rues ou voiries départementale ou métropolitaines.

- 07 = Cadre juridique et administratif, en 11 pages, daté d'août 2025. Le tirage du document a été fait en inversant tous les rectos. Cet incident complique la lecture mais ne l'empêche pas. En revanche, sur le fond, cette notice est très claire et pédagogique. Elle permet de bien comprendre l'articulation des phases de la procédure depuis la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté des Capitelles, jusqu'au rendu de l'avis du commissaire enquêteur. En revanche, elle ne s'inscrit pas dans le temps car elle ne donne pas de notions de délais. L'espace-temps, spécialement ici, a toute son importance et participe à l'acceptabilité du dossier par le public.

- 08 = **Étude d'impact** datée de **mai 2021**. Elle correspond à une actualisation d'un document daté du 22 août 2017. Elle se développe sur 277 pages très techniques, complétées de 8 annexes (total = 293 pages);

- 08.1 = Annexes de l'étude d'impact ; Les annexes n'ont pas le même ordre dans le dossier papier et le dossier dématérialisé. Elles ne sont pas numérotées. Ces annexes présentent une masse d'informations essentielles à la compréhension du dossier dans son évolution. Le résumé non technique de l'étude d'impact (« synthèse ») est un document indépendant de l'étude d'impact, noyée dans les annexes. Elle est composée de 36 pages. Elle n'est pas datée.

Pour le relevé des pièces composant le dossier, j'ai retenu l'ordre et le libellé du dossier papier. L'ordre et le libellé était différent dans le dossier dématérialisé.

Intitulé de l'annexe à l'étude d'impact 2021	Date émission	Page(s)
« Approbation étude feu, DDTM 23/10/2024 » <i>Courrier de la DDTM, validant les études transmises.</i>	23 octobre 2024	1
« Arrêté préfectoral relatives aux espèces protégées » <i>La désignation officielle du document est « Arrêté n°34-2024-13 – portant dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées pour l'aménagement de la ZAC des Capitelles sur la commune de Sussargues ».</i>	25 juillet 2024	46
« Avis CNPN » <i>La transcription de l'acronyme facilite l'accès au document : CNPN = Conseil National de la Protection de la Nature.</i> <i>L'avis émis est « Défavorable ».</i>	25 mars 2022	4
« Avis MRAe » <i>La transcription de l'acronyme facilite l'accès au document : MRAe = Mission Régionale d'Autorité Environnementale.</i> <i>La désignation officielle du document est : Avis sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, PLU, de Sussargues, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, DUP.</i> <i>N° Saisine : 2024-13930</i> <i>N°MRAe : 2025 A05</i>	20 janvier 2025	
Étude de l'Aléa feu forêt	11 juillet 2023	65



<i>Par le BET « Alcina »</i>		
Mémoire réponse CNPN <i>La transcription de l'acronyme facilite l'accès au document : CNPN = Conseil National de la Protection de la Nature.</i>	23 février 2023 23 juin 2023	103
Mémoire réponse MRAe <i>La transcription de l'acronyme facilite l'accès au document : MRAe = Mission Régionale d'Autorité Environnementale.</i>	Non daté	2
Synthèse du résumé non technique de l'étude d'impact. <i>Ce document est très clair et aurait mérité d'être valorisé car il facilite la compréhension du public.</i>	Non daté	36

Observation du Commissaire enquêteur :

La formulation des pièces annexes n'invite pas vraiment à leur consultation tandis qu'elles sont importantes pour comprendre la genèse du projet.

Il me semble que la désignation d'« annexe à l'étude d'impact » est impropre, d'autant que l'étude d'impact a été clôturée en 2021. Elle est d'ailleurs en limite de péremption puisqu'il est convenu que la durée de validité est de 5 ans (2026), tandis que les pièces fournies s'échelonnent entre mars 2022 et janvier 2025.

Enfin, on aurait aimé voir dans le dossier une forme de validation des mémoires en réponse par leur destinataire (courrier ou compte-rendu de réunion de présentation), tant de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) que du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN).

- 09 = Annexes. (non numérotées)

Intitulé de l'annexe au dossier d'enquête publique préalable à la DUP	Date émission	Page(s)
Attestations de la Régie des Eaux : Alimentation en eau potable.	4 septembre 2023	3
Délibération de création de la ZAC. <i>La désignation officielle du document est : DE20_055 : Création de la ZAC Eco Quartier des Captelles.</i>	24 septembre 2020	8
Délibération de la concession SA3M. <i>La désignation officielle du document est : DE20_056 : Lancement de la concession d'aménagement du secteur « ZAC Eco Quartier des Captelles ».</i>	24 septembre 2020	3
Délibération de compensation écologique <i>La désignation officielle du document est : DE21_034 : Écoquartier « Les Captelles » : compensation écologique.</i>	4 mai 2021	4
Délibération des modalités de concertation		

La désignation officielle du document est : <i>DE24_022 : Modalités de concertation de la mise en compatibilité du PLU, dans le cadre du dossier de DUP.</i>	21 mars 2024	5
Avis d'ouverture d'enquête publique	Non daté	2
Arrêté d'ouverture d'enquête publique La désignation officielle du document est : Préfecture de l'Hérault Arrêté préfectoral n°2025.07.DRCL.0304	30 juillet 2025	4
Décision portant désignation commissaire enquêteur. La désignation officielle du document est : Tribunal Administratif de Montpellier E.25_000084 / 34 Décision portant désignation d'un commissaire enquêteur.	13 juin 2025	2

Observation du Commissaire enquêteur :

Le dossier est si touffu qu'il décourage nombre de personnes de le lire.

J'ai pu constater que de nombreuses questions avaient leurs réponses dans le dossier mais que les personnes avaient abandonné la lecture devant la masse d'informations.

Les pièces stratégiques pour la bonne compréhension du dossier de DUP, de mon point de vue, sont : la notice explicative, le plan périmétral, le plan général des travaux et le résumé non technique de l'étude d'impact. Ce dernier n'a pas été valorisé tandis qu'il était une véritable clef d'entrée. Il aurait dû figurer en bonne place dans la nomenclature.

Le regroupement de document sous l'intitulé d'annexe de l'étude d'impact disperse l'attention. L'étude d'impact date de Mai 2021, tandis que ses annexes 'externes' ont été émises entre 2022 et 2025. J'ai pu observer une certaine confusion de la part du public qui se comprend du fait des anachronismes du dossier. Dans la nomenclature des annexes, je regrette que les acronymes n'aient pas été développés car la compréhension de l'objet en est facilitée. Les annexes ont été téléchargées entre 38 et 47 fois, selon les thèmes.

1.5.2. La constitution du dossier soumis à l'enquête parcellaire :

- Plan parcellaire.
- État parcellaire,

La réglementation relative à la constitution du dossier d'enquête parcellaire est succincte sur le fond du dossier.

Il revient donc au bon sens du bureau d'étude et aux demandes de la Maîtrise d'œuvre de fixer le niveau d'informations requis, avec plus ou moins d'attention à la compréhension du public.

Souvent une enquête parcellaire est perçue comme n'ayant pas vocation à être publique au motif qu'elle concerne souvent majoritairement des terrains privés.

Dès lors que l'on entre dans le champ de la Déclaration d'Utilité Publique, il me semble logique qu'un nouvel éclairage soit apporté.

Dans le cas de la présente enquête, j'ai demandé des ajustements au premier dossier qui m'a été présenté afin de faciliter l'information et la compréhension du public.

Certaines ont été prises en compte, d'autres non, au motif des délais impartis....

1.5.2.1. Le plan parcellaire :

Le plan parcellaire permet de bien :

- De visualiser et distinguer les limites de la Zone d'Aménagement Concertée de celles de la D.U.P. ;
- De dissocier les parcelles hors DUP tout en étant dans le périmètre de la ZAC (préalablement construites)

La clarté du graphisme permet de comprendre que la DUP englobe la ZAC (ce qui est l'habitude) mais aussi d'autres surfaces, hors ZAC, naturelles correspondant à la « compensation environnementale ».

- D'identifier les unités foncières (UF), c'est-à-dire l'ensemble des parcelles appartenant à une seule et même personne, grâce aux vignettes qui renseignent sur le numéro de l'UF, le nom du propriétaire unique ou en indivision, les références cadastrales et la superficie cadastrale.
- De comprendre la répartition entre la maîtrise foncière publique (Commune ou SA3M) et la maîtrise foncière privée.
- D'appréhender les différents secteurs créés : (1) secteur Nord, (2) secteur Centre, (3) secteur Sud-Est, (4) secteur Sud-Ouest, sans qu'il soit précisé le sens de ce découpage.

*Observation du Commissaire enquêteur : Le plan parcellaire aurait gagné à reporter le nom des voiries, travail d'autant plus facile avec l'outil informatique qu'il suffit d'activer la couche informatique correspondante.
Idéalement, il aurait été intéressant de faire figurer une vignette qui situe l'opération par rapport à la commune (frange sud).*

1.5.2.1. L'état parcellaire :

L'état parcellaire est constitué à partir des matrices cadastrales et présenté sous forme de fiches qui renseignent sur :

- La référence cadastrale (section et numéro de parcelle)
- La superficie des parcelles,
- Le nom des propriétaires et leur date de naissance,
- L'adresse des propriétaires à laquelle la notification sera adressée

A l'issue de la prise de connaissance de la version du dossier en date de juin 2025, j'ai demandé un complément d'information sur les points suivants :

- (1) indiquer le secteur dans lequel se situe la parcelle (parmi les quatre secteurs ci-dessus) ;
- (2) reporter du numéro d'unité foncière sur chacune des fiches ;



- (3) indiquer, par parcelles, la surface achetées et celle laissée (reliquat) ;
- (4) indiquer, lorsqu'il y a plusieurs parcelles dans l'unité foncière, la superficie totale de l'unité foncière.
- (5) indiquer, par unité foncière, du nombre de propriétaires / public ou privé / nombre de parcelles / superficie demandée.
- (6) indiquer le sens des abréviations : L = Landes ; CH = Champs

J'ai relevé des incohérences entre des codes postaux et des noms de communes (ex : 92170 VANNES pour VANVES) pouvant être à l'origine de non-distribution de courriers.

J'ai pu obtenir l'intégration uniquement de ma demande 3, au motif que les délais impartis et la période (congés d'été) ne permettaient pas d'en faire plus.

*Observation du Commissaire enquêteur : L'état parcellaire aurait gagné à intégrer le complément d'information demandé.
Idéalement, il aurait été intéressant :*

- d'attribuer un numéro à chacun des propriétaires.
- de faire figurer, sur le plan périmétral, une vignette qui situe l'opération par rapport à la commune (frange sud).

En complément des informations mises à la disposition du public, afin que je puisse mieux rentrer dans le dossier, j'ai demandé à l'AMO :

- L'évaluation de France Domaine,
- Le tableau d'envoi et de suivi des RAR à chacun des propriétaires,
- Un état de l'avancement des négociations ou prises de contact avec les propriétaires.
- Un complément de coordonnées des propriétaires (téléphone & email) quand cela était possible.

Observation du Commissaire enquêteur :
*L'équipe foncière d'ALTEMED et tout particulièrement la personne correspondante pour l'information du public, tel qu'indiqué dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, ont régulièrement répondu à mes demandes.
Les échanges ont ainsi pu être fluides.*

2 = Organisation de l'enquête

2.1. la désignation du commissaire enquêteur ou de la commissaire enquêtrice,

Par ordonnance du Tribunal Administratif de Montpellier, en date du **13 juin 2025**, référencée E.25 000 084 / 34, j'ai été désignée pour organiser l'enquête publique « projet de Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire de la ZAC Ecoquartier des Capitelles ».

L'ordonnance du TA figure en annexe.

2.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête,

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été pris en date du **30 juillet 2025**, portant le numéro N° 2025.07. DRCL. 0304,

Il a été rédigé dans les formes réglementaires, permettant au public de connaître :

- Les dates de l'enquête : lundi 22 septembre 2025, 9h00 au vendredi 24 octobre 2025, 17h00 inclus, soit durant 33 jours consécutifs
- Le lieu de consultation du dossier papier : en mairie,
- L'adresse du site Internet du dossier dématérialisé,
- La possibilité d'inscrire une observation (déposition), sur les registres papiers ou dématérialisé.
- Les dates des 3 permanences du commissaire enquêteur : (1) Lundi 22 septembre 2025, de 14h à 17h ; (2) Jeudi 9 octobre 2025, de 9h à 12h et (3) Vendredi 24 octobre de 14h à 17h.
- La possibilité de solliciter un rendez-vous, en dehors des horaires de permanences.

« L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique » figure en annexe.

Sur la base des informations figurant dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique un avis a été rédigé qui a servi de support aux publications réglementaires.

« L'avis d'ouverture de l'enquête publique » figure en annexe.

Observation du Commissaire enquêteur :

Il est possible de mettre en ligne le dossier dématérialisé, soumis à l'enquête publique, dès la signature de l'arrêté d'organisation de ladite enquête. Cette mesure permet au public de prendre connaissance du dossier, préalablement à l'ouverture physique de l'enquête.

Cette possibilité est d'autant plus appréciable que les études d'impact sont souvent très denses et ardues.

Cette demande, que j'ai formulée, n'a pu se concrétiser car la période des congés n'a pas permis de collecter les derniers éléments nécessaires à la complétude du dossier.

Le dossier mis en ligne doit être strictement identique au dossier papier, dans sa forme et dans son contenu, il aurait donc été imprudent de dissocier l'un de l'autre. Les nomenclatures doivent adopter la même terminologie et chaque pièce doit être désignée de la même manière.

2.3. La tension des éventuelles visites des lieux et réunions avec le porteur de projet,

- **10 juillet 2025** : Réunion en Préfecture avec le porteur de projet (ALTEMED, société d'aménagement de la Métropole Montpellier Méditerranée) pour présenter le dossier et aborder les aspects matériels de l'organisation de l'enquête publique.
Les participants étaient la personne responsable du bureau des enquêtes publiques à la préfecture assistée de l'attachée en charge du dossier, la directrice du projet chez ALTEMED et le binôme de négociation foncière d'ALTEMED.

La Commune, le Maître d'Ouvrage délégué et la Préfecture ont souhaité cette réunion avant le départ en congé des différents participants afin de pouvoir prendre l'arrêté d'organisation de l'enquête publique dans les meilleurs délais pour assurer une enquête en septembre. Le dossier avait été élaboré avant l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Métropole (approuvé le 16 juillet 2025), dans un contexte où il eut fallu faire une Mise en Conformité avec les Documents d'Urbanisme (MECDU), c'est-à-dire ici, le PLU.

- **Mardi 2 septembre 2025** : Réunion en mairie de Sussargues et visite des lieux (commune et ZAC). Cette réunion a rassemblé les élus (Madame le Maire, l'adjoint à l'urbanisme), les services de la commune (DGS, nouvellement arrivée et le responsable du service de l'urbanisme) et les représentants d'ALTEMED (Directrice d'opération et équipe foncière).
J'ai ainsi pu mieux saisir le contexte municipal, notamment que l'école avait déjà été agrandie en prévision de l'accueil des enfants de la population attendue, qu'une classe était sans affectation et une autre en instance de fermeture au regard de l'insuffisance du nombre d'élèves. Enfin, Madame le Maire a souligné la demande en logements. Des membres de familles de Sussargues n'ont pu trouver de logements sur place est sont partis dans l'attente de possibilités de revenir.
Le projet m'est présenté comme très attendu par la population.
J'ai profité de cette réunion pour confirmer mes demandes de compléments d'informations qui n'avaient pas encore totalement abouties.

Observation du Commissaire enquêteur :

*En matière d'équipement scolaire, une classe prévue pour l'accueil d'enfants, en l'absence de ces enfants, trouve toujours une affectation qui bénéficie à l'institution mais invisibilise le fait que l'espace est un espace en prévision de l'arrivée d'une population supplémentaire.
Cela peut entraîner une confusion et laisser à penser que l'équipement serait insuffisant.*

- **vendredi 12 septembre 2025** : réunion en préfecture pour la signature des dossiers finalisés et des registres papiers. Il y a deux registres, correspondants aux deux objets de l'enquête publique (DUP & Parcellaire). ALTEMED est en charge de récupérer les dossiers pour les porter en mairie pour qu'ils soient bien à disposition pour le jour d'ouverture de l'enquête publique (lundi 22 septembre)

Observation du Commissaire enquêteur :

Le dossier dématérialisé aurait pu être accessible au public à partir du 12 septembre puisque le format papier était alors 'figé'. Cela n'a pas été le cas. C'eut été un aménagement plus confortable sans que cela soit une obligation.

2.4. Les mesures de publicité réglementaire

La réglementation prévoit, au titre de l'enquête publique, (1) publication de l'avis sur le site Internet de l'autorité organisatrice (la préfecture de l'Hérault), (2) l'affichage sur les panneaux communaux et la publication d'un avis dans deux journaux locaux, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et dans les huit premiers jours de l'enquête, (3) au titre spécifique de la DUP, un affichage sur le site et dans son environnement immédiat, (4) au titre spécifique de la Parcellaire, l'envoi d'une saisine à chacun des propriétaires (avis + questionnaire).

2.4.1. Publication sur le site Internet de la Préfecture :

La publication a été réalisée le : 25 août 2025 (copie d'écran justificative en annexe)

2.4.2. Affichage en mairie et Publications dans la presse :

L'affichage en *mairie* a été réalisé le : 2 septembre 2025

L'attestation d'affichage, signé du responsable de la police municipale est annexé.

- premières insertions :

« La Gazette » : *Jeudi 4 septembre 2025*

« Midi Libre » : *Jeudi 4 septembre 2025*

-Secondes insertions :

« La Gazette » : *Jeudi 11 septembre 2025*

« Midi Libre » : *Jeudi 11 septembre 2025*

Les annonces figurent en annexe au présent rapport

2.4.3. L'affichage des avis sur le périmètre de la DUP et dans l'environnement immédiat.

L'affichage a été réalisé par ALTEMED dans les délais réglementaires et sous contrôle d'huissier avec trois passages de control.

J'ai demandé et obtenu d'ALTEMED que les panneaux d'avis d'enquête balisent le périmètre de la DUP, les accès, en plus de l'affichage usuel.

J'ai moi-même vérifié, avant l'enquête publique et en cours d'enquête publique que les panneaux d'affichage soient bien en place.

ALTEMED a établi un plan d'implantation des panneaux d'avis d'affichage.



2.4.4. La saisine des propriétaires fonciers.

En phase préalable à l'ouverture de l'enquête publique la réglementation prévoit que chacun des propriétaires soit individuellement informé de la tenue de l'enquête publique.

Sur la base des informations en la possession d'ALTEMED / direction foncière, au regard des 8 unités foncières, dont 6 relevant de propriétés privées, sur la base du dossier établi pour l'enquête, le nombre des propriétaires privés est de 27, détenant 9 parcelles.

Après un premier envoi, certains RAR ne sont pas revenus à l'expéditeur, soit du fait de décès des destinataires (2 personnes), soit par défaillance des services postaux qui ont soit, omis de renvoyer la preuve de réception soit, mis un temps long pour la renvoyer chez ALTEMED.

Dès lors, quand les courriers n'ont pas été retournés à l'expéditeur, il a été nécessaire de mandater un huissier pour faire remettre le courrier. Dans plusieurs cas, le récépissé de La Poste est finalement arrivé, après le passage de l'huissier.

Lorsque les destinataires étaient décédés, les héritiers se sont manifestés ayant été mis au courant par d'autres membres de leur famille. Il a ainsi été possible de les intégrer le temps de l'enquête publique.

Parmi les propriétaires, deux ont le statut de 'public' : SA3M, représentant de la Métropole et aménageur de la ZAC, ainsi que la commune de Sussargues.

La commune a été aussi destinataire de la saisine.

SA3M étant le concessionnaire ne s'est pas auto-adressé une saisine.

Observation du Commissaire enquêteur :

Les propriétaires fonciers sont souvent perturbés par la réception d'un courrier en RAR et plus encore par la visite d'un huissier de justice qui aurait pu être évité si les délais postaux étaient plus réguliers.

A chacun des entretiens avec les propriétaires, en présentiel ou par téléphone, il a été important que je recadre le contexte réglementaire pour que les destinataires des courriers aient un ressenti moins violent de la démarche. Finalement, les uns et les autres se sont montrés compréhensifs quant à l'obligation de justification de la saisine.

J'ai demandé régulièrement, et obtenu sans difficulté, le suivi des saisines et les retours de questionnaires qui avaient pu parvenir chez ALTEMED.

Pour la bonne compréhension du dossier, dans le périmètre de la DUP, il convient de discerner les terrains à destination de la ZAC des Capitelles et ceux à vocation de compensation environnementale.

2.5. La communication supplémentaire

La fréquentation d'une enquête publique, l'usage du registre dématérialisé, et donc le dépôt de contributions sont directement liés au niveau d'information de l'organisation de l'enquête publique.

Je demande systématiquement aux visiteurs que je reçois comment ils ont été mis au courant de l'organisation de l'enquête. Il ne m'est jamais répondu : « dans les annonces réglementaire de la presse »... mais plutôt, grâce aux panneaux ou par un voisin...

Les panneaux jaunes, en format A2 sont bien visibles pour les gens qui passent sur le site.

Mais qu'en est-il pour les autres ? habitants, propriétaires, usagers, citoyens enfin ?

Je propose donc systématiquement aux communes différentes possibilités : faire une insertion dans le journal municipal ou distribuer l'avis (A5) dans les boîtes aux lettres ou de faire un flyer dédié.

A Sussargues, la commune a retenu une communication supplémentaire sur deux supports :

- Un **panneau d'affichage** déroulant des actualités se situe sur la place centrale, à proximité de la mairie et au centre des commerces. Ce panneau est visible depuis la rue principale (axe majeur de circulation). La formulation initiale était la suivante : « *Enquête publique sur le projet d'aménagement de la ZAC des Capitelles.* »
- La '**feuille jaune mensuelle**', feuille d'actualités de la commune, diffusée dans les boîtes aux lettres et en libre-service en mairie et dans les lieux publics. L'information a donc été distribuée en septembre et en octobre grâce à ce support.
 - ° la feuille de septembre faisait état de l'enquête, au verso (2^{ème} page) de manière succincte : « *Enquête publique sur le projet d'aménagement de la ZAC des Capitelles.* ». La formulation pouvait induire en erreur. J'ai donc demandé un ajustement du texte, tout en formant le vœu que le mois suivant, l'annonce soit en première page pour lui donner plus d'impact. Un rectificatif a été fait sur les feuilles de septembre (collage d'un papier sur le pavé initial).
 - ° la feuille d'octobre a bien intégré mes demandes : meilleure position dans la mise en page, reprise du texte : « *Enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles liées au projet d'aménagement de la ZAC des Captielles* », avec l'indication du site Internet sur lequel consulter le dossier. La diffusion de la feuille d'information d'octobre a été plus tardive que d'habitude car le service de communication pour rendre hommage au mois 'rose' (mois de lutte contre les cancers du sein) avait ambitionné une impression sur du papier rose qu'il n'avait pas en stock.

Observation du Commissaire enquêteur :

La distribution des feuilles mensuelles a contribué à faire venir du public et ainsi à amorcer la participation du public.

L'information a été largement diffusée.

3 = Déroulement de l'enquête :

Il est possible de mettre en ligne le dossier dématérialisé dès la publication de l'arrêté et de l'avis d'ouverture de l'enquête publique, soit à minima 15 jours avant.

Les contraintes matérielles de finalisation du dossier (compléments demandés par le commissaire enquêteur) n'ont pas permis de mettre en ligne le dossier, aussi tôt que je l'avais demandé, bien que la préfecture ait donné son accord.

3.1. Les permanences réalisées (nombre, dates, horaires),

Trois permanences ont été tenues :

Les dates et horaires des trois permanences ont été fixés pour encadrer au mieux la période de l'enquête publique (1) jour d'ouverture, (2) mi-enquête et (3) jour de clôture de l'enquête. J'ai veillé à ce qu'il y ait trois jours de semaine différents (lundi-jeudi-vendredi) et que les horaires soient le matin et l'après-midi.

Les conditions de réception étaient optimales, soit dans la salle de réunion de la mairie (1^{er} étage pour la seconde réunion), soit la salle du conseil municipal pour la première et la troisième réunion).

Les tables disponibles permettaient de bien prendre connaissance des documents et d'étaler les plans. Lors de la dernière permanence, j'avais pu afficher les plans sur le mur, facilitant ainsi la lecture des documents.

Plusieurs nouveaux et jeunes habitants se sont déplacés. Les jours et horaires s'inscrivaient bien dans leur télé-travail.

Aucun des visiteurs n'a émis de réserve ou de demande d'élargissement de la palette horaire de réception, tel qu'une permanence à l'heure du déjeuner (11h-15h) ou en début de soirée, au retour du travail (18h-21h)

N°	Date	Horaires	Groupe	Total visiteurs
1	Lundi 22 septembre 2025	14:10 à 17:10	3	4
2	Jeudi 9 octobre 2025	9:00 à 12:15	5	8
3	Vendredi 24 octobre 2025	14:10 à 17:15	1	2

A la suite de chacune de ces permanences, j'ai fait une restitution (compte-rendu écrit) à la Commune (DGS) et à ALTEMED (directions opérationnelle et foncière) en pointant les questions posées ou préoccupations exprimées par les visiteurs.

3.2. Les réunions publiques,

Il n'y a pas eu de demande de réunion publique au cours de l'enquête publique.

Observation du Commissaire enquêteur :

La formulation initiale de l'objet de l'enquête publique dans la communication municipale était « Enquête publique sur le projet d'aménagement de la ZAC des Capitelles ».

Ce qui n'est pas faux mais incomplet tandis que l'enquête publique était ciblée sur l'utilité publique et le parcellaire nécessaire à la réalisation de la ZAC des Capitelles. Dès lors, la ZAC étant créée, on peut s'interroger sur la nécessité de faire une enquête publique si la singularité n'est pas valorisée.

Il faut noter que la ZAC des Capitelles a été créée par Délibération du Conseil Municipal de SUSSARGUES, n°DE20-055, en date du 24 septembre 2020, il y a donc 4 ans ;

L'arrêté préfectoral (DREAL Occitanie) n°34-2024-13, en date du 25 juillet 2024 (45 pages), portant dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées pour l'aménagement de la ZAC des Capitelles sur la commune de SUSSARGUES est un élément fondamental du dossier qui aurait mérité une réunion spécifique d'information tant l'enjeu de la biodiversité y est géré et que la gestion sera d'autant mieux réussie que le public y sera associé.

L'arrêté préfectoral figure bien au dossier (pièce 08.1), dans les pièces annexes à l'étude d'impact (pièce 08)

3.3. La comptabilisation des observations

Les registres mis à dispositions sont soit le registre dématérialisé, soit le registre papier. S'agissant d'enquêtes publiques conjointes, la réglementation requiert qu'il y ait deux registres papiers, l'un à destination des dépositions relatives à l'enquête de projet de Déclaration de l'Utilité Publique, l'autre concernant l'enquête parcellaire.

De manière récurrente, le public fait la confusion entre les deux registres papiers et dépose indifféremment sur l'un ou l'autre registre. Il me revient alors de faire le tri pour rétablir la répartition des dépositions.

Cette situation est d'autant plus ubuesque que, en matière de registre dématérialisé, il n'y a qu'un unique dossier pour recevoir les dispositions des deux thèmes.

Chaque déposition est étudiée pour en dégager toutes les observations par thème (cf. annexes).

Analyse statistique des 'dépositions' écrites sur le registre dématérialisé.

Nombre total de dépositions	188	100 %
Origines différentes des IPN (un numéro d'IPN est affecté de manière aléatoire à chaque émetteur. Du même IPN peuvent être émis des observations, soit d'une seule et même personne, soit de plusieurs, si l'ordinateur est familial, basé dans un lieu public, type mairie ou dans une institution).	137	
Nombre d'auteurs qui se sont identifiés	59	
Nombre d'auteurs anonymes	129	

	Total	Dont déclarés habitants de Sussargues
	188	40
- <i>Sans avis</i>	7	1
- <i>Ne se prononcent pas</i>	4	4
- <i>Favorables</i>	11	3
- <i>Défavorables</i>	166	32

Analyse statistique des 'dépositions' écrites sur les registres 'papier'.

Nombre total de dépositions	DUP	Parcellaire
		2
	8	

Les dépositions sur le registre papier « projet de déclaration d'utilité publique », correspondent à des demandes de clarification du dossier ou de compléments d'informations.

Il n'y a pas d'expression d'avis, tels qu'ils sont proposés sur le registre dématérialisé.

Il faut considérer qu'il y a 9 dépositions sur ce registre, car c'est par erreur, qu'une déposition a été portée sur le registre « parcellaire », tandis qu'elle relevait du registre « DUP ».

Les thèmes abordés dans les dépositions 'papier' sont des demandes de précisions concernant :

- La circulation et les mobilités,
- Les critères d'identification des arbres remarquables et leur préservation,
- L'assainissement,
- Les implantations d'équipement collectif (transformateur).
- L'échéancier de réalisation de l'opération & l'échéance de livraison des logements (réponse à une demande locale).

Une note détaillée, de constat (état actuel/ problèmes) et propositions- demandes a été annexée.

Un email d'information sur l'actualisation de la situation de propriétaires fonciers a été reçu.

De manière systématique, j'ai demandé aux visiteurs de porter aussi leurs observations sur le registre dématérialisé afin que leur point de vue puisse être développé, partagé et intégré dans l'analyse des dépositions dématérialisées.

J'ai pu constater que les uns et les autres ont bien reporté leurs observations sur le registre dématérialisé. Ce faisant, ils ont pu donner un avis (motivé) sur le projet de DUP.

Les dépositions sur le registre papier « parcellaire », correspondent de fait, pour une seule à l'enquête parcellaire (signalement du passage de propriétaires pour demande d'explication sur le dossier & les modalités d'évaluation foncière).



Analyse statistique des téléchargements des fichiers.

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique		Téléchargements
	00.Délibération d'approbation du dossier d'enquête.pdf	60
	01.Sommaire notice explicative.pdf	58
	01. Notice explicative.pdf	83
	02. Plan de Situation.pdf	93
	03. Plan général des travaux.pdf	152
	04. Caractéristiques des ouvrages les plus importants.pdf	39
	05. Appréciation sommaire des dépenses.pdf	56
	06. Plan Périmétral.pdf	65
	07. Cadre juridique et administratif.pdf	78
	08. Étude d'impact.pdf	94
Mise En Compatibilité du PLU	Abandon Mise en compatibilité.pdf	57
08.1 Annexes Étude d'impact	Approbation étude de feu DDTM 23.10.24.pdf	39
08.1 Annexes Étude d'impact	Arrêté préfectoral relatives aux espèces protégées.pdf	43
08.1 Annexes Étude d'impact	AVIS CNPN.pdf	43
08.1 Annexes Étude d'impact	Avis MRAe.pdf	87
08.1 Annexes Étude d'impact	Étude de l'aléa feu forêt.pdf	38
08.1 Annexes Étude d'impact	Mémoire réponse CNPN.pdf	47
08.1 Annexes Étude d'impact	Mémoire réponse MRAe.pdf	44
08.1 Annexes Étude d'impact	Synthèse du résumé non technique de l'étude d'impact.pdf	41
09. Annexes	Attestation capacité AEP ZAC Capitelles.pdf	39
09. Annexes	Attestation capacité signée AVE.pdf	51
09. Annexes	Délibération création de la ZAC.pdf	44
09. Annexes	Délibération concession SA3M.pdf	42
09. Annexes	Délibération compensation écologique.pdf	41
09. Annexes	Délibération des modalités de concertation.pdf	44
09. Annexes	Avis d'ouverture d'enquête ZAC Les Capitelles à Sussargues.pdf	43
09. Annexes	AP n° 2025.07.DRCL.0304 du 30.07.25.pdf	37
09. Annexes	Désignation commissaire enquêteur.pdf	40
Information : MEC du PLU	Étude de l'aléa feu forêt.pdf	37
Information : MEC du PLU	M2025-230_D3M_approbation_PLUi.pdf	40
Information : MEC du PLU	Mémoire réponse examen conjoint PPA.pdf	40
Information : MEC du PLU	PIECE_A_zonage-Capitelle.pdf	52
Information : MEC du PLU	PV Réunion d'examen conjoint PPA.pdf	37
Information : MEC du PLU	REGLEMENT_ECRIT-Capitelle.pdf	52
Dossier d'enquête parcellaire		
	02.Etat parcellaire .pdf	159
	01.Plan parcellaire.pdf	209

Dans le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration de l'Utilité Publique, les pièces les plus téléchargées ont été, le plan général des travaux (152) et l'étude d'impact (94).

Le dossier d'enquête parcellaire a suscité un intérêt particulier qui s'est exprimé notamment dans les téléchargements des documents : plan parcellaire (209) et état parcellaire (159).

Cette statistique illustre l'attention du public pour bien comprendre les limites physiques de l'opération (ZAC) et du projet de DUP. Dans le cas de cette enquête, la surface couverte par la DUP est plus grande que celle de la ZAC car elle englobe les surfaces de compensations écologiques imposées pour permettre la réalisation de la ZAC.

Enfin, l'état parcellaire, permet d'identifier les propriétaires, publics ou privés, dont la décision est déterminante pour l'intérêt général. Une négociation amiable évite de perdre le temps de la procédure judiciaire et les frais induits (avocat), pour un résultat souvent équivalent. Cette notion de temps est particulièrement sensible pour les personnes en recherches de logements.

3.4. Le volet parcellaire de l'enquête conjointe.

La réglementation requiert que les propriétaires identifiés soient

- informés (RAR ou huissier) de l'organisation de l'enquête publique,
- sollicités pour compléter les renseignements collectés à leur sujet.

La constitution de l'état parcellaire date de 2022.

J'ai demandé à ce qu'il y ait une actualisation du document.

Les matrices cadastrales, à nouveau consultées, n'avaient pas nécessité de modification de la part de SA3M, concessionnaire de l'aménagement.

Les délais d'enregistrement des mutations, par vente ou décès voire succession peuvent prendre 18 mois.

La saisine des propriétaires identifiées est donc tout à fait opportune pour actualiser et relancer la négociation foncière.

Désignation	uniproprio / indivision	U.F.	m2	m2	m2	m2	m2	Privé	Public	hors ZAC
MONJON	unipropriétaire	1	2390	1774	450			4614		
SA3M		2	945	76	5755	369			7145	
FONTMAGNE	indivision	3	62280	23880				86160		54000
Commune Sussargues		4	18467	5887	17350	720	590		24547	
PEYRE	indivision	5	4110					4110		
LIOURE TAILLEFER	indivision	6	7207					7207		
GIRAUD CAUSSEL	indivision	7	6853					6853		
SALANCON	unipropriétaire	8	48					48		
								108992	31692	
								140684		

6 Unités Foncières (U.F.) privées

2 Unités Foncières (U.F.) publiques

27 propriétaires	9 parcelles
2 propriétaires	9 parcelles

La différence de superficies correspond généralement aux emprises de voirie publiques non cessibles dans les lots à construire.

L'ensemble des propriétaires connus ont été notifiés.

Certains propriétaires étaient décédés entre temps ou ont perdu leurs capacités et ont été mis sous tutelle ou autre régime de protection.

Lorsque les courriers sont revenus à l'expéditeur (ALTIMED, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage), ils ont été affichés en mairie afin de le faire savoir au public et que ceux à même de donner des informations pour retrouver les personnes puissent le faire.

Aucune offre d'indemnisation n'a été effectuée à ce jour aux propriétaires.

Les offres d'indemnisation seront réalisées lors du 2^{ème} trimestre 2026.

Au cours de l'enquête, j'ai eu contact avec au moins une personne représentant chacune des unités foncières.

J'ai bien gardé à l'esprit que deux destinations bien différentes étaient couvertes par le projet de Déclaration d'Utilité Publique :

- la réalisation de la construction de logements,
- l'instauration d'une compensation environnementale.

Ces projets pourraient être considérés de nature opposé.

Je les considère, bien au contraire, comme complémentaire.

Dans ma démarche de recherche de contact avec les propriétaires, j'ai bien gardé à l'esprit les deux finalités des espaces.

Les propriétaires des **terrains dans la ZAC** comprennent très bien la mutation des terrains et apprécient la plus-value en perspective par rapport à la valeur de terres agricoles sans qu'ils aient d'investissement d'aménagement à engager.

Je n'ai pas rencontré d'opposition à la vente des terrains mais les propriétaires n'avaient pas reçu d'offre financière à ce stade.

J'ai pu comprendre que le propriétaire des parcelles à destination d'une **compensation environnementale** (engagement de 30 ans selon l'arrêté préfectoral) espérait bien garder la propriété des parcelles mais aussi, au-delà du terme de la compensation environnementale, d'œuvrer pour obtenir la constructibilité de ces terrains au motif de la continuité du bâti.

Ce propriétaire s'inscrit dans une démarche patrimoniale de spéculation.

Les documents actuels 'protègent' les terrains, via le SCoT et le PLUi.

Il n'est pas dans l'esprit du temps de consommer de l'espace (ZAN), d'autant plus boisé.

La meilleure protection sera celle de la vigilance des habitants.

L'enjeu environnemental partagé ne me semble pas encore intégré.

Les **compensations environnementales** sont un **devoir**, pas une option.

Le paysan et philosophe, écologue, **Pierre Rabhi**, *Le Chant de la Terre* (2002) : « *La Terre n'appartient pas à l'homme, c'est l'homme qui appartient à la Terre.* » remet un peu d'ordre dans le regard à porter.



3.5. La clôture de l'enquête publique.

L'enquête publique a été close le vendredi 24 octobre 2025, à 17h, à l'issue d'une troisième permanence d'accueil du public.

C'est Madame Brigitte VOLPATO, en sa qualité d'adjointe qui a clôturé les registres en ma présence.

La clôture de l'enquête s'est déroulée sans incident.



4 = Synthèse des avis des personnes publiques associées (PPA) et autres personnes associées à l'élaboration du projet.

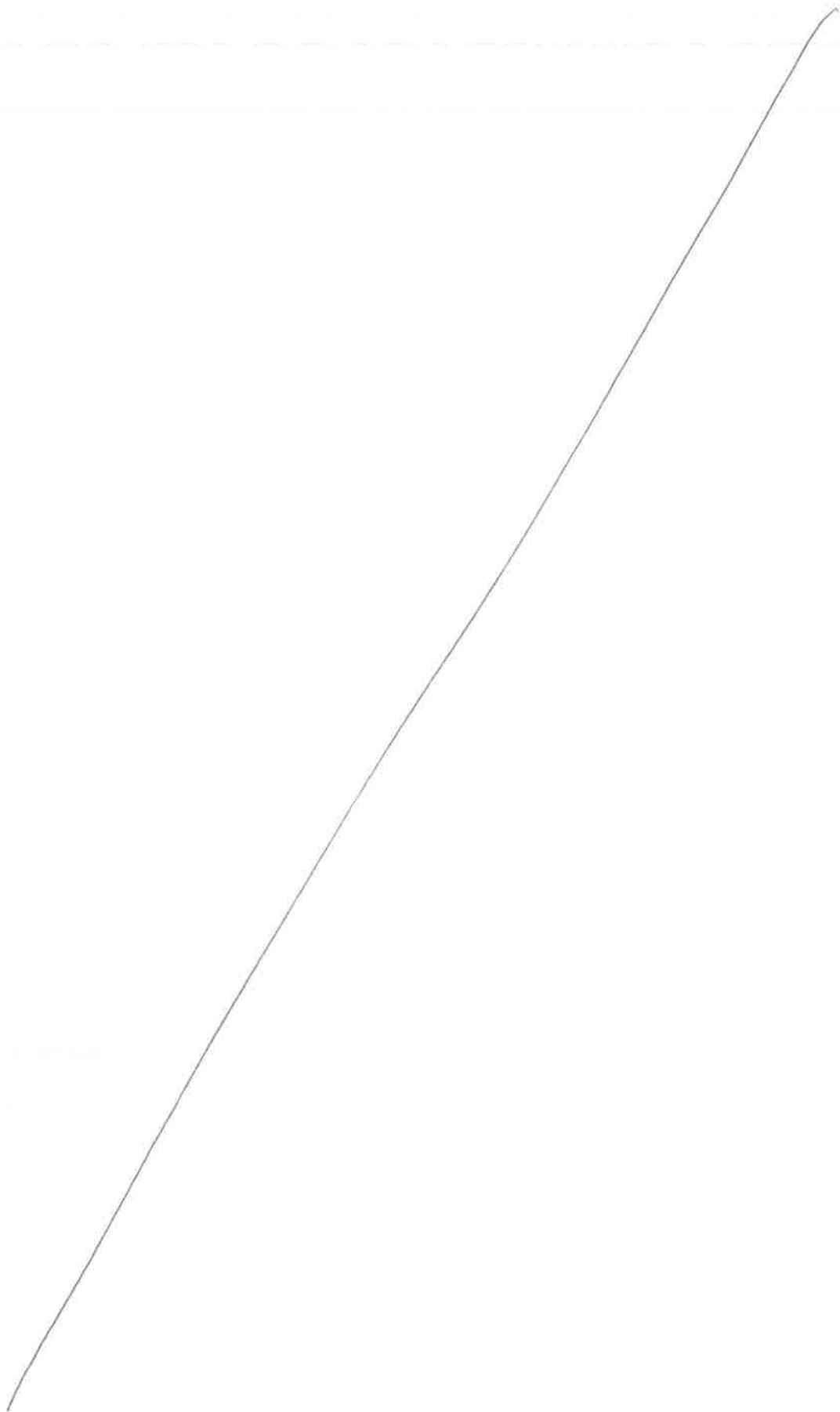
Le dossier de projet de déclaration de l'utilité publique n'est pas soumis à l'avis des personnes publiques associées.

Toutefois, en annexe à l'étude d'impact, le dossier soumis à l'enquête publique présente les avis émis au fur et à mesure de l'élaboration du dossier de la Zone d'Aménagement Concerté qui a été créée.

Les personnes publiques ne sont pas consultées sur l'intérêt public en tant que tel. Néanmoins, l'environnement étant d'intérêt public, les avis des personnes publiques doivent pouvoir nourrir ma réflexion.

4.1. Chronologiquement, les consultations ont été les suivantes :

PPA	Date	Avis	Mémoire en réponse Commune	Date
Conseil National de Protection de la Nature CNPC (61 pages)	25 mars 2022	Avis défavorable	61 pages	23 février 2023, complété le 23 juin 2023
Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAe (11 pages)	20 janvier 2025	n°2025.AO5 Recommandations	2 pages	Non portée sur le document transmis. Probablement printemps 2025 (période de l'enquête publique du PLUi de la Métropole)
Alea feu, DDTM (1 page)	23 octobre 2024	Avis favorable	65 pages	Étude spécifique fournie à la DDTM, 11 juillet 2023.
Dérogation 'espèces protégées' DREAL 45 pages	25 juillet 2024	Arrêté préfectoral N°34-2024-13 11 pages		



4.2. En 2022 :

- L'avis du Conseil National de Protection de la Nature (CNPN), présente une interrogation sur la compatibilité d'une Zone d'Aménagement Concerté avec l'ambition d'un projet labellisé « Eco-quartier » et conclut
 - « Ce projet d'écoquartier devrait être très respectueux et veiller à minimiser son impact environnemental, mais ce n'est pas du tout le cas, au point de se demander en quoi ce quartier est écoresponsable.
 - Toutes les étapes de ce dossier sont à revoir. Tout d'abord aucune des conditions d'octroi n'est respectée.
 - Le projet doit présenter des solutions alternatives en termes d'organisation spatiale pour mieux éviter les secteurs à enjeux forts et très forts.
 - Le projet doit beaucoup mieux justifier son dimensionnement et être plus convaincant afin de garantir l'absence de nuisance sur les espèces très vulnérables du secteur.
 - Les inventaires sont complètement à revoir afin de les actualiser, de revoir l'adaptation à la phénologie de présence des espèces, et d'augmenter l'effort d'échantillonnage.
 - Les différents impacts doivent être nettement mieux évalués et être plus complets.
 - L'évitement doit être plus important et les mesures de réduction doivent être largement revues et complétées.
 - La compensation doit être doublée en surface et les mesures associées doivent être améliorées, comme celles de suivi et d'accompagnement.
 - Au vu de l'ensemble de ces points, **le CNPN émet un avis (très) défavorable** et incite fortement les porteurs de projet à une réflexion sur le choix d'un autre emplacement pour ce projet, car le secteur actuel présente une richesse biologique à conserver au point qu'il devrait devenir un site pertinent de compensation.
 - Vu l'ensemble des imperfections du dossier, une réflexion sur les partenaires engagés dans ce projet serait aussi judicieuse. »

Les mémoires en réponse à l'avis du CNPN, en date de 2023.

La commune expose la manière dont elle a pu prendre en compte les demandes de la CNPN, notamment en reprenant son plan de masse pour l'adapter aux nouvelles contraintes identifiées.

4.3. En 2023 :

Étude de l'aléa feu de forêt se base sur des visites de terrain, réalisés en mai et juin 2022.

J'en retiens, au titre de

- L'aléa subi, que le projet d'écoquartier des Capitelles et la stricte application des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), en modifiant l'occupation du sol, réduisent considérablement l'aléa qui devient faible à très faible sur les zones bâties.
- L'aléa induit, que le projet ne contribue pas à augmenter l'aléa incendie dans le secteur mais reporte celui-ci vers l'extérieur du village.
- La défensabilité, que les mesures de 'défendabilité' au travers de la desserte et des hydrants sont correctement dimensionnées.
- Aménagements envisagés, que la stricte application des OLD sur 50 mètres et le maintien dans un état débroussaillé de ces 50 mètres autour des bâtiments doivent être planifiés.

Cette étude a été communiquée à la DDTM 34 qui a considéré (courrier du 23 octobre 2024) que l'aléa feu de forêt requalifié dans l'étude est désormais compatible avec le projet de la ZAC des Capitelles et que l'étude de risques est finalisée.



4.4. En 2024 :

L'arrêté préfectoral portant dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées pour l'aménagement de la ZAC des Capitelles sur la commune de Sussargues est déterminant dans les ajustements à porter à la réalisation de la ZAC. Il mérite une attention toute particulière.

En ce qui concerne la présente enquête, j'y ai noté la **localisation des parcelles** relatives aux mesures de compensation qui sont imposées pour pouvoir réaliser l'opération (article 4.1.). La totalité de la superficie demandée par l'Etat est de 24,66 ha, dont 5,4 de foncier privé et le reste déjà propriété de la commune de Sussargues.

Par ailleurs, l'arrêté précise les modalités de maîtrise foncière des parcelles relatives aux mesures de compensation (article 4.2. page 8) qui doit être finalisée avant le démarrage des travaux, pour une durée minimale de 30 ans, selon différentes possibilités de maîtrise foncière :

- Acquisition des parcelles au profit d'une structure reconnue dans la gestion et la conservation des sites naturels ;
- Conventionnement en Obligation Réelle Environnementale (ORE) ;
- Bail emphytéotique avec d'une structure reconnue dans la gestion et la conservation des sites naturels ;

Observation du Commissaire enquêteur :

A la lecture de l'Arrêté préfectorale, je suis surprise qu'il existe une durée minimale de compensation tandis que j'imaginai qu'elle était nécessairement pérenne. Mon raisonnement, au regard de ma mission de défense de l'intérêt général, me pousse à penser que les logements perdureront au-delà de 30 ans ou qu'il y aura un renouvellement urbain. Quel raisonnement permet d'imaginer que la compensation puisse se limiter à 30 ans.

Dans tous les cas qu'il y a peu de chance d'observer une renaturation du site.

Une seconde surprise m'a saisi à la lecture de l'arrêté : la possibilité d'une convention, donc éphémère, permettant la restitution des parcelles de compensation au propriétaire privé actuel, à l'issue de la durée de la 'convention'. Les parcelles concernées sont en garigues ou bois de faible valeur agricole ou forestière.

4.5. En 2025 :

Avis de la MRAe n°2025.AO5 du 20 janvier 2025

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été demandé, dans le cadre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (MEC-PLU) de Sussargues (34) dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Il convient de noter que cet avis tout en restant opportun se situe en dehors de la présente procédure de projet de DUP car la mise en compatibilité a finalement été intégrée à la révision du PLUi par la Métropole Montpellier Méditerranée à laquelle appartient Sussargues.

Dans le cadre de la procédure initialement envisagée de MEC-PLU associé à un projet de DUP, il était réglementaire de joindre l'avis au dossier d'enquête publique.

C'est donc à titre d'information que l'avis de la MRAe a été joint à la présente enquête.

Il nourrit la réflexion puisqu'il ne porte pas sur l'opportunité du projet du document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

« L'avis de l'Autorité environnementale vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent. »

La MRAe souligne la nécessité de renforcer la justification de la localisation de l'ouverture à l'urbanisation par une analyse de solutions de substitution raisonnables à l'échelle territoriale pertinente.

La MRAe attire l'attention sur l'exigence d'une meilleure intégration des enjeux environnementaux liés à la lutte contre l'étalement urbain, la préservation de la biodiversité, la gestion des déplacements (notamment le stationnement), la réduction des nuisances sonores, la prévention du risque incendie de forêt et la protection des paysages.

La Commune de Sussargues, à titre d'information, a versé au dossier, sa réponse à l'avis de la MRAE, émis le 20 janvier 2025.

Observation du Commissaire enquêteur :

*La Commune a répondu point à point aux observations des différentes Personnes Publiques Associées et introduit dans son projet les modifications nécessaires à l'obtention d'un **satisfecit** de la part des instances compétentes.*

Concernant l'aléa feu, la DDTM a considéré que l'étude de risque est finalisée.

Concernant la demande de dérogation des espèces protégées, la production de l'arrêté préfectoral cadre la réalisation de l'opération (contraintes et mesures compensatoires environnementales).

Concernant le CNPC et la MRAe, la commune a produit des mémoires en réponse.

J'aurais aimé que ces instances valident explicitement les réponses portées par la commune.



5 = Le Procès-Verbal de Synthèse et l'analyse sur le fond des observations

5.1. Le Procès-Verbal de Synthèse :

Le Procès-Verbal de Synthèse permet de rendre-compte aux bénéficiaires de l'enquête (Commune et Concessionnaire) du déroulé de l'enquête et des contributions et idées qui en ressortent.

A l'occasion de la mise au point du calendrier de l'enquête publique, date avait été prise (avant l'ouverture de l'enquête publique) afin de grouper la présentation du PV de synthèse, simultanément à la commune et à l'équipe de Maîtrise d'œuvre, Altémed, le jeudi 30 octobre à 13h30, en mairie.

Un contre-temps n'a pas permis à l'équipe d'ALTEMED de participer à la réunion du 30 octobre. Nous avons donc convenu que nous nous rencontrerions, l'équipe d'ALTEMED et moi Le lundi 3 novembre 2025 à 14h en leurs bureaux.

La rencontre s'est donc déroulée en deux temps.

Le Procès-Verbal est aussi le moment pendant lequel les questions complémentaires sont posée aux bénéficiaires.

Il leur revient de s'organiser entre eux pour présenter une réponse partagée.

En date du **jeudi 30 octobre 2025**, en mairie, à SUSSARGUES, les participants à la réunion étaient, en plus de moi-même :

- Madame Eliane LLORET, Maire,
- Monsieur Patrick SALANCON, responsable de l'urbanisme de Sussargues

En date du **lundi 3 novembre 2025**, dans les bureaux d'ALTEMED, à Montpellier, les participants à la réunion étaient, en plus de moi-même :

- Madame Janie BOURSIN - Directrice de Territoire Communes
- Monsieur Pierre DEBARD – Directeur Foncier
- Madame Chloé LASGOUTE – Agent foncier
- Madame Nathalie ROUX – Assistante Opérationnelle

Cette division en deux temps de la réunion de présentation du procès-verbal peut émousser la dynamique de l'enquête, tout comme chacune des parties peut mieux se saisir des éléments qui la concerne directement.

Les comptes-rendus détaillés de ces deux réunions de présentation du procès-verbal de synthèse figurent en annexe.



5.1. L'analyse sur le fond des contributions et demandes de compléments :

Afin d'explorer et de répondre aux dépositions du public, tant sur le registre dématérialisé que sur le registre papier, j'ai invité la Commune (concedant) et la Maîtrise d'Ouvrage (aménageur), à une démarche multiple :

- Répondre à toutes les dépositions, une à une, observations par observation (une déposition correspond souvent à plusieurs observations / thème). Cela correspond à un document annexé.
- Traiter les thèmes listés au travers de brèves notes thématiques, déjà bien amorcées au fil de l'enquête. Cette approche de question-réponse permet une insertion dans le corps du rapport pour mieux répondre à l'attente du public. Elle a été intégrée au corps du rapport puisqu'elle reprend les thèmes généraux.

J'attache, dans ma fonction de commissaire enquêteur, une attention toute particulière à ce que le public trouve réponse à ses interrogations. Dans la présente enquête, il ressort que la difficulté majeure de ce dossier me semble être l'obsolescence des données, caractéristique qui n'a pas échappé au public bien qu'ALTEMED ait actualisé sa notice explicative en date d'août 2025 :

- Le SRADDET Occitanie, adopté par l'Assemblée régionale le 30 juin 2022, approuvé par arrêté préfectoral le 14 septembre 2022, modifié par arrêté préfectoral en juillet 2025 (néanmoins déclaré en attente de la signature du Pt du Conseil Régional dans la notice explicative d'août 2025).
- SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole (3M), approuvé par le Conseil de Métropole le 18 novembre 2019 (6 ans). Une évaluation a été faite par les services en 2025, sans relation établie avec le présent dossier ;
- Le Programme Local de l'Habitat, 2019 / 2024 de 3M, adopté par le CM le 18 novembre 2019 (6 ans);
- Le Plan de Déplacement Urbain de 3M, approuvé le 19 juillet 2012 (13 ans), tandis qu'un nouveau PDU a été approuvé en 2025, dans lequel les liaisons cyclables relèvent du 'loisir' sans qu'il y ait d'actualisation globale au présent dossier tandis que cette question est très sensible.
- Le PLU de la commune, approuvé le 24 juin 2013 (12 ans), tandis que le PLUi 3M a été approuvé en juillet 2025, qui a intégré le projet de la ZAC des Capitelles, évitant ainsi le volet de 'Mise en conformité du document d'urbanisme (MECDU), en l'espèce le PLU.

Les causes de l'importance de la durée de gestion de la ZAC sont contextuelles :

- Les années de la pandémie de COVID-19 avec 3 phases non consécutives d'interdiction de déplacement et de confinements successifs entre mai 2020 et mai 2021 afin de freiner la propagation dans le pays ;



- L'élaboration d'un PLUi, à l'échelle métropolitaine, associant les réflexions de 31 communes très diverses, depuis l'arrière-pays viticole jusqu'au littoral méditerranéen. Le PLUi a été approuvé le 16 juillet 2025.

Des thèmes de questions se sont dégagés au fil de l'enquête publique, que j'ai pu croiser avec mon propre questionnement à l'issue de l'analyse du dossier et de mes investigations.

Les éléments ci-dessous, sont le fruit d'une itération entre, l'aménageur et le concédant.

Dans un premier temps,

j'ai communiqué une liste de questions formulées à partir des observations et de mes interrogations.

Le graphisme violet est encadré pour permettre l'identification de mes questions.

Dans un second temps,

j'ai reçu la réponse commune de l'aménageur et du concédant.

Le graphisme est noir sur fond jaune, pour permettre l'identification de ses réponses.

Dans un troisième temps,

j'ai analysé ces réponses au regard du projet pour m'assurer de la meilleure information du public et que les éclaircissements recherchés y soient bien.

Le graphisme est violet, en caractères italiques. Le paragraphe est précédé, de l'abréviation CE (Commissaire Enquêteur).

Parfois, mes commentaires n'auraient pas eu d'intérêts, je me suis abstenue.

D'autres fois, j'ai pu amender certaines réponses au regard des retours de consultations d'experts que j'avais sollicités en parallèle, notamment sur les questions de :

- gestion des arbres remarquables ;
- exigences de maîtrise et de gestion des espaces de compensation environnementale.

C'est ainsi, que le lecteur peut retrouver les trois temps de la démarche dans la présentation ci-dessous.

Question du commissaire enquêteur

La mobilité : le public soulève l'engorgement dans la commune, l'absence de continuité des circulations douces et les embouteillages aux heures de pointes pour accéder à la route de Montpellier (carrefour de Fontmagne).

Le public fait une proposition pour solutionner la difficulté de l'accès à Fondmagne : construire un rond-point avant la livraison des logements de la ZAC des Capitelles.

Réponse de l'aménageur et du concédant :

En réponse à ce thème, la commune a pu se procurer auprès d'un Vice-Président de la Métropole, un courrier d'intérêt pour la réalisation de ce rond-point, sans engagement budgétaire et sans programmation. La période pré-électorale municipale rend frileux bien que les prochaines élections départementales soient prévues en mars 2028.

L'aménagement de la place du centre village est le premier acte d'un ensemble de restructuration et de sécurisation de la voirie.

Question du CE : Au travers des différents documents d'urbanisme (SCoT, PLUi) quelles assurances le public peut-il avoir de la possibilité de réalisation d'un tel rond-point ?

CE : une réserve pour équipement a été portée sur le PLUi approuvé le 16 juillet 2025 ;

Question du CE : Le transfert de compétence des routes départementales situées dans l'aire métropolitaine devrait permettre une nouvelle dynamique du réseau. A quelle date la commune a-t-elle consulté, pour avis, le service métropolitain pour s'assurer de sa capacité d'absorption des nouveaux flux ? Quelle a été la réponse de la Métropole ?

CE : à ma demande, la commune a sollicité précisément la Métropole qui a adressé un courrier de soutien de l'opération et de la réalisation de l'aménagement du carrefour de Fontmagne. Dans un second temps, au regard de la réponse politique positive de 3M, j'ai voulu explorer l'avancement technique de l'opération. J'ai reçu une réponse favorable en date de janvier 2026 (cf. annexes)

Question du CE : Dans les hypothèses d'études, combien l'opération des Capitelles va-t-elle générer de véhicules et combien sont supposés emprunter la route de Montpellier ?

Sur quelles bases faites-vous ce calcul ?

Est-ce par extrapolation des informations de l'INSEE sur le nombre de personnes allant travailler en dehors de la commune ?

CE : Je n'ai pas reçu de réponse à cette question qui pourra faire l'objet d'une information ultérieure.

Question du CE : Le public soulève aussi l'insuffisance de transport en communs, or, depuis les études menées pour le dossier soumis à l'enquête publique, la Métropole a communiqué sur son nouveau plan de mobilité, suite à l'ouverture de la ligne 5 du tram. Aussi, vous devez actualiser l'information afin que le public soit bien au fait de l'amélioration des services, balancement, temps de trajets, amplitudes, etc...

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Le planning de réalisation et livraison des différents axes d'amélioration en matière de transports en communs sont évidemment décorrélés du temps d'aménagement de l'écoquartier. Mais il est en effet à noter, la livraison de nouvelles lignes de tramway, du BUS-TRAM sur la ceinture de la 1^{ère} couronne, information communiquée par la ville de Montpellier et largement accessible au public qui souhaiterait en bénéficier.

<https://cartographie.tam-voyages.com/?m=1&sm=ligne#12/43.6100/3.8700>

Question du CE : La question du covoiturage a été peu développée lors de l'enquête tandis qu'il est certain que c'est une des solutions d'amélioration possible.

Quelles sont les sites organisés d'embarquement de covoiturage existants à Sussargues ou pouvant être mobilisés ?

Quels sont les sites voisins, en amont ou en aval des routes les plus utilisés, en les cartographiant et en précisant la distance par rapport à Sussargues.



Pour les différentes réponses concernant ces sites, il faut idéalement cartographier, préciser la capacité de stationnements...

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Les sites de covoiturage ne sont pas aujourd'hui situés dans le village. L'un d'eux pourrait être imaginé au centre du village sur le parking nouvellement aménagé. Pour les habitants du futur écoquartier, il est aisé au futur carrefour d'imaginer des villageois se retrouver. Il est à noter qu'une application soutenue par la Métropole de Montpellier « BLABLACARDAILY », favorise le covoiturage et rétribue les conducteurs pour chaque trajet effectué entre le domicile et le travail en fonction de la distance réalisée. Cette application est largement utilisée par les habitants hors ville centre (de Montpellier). Les points de chargement et descente sont discutés entre les covoitureurs, sans nécessité de concentrer ni régir l'ensemble des flux en un point donné par la Collectivité. Ceci permet une plus grande fluidité de fonctionnement et trafic.

CE : Cette réponse est particulièrement intéressante sur le soutien métropolitain au covoiturage. Cette information est-elle connue des sussarquois et sussarquoises ?

Grace à ces éléments, je suis allée consulter le site Internet officiel de la commune et en requérant 'covoiturage', plusieurs informations sont apparues sur l'écran :

- Avis de la ville de Sussargues sur le Plan de Mobilité 2032 / Délibération n° DE24_090
- Dans la lignée des aides en faveur du vélo et de la gratuité des transports en commun, la Métropole se donne les moyens d'atteindre ses ambitieux objectifs de transition écologique en proposant des solutions alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.

Depuis le 1er mars 2021, Montpellier Méditerranée Métropole finance un service de covoiturage du quotidien sur l'ensemble de ses 31 communes. Après avoir été ambassadrice d'un programme national subventionné par les Certificats d'Economies d'Energie à destination des salariés des grands employeurs, la Métropole étend, depuis le 1er janvier 2022, ce dispositif au grand public.

Pour en savoir + : <https://www.montpellier3m.fr/vivre-transport/covoiturez-avec-blablacar-daily>

Question du CE : Dans l'hypothèse de la création d'un rondpoint à Fontmagne, est-il possible d'y adjoindre une aire de stationnement de covoiturage et de quelle capacité ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Réponse qui sera apportée par la Métropole dans le cadre des études de conception dudit rondpoint.

CE : J'ai pu consulter les techniciens de la Métropole, en charge de la voirie sur le secteur. Ils m'ont expliqué qu'il n'était pas envisageable d'adjoindre une aire de stationnement de covoiturage à proximité de l'aménagement du carrefour de Fontmagne à cause de l'inondabilité des terrains environnants. Mais qu'en revanche, il devait être possible d'envisager ces aires plus près du centre bourg de SUSSARGUES.

Question du CE : Comment ont été abordés les impacts cumulés du projet avec les autres aménagements de la commune : ZAC des Capitelles et ZAE Jules Rimet ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Ils sont traités dans l'étude d'impact p. 60 (version actualisée déposée le 31/05/2021).

CE : L'étude d'impact, dans sa version soumise à l'enquête publique, explique en p. 60, la méthodologie, la notion d'« effets cumulés », la date de prise en compte, les critères de prise en compte des projets : (1) existence d'un document d'incidence. R.181-14 C. Environnement, (2) tenue d'une enquête publique et (3) existence d'une évaluation environnementale (4) avis public de l'Autorité Environnementale.

Le tableau synoptique présenté en page 61, sur six sites, dans un rayon de 5 km couvre spécifiquement les données environnementales.

Les opérations étudiées correspondent à des avis de l'Autorité Environnementale, explicites (pour 2 sur 6), ou tacites (pour 4 sur 6), émis entre 2010 et 2012.

En termes de droit, l'exercice respecte la réglementation.

L'étude d'impact ne précise pas s'il y a eu des suivis et évaluation suite à la réalisation des opérations citées.

Question du CE : La réalisation des travaux d'infrastructures, nécessaires au projet vont générer une circulation supplémentaire temporaire. Le public souhaite avoir une information plus précise sur la gestion de cette circulation temporaire (comment seront garantis l'accès aux habitations existantes, le stationnement des riverains et la circulation des véhicules d'urgence, la disponibilité de stationnements temporaires pendant les travaux, et la prise en compte des personnes à mobilité réduite (PMR). ...)

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Les aménagements du futur quartier se situant en entrée de la Commune, les impacts seront très limités sur les déplacements et fonctionnement des quartiers existants.

Seul le secteur centre qui comprend quelques habitations existantes le long de la rue des Chênes Verts, connaîtra une coactivité.

Le plan de circulation, déviation ou modification des conditions d'accès seront étudiés et optimisés le moment venu. Il est à noter l'obligation de maintenir les accès privatifs accessibles dans le cadre de travaux de voiries.

Les solutions seront étudiées en concertation avec les riverains auprès desquelles les contraintes seront recensées.

CE : La concertation avec les riverains et l'anticipation seront les clefs d'une gestion apaisée des conséquences (normales) du chantier sur la vie quotidienne des habitants. Cette gestion participera à l'acceptabilité de l'opération par le voisinage.

Question du CE : **Le niveau d'équipements publics** : le public soulève une éventuelle insuffisance de capacité au regard de l'apport de population.

Réponse de l'aménageur et du concédant :

En réponse à ce thème, la commune, depuis la réunion de présentation du PV de synthèse, a fourni ses capacités résiduelles d'accueil en matière scolaire.

Voici sur les trois dernières années, les chiffres d'inscriptions en maternelles et primaire afin d'illustrer la progression, de même que pour l'accueil de la petite enfance, crèche et assistantes maternelles à leur domicile.

Nombre élèves maternelles en 2025 : 97

Nombre élèves en primaire en 2025 : 184

Inscriptions Crèche :

2023 : 54 enfants

2024 : 57 enfants

2025 : 56 enfants

Nombre assistantes maternelles agréées :

2023 : 15

2024 : 15

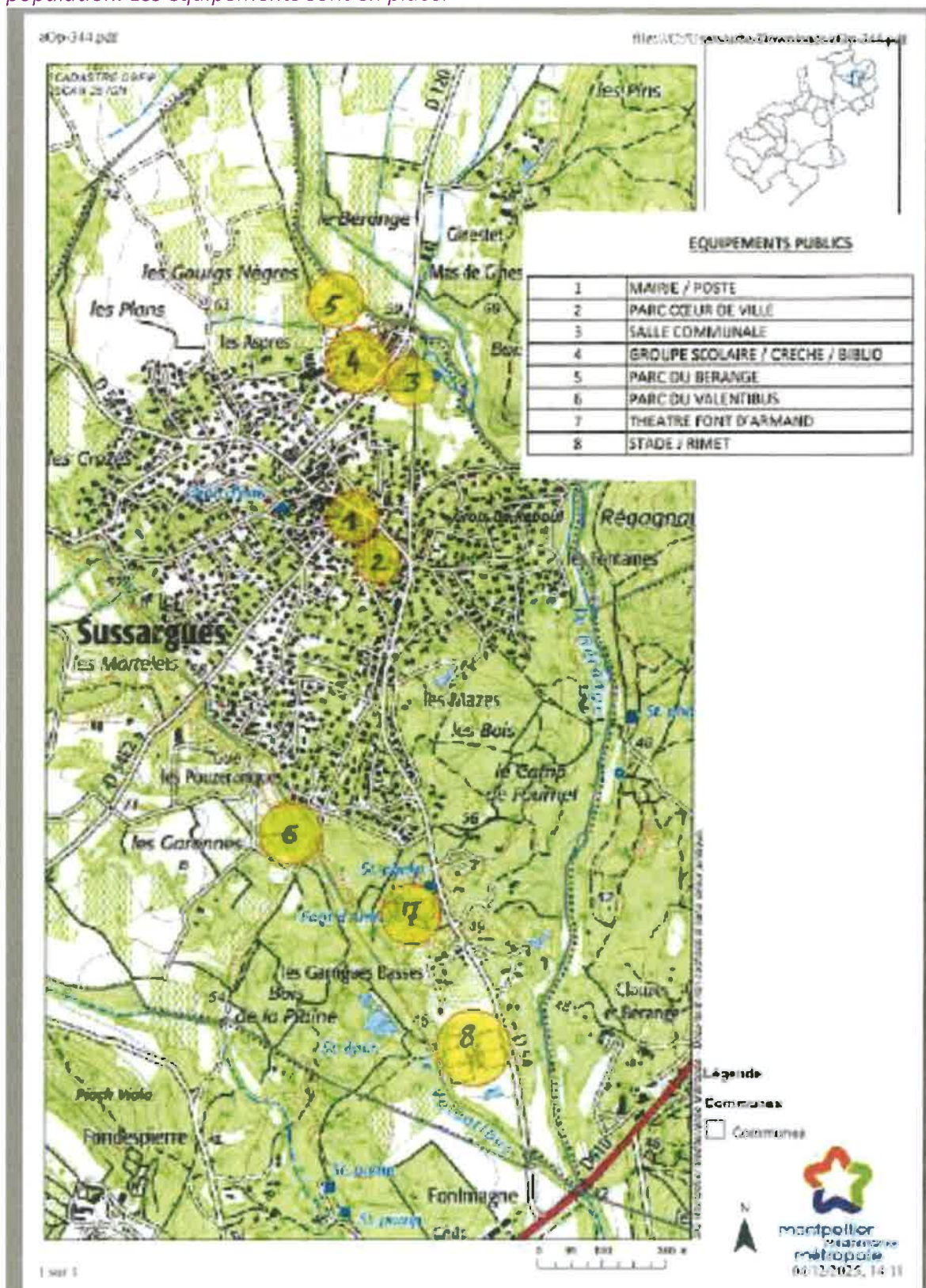
2025 : 14

En termes d'équipements publics, la commune dispose :

- D'un groupe scolaire qui, à ce jour, n'est pas optimisé au vu de ses capacités d'accueil. L'école maternelle dispose de 5 salles de classes pour 4 classes affectées (97 élèves) à ce jour. L'école élémentaire a été agrandie et réaménagée en 2023 ; elle dispose de 9 salles de classes pour 7 classes affectées (184 élèves) à ce jour. Le restaurant scolaire a également été adapté en self-service pour accueillir le public maximum de l'établissement.
- Une salle communale, à proximité du groupe scolaire, accessible aux scolaires et nombreuses associations locales. Ce complexe est composé d'un gymnase adapté aux activités douces et gymniques ; d'une salle principale pouvant accueillir 200 personnes pour des fêtes privées, des spectacles, des conférences et des activités associatives ; de 4 salles destinées à l'école municipale de musique
- Le bâtiment crèche est un bien communal mis à disposition d'une association parentale ; il accueille 25 berceaux (l'offre d'accueil est complétée par le Relais Petite Enfance Intercommunal des Garrigues)
- La mairie a été restaurée et agrandie en 2018 ; ses locaux sont adaptés pour l'augmentation de la population engendrée par la ZAC.
- La bibliothèque municipale, à proximité du groupe scolaire, accueille aisément, en plus de ses abonnés, les classes maternelles et élémentaires, mais aussi le centre de loisirs durant les vacances scolaires. Ses locaux resteront adaptés avec le surplus de population de la ZAC.
- Le complexe footballistique Jules Rimet est un équipement public de Montpellier Méditerranée Métropole composé de 2 terrains et vestiaires, situé au sud de la commune. Ce complexe est mis à disposition du club local, mais aussi de clubs voisins en complément.
- Le théâtre de verdure de la Font d'Armand est un espace culturel naturel, lieu de spectacles et promenades.

- 2 parcs publics répartis au sud et au nord, en limite de la zone urbanisée. Leurs équipements sont destinés à toutes les tranches de la population. Ils sont complémentaires du récent parc aménagé en cœur de ville.

CE : La Commune a démontré sa capacité d'anticipation et d'accueil d'une nouvelle population. Les équipements sont en place.



Ces informations ont été collectées à l'occasion de la révision du PLU valant PLUi Climat.

Question du CE : Comment ont été calculés le besoin de logements et sa ventilation ? Pourquoi 160 - 165 et non 200 ? Pour mémoire, le nombre de logement intégrés entre 2015 et 2025 s'élève à 197 logements (calcul réalisé fin octobre 2025).

Réponse de l'aménageur et du concédant :

La diminution du nombre de logements dans le programme est exposée dans l'étude d'impact.cf. P15 (version actualisée déposée le 31/05/2021).

CE : L'étude d'impact, en p.15, rappelle que la commune, dans le cadre des études de définition de son PLU, prenant conscience de la forte valeur écologique des bois et de la nécessité de protection, a réduit au stade du PLU, la zone à urbanisée autorisée au SCoT, n'en utilisant que 17% des superficies foncières autorisées.

Cette réduction de superficie induit logiquement une réduction de programme.

Au travers des échanges avec la commune et ALTEMED, j'ai pu constater une attention particulière à l'offre de logements pour garantir un parcours résidentiel et assurer la mixité sociale de la population. L'attention à une offre de grands logements (familiaux) induit une diminution, en nombre, du programme, tout en gardant la même capacité de construction de surfaces de plancher en fonction d'une superficie foncière.

Question du CE : Quels obligations ou engagements réglementaires ou moraux a la commune quant à la construction de logements sociaux ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Justification de l'opération p. 35 de l'EI, (version actualisée déposée le 31/05/2021). Sussargues est membre de la Métropole de Montpellier et a l'obligation de respecter le Plan Local de l'Habitat. Celui-ci impose 20% de logements sociaux et contribue ainsi à répartir sur le territoire Métropolitain les ménages pouvant y prétendre. cf. Document cadre rappelé dans l'EI p 127 à 131 (version actualisée déposée le 31/05/2021).

CE : 70% de la population française a un niveau de revenus permettant l'accès aux logements sociaux. Les jeunes qui commencent leur activité professionnelle, les retraités dont les pensions ou la solitude ne permet plus d'accéder aux logements privés (loyers libres), les familles monoparentales, mais aussi toutes les personnes qui peuvent parfois beaucoup travailler dans les domaines des services (le 'care') mais dont la rémunération n'est pas toujours suffisante (personnels de santé, éducation, etc....) pour avoir le choix du logement.

Cette opération immobilière devrait permettre aussi de répondre à des demandes de rapprochement familial.

Question du CE : Quelle est la programmation de réalisation de l'opération immobilière, sur combien d'années ? A partir d'une année N0, quelles sont les hypothèses de rythme de construction, par année, donc de rythme d'arrivée de population (hypothèse haute et hypothèse basse).

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Ventilation des logements programmés par typologie et destination selon le financement.

Source : Dossier DUP déposé le 26/07/2024 ayant reçu un avis favorable de Métropole le 07/11/2025- /01 Notice explicative p.43 + actualisation email CL du 26 sept 2025.

Typologie	Nombre	%	Destination	Nombre	Localisation	Hauteur / PLUi approuvé
Habitat collectif	52	31,5			Secteur Est	R+2
			<i>Logement locatif social (LLS)</i>	19		
<i>Bail Réel et Solidaire = accession abordable à la propriété</i>			<i>Accession à la propriété</i>	33		
Habitat individuel groupé/intermédiaire	34	20,7			Secteur nord et centre	R+1
			<i>Logement locatif social (LLS)</i>	34		
			<i>Accession à la propriété</i>	0		
Habitat individuel, Terrains à bâtir Lots libres = lotissement	79	47,8	<i>Accession à la propriété</i>	79	Tous secteurs	R+1
TOTAL	165	100				

Cf. planning synthétique d'échelonnement des logements.

CE : La réponse précise, le type de logement et la répartition géographique sans en préciser l'échéancier de réalisation. Depuis le questionnaire, l'aménageur m'a communiqué des

données complémentaires qui permettent d'avoir une vue globale de l'ensemble de l'opération, depuis les travaux d'aménagement jusqu'à la livraison du dernier logement, par secteur. J'ai intégré ces informations dans le corps du rapport.

Question du CE : Quelles est la fourchette du nombre de nouveaux habitants attendus dans l'opération des Capitelles, par tranche d'âge et selon les types de programme.

Réponse de l'aménageur et du concédant :

En comptant 2,5 habitants par logements, cela représente 415 habitants. Les tranches d'âges ne sont pas appréciables.

CE : Les données et études démographiques peuvent parfois justifier l'évaluation du nombre d'habitants. La base appliquée par ALTEMED semble correspondre à une base observée du nombre moyen d'habitants par logement dans le secteur pour les constructions neuves. Les données spécifiques de SUSSARGUES figurent dans le recensement INSEE 2022, « LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2022 » qui indique le nombre de personnes par logement, selon la taille du logement et sa date de construction. Ces données confortent l'hypothèse d'une possibilité de mouvement de population interne à SUSSARGUES, depuis des habitations existantes vers le nouveau quartier pour une meilleure adaptation. Cela s'appelle le 'parcours résidentiel' qui était gelé faute de disponibilités.

Question du CE : Sur quelles bases ces hypothèses sociodémographiques ont-elles été établies ?

Au regard des hypothèses d'apport de population, quelle serait la demande d'accueil, en crèche ou équivalent, en maternelle et primaire, sur les 3 premières années suivant la livraison des logements ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Cf réponse précédente relative à la capacité des équipements scolaires de la commune.

CE : L'INSEE est une bonne base d'information.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-34307#chiffre-cle-3>

Parfois, à la suite d'opérations immobilières, des études d'occupation des logements, par type et taille, sont réalisées qui peuvent éclairer les évaluations. Je n'en ai pas trouvé qui aient été réalisées à l'échelle de la troisième couronne de la Métropole de Montpellier Méditerranée bien qu'il doive très certainement en exister.

La réalisation de l'opération des Capitelles, à SUSSARGUES, peut aussi permettre la libération de grands logements existants, sous occupés, dans la commune en offrant aux personnes l'opportunité de rester dans la commune tout en ayant une taille de logement mieux adaptée à l'évolution de leur situation (départ des enfants, séparation ou veuvage).

Les données « LOG T4bis - Indice de peuplement des résidences principales » du recensement INSEE sont très instructives à ce sujet.

Question du CE : **La prise en compte de l'environnement** : le public soulève l'insuffisance de justification du choix du site, puis du choix de la répartition du programme dans le périmètre de la ZAC.

Réponse de l'aménageur et du concédant :

En réponse à ce thème, la commune, lors de la rencontre de présentation du PV de synthèse a clairement exposé les motifs et la chronologie qui ne figure pas aussi clairement dans le dossier. J'espère de sa part une note spécifique qui me permette de retrouver ce que j'ai pu retenir de cet échange et qui explique donc les choix transcrits au SCoT et au PLUi en intégrant les critères politiques, environnementaux, sociaux, de mobilités notamment. P35 de l'EI (version actualisée déposée le 31/05/2021).

Question du CE : J'attends d'ALTEMED, une note en réponse aux questions suivantes issues des dépositions et de ma réflexion personnelle, non pas sur le sujet de la localisation dans la commune puisque ALTEMED hérite d'un espace inscrit au SCoT et au PLUi, mais sur les choix et les alternatives du plan de masse.

Il est bien expliqué dans le dossier, qu'un relevé de géomètre a permis d'étudier un plan de **masse préservant le maximum d'arbres**, toutefois, les moyens de prise en compte des autres contraintes environnementales dans le plan de masse ne sont pas très claires.

Le projet ne présente pas les différentes configurations spatiales (pour des nombres équivalents de logements), afin de présenter plusieurs solutions d'évitement des impacts environnementaux, mais aussi de modalité de circulation, d'organisation spatiales des logements.

CE : l'aménageur et le concédant n'ont pas répondu à cette question.

*Toutefois, des éléments d'information sur le sujet peuvent être extraits au travers des autres questions-réponses. Enfin, les experts que j'ai consultés, recommandent d'établir un **document complémentaire public et de référence**, sorte de 'charte de l'arbre remarquable des Capitelles', (1) expliquant les critères d'identification des 'arbres remarquables', en rappelant la valeur éco-climatique du maintien des arbres existants, (2) cartographiant les arbres remarquables maintenus et supprimés (nécessaires d'être 'sacrifiés' pour construire), (3) assorti d'un accompagnement pédagogique auprès des habitants (écologue de ZAC ?) pendant les 5 ans qui suivent la livraison des logements, (4) de faire une évaluation au terme des 5 premières années, reconduite une fois.*

Il me semble que les documents d'urbanisme peuvent aussi protéger les arbres.

Je préconise donc cette démarche à ALTEMED et la commune.

Question du CE : Le site de la ZAC présente des caractéristiques environnementales de niveaux variés (cf. avis de CNPN). Quelles ont été les différentes hypothèses de plans de masse en valorisant l'intégration des contraintes environnementales ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Développé par 35 à 39 de l'étude d'impact (version actualisée déposée le 31/05/2021).

CE : Le public n'aura peut-être pas téléchargé l'étude d'impact pour extraire la réponse amorcée dans la formulation ci-dessus. Il pourra se rapprocher de la Commune pour consulter le document papier. Je l'invite à se reporter aux p. 35 jusque 42 de l'Étude d'Impact, pour une meilleure compréhension.

En résumé, nous pouvons retenir les phases d'ajustements du projet au regard des enjeux environnementaux :

- **2018** : Diagnostic des enjeux environnementaux sur 10 ha des 35 ha d'extension urbaine prévus au SCoT (2016) ;
- **2019** : Détermination de deux secteurs à enjeux écologiques 'faibles' pouvant être urbanisés sans impact majeur sur les espèces patrimoniales repérées et sur la fonctionnalité écologique de l'ensemble du bois, entité naturelle allant de Castries à Beaulieu : (1) secteur rue des chênes verts / Est de la RD54 = 7,1 ha, (2) secteur Garrigues / Ouest de la RD54 = 2,6 ha.
- **2020** : Ajustements du plan de masse initial, suite à une démarche itérative approfondie entre les services de l'État et un bureau d'étude naturaliste pour éviter les secteurs les plus sensibles et proposer un périmètre de projet réduit à son strict nécessaire : réduction de 10 ha à 7,7 ha, réduction du programme de logements (de 210 à 160 logements environ).
- **2021** : actualisation de l'étude d'impact.
- **2024** : L'article L. 341-6 du code forestier prévoit que le Préfet subordonne son autorisation à une ou plusieurs conditions, notamment à l'exécution, sur d'autres terrains, **de travaux de boisement** pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie, le cas échéant, d'un **coefficient multiplicateur compris entre 1 et 5**, déterminé en fonction du rôle économique, écologique et social des bois et forêts objets du défrichement. Pour la réalisation de la ZAC des Capitelles, l'arrêté préfectoral fait état de 8,5ha aménagés (urbanisés + vrd) assorti de 24, 66 ha de mesures compensatoires (boisements).

Question du CE : Quel est l'avancement de l'instruction du dossier de demandes d'autorisations au titre de la loi sur l'eau ? Pour mémoire, son dépôt était conditionné par l'ouverture de l'enquête publique.

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Le dossier a été pré instruit par les services de la DDTM et validé, mais la délivrance de l'arrêté de DLE était conditionnée à l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Depuis sa réception le dossier a pu être réactivé.

Dossier déposé le 14/06/2018, complété le 17/05/2023 ayant à ce jour recueilli les avis favorables actualisés des services exploitants suivants, pour un nouveau dépôt :

- **04/11/2025- avis favorable gestion hydraulique et ruissellement de N. ZUMBIEHL Chef service GEMAPI/3M ;**
- **16/10/2025- Attestation entretien dispositif d'assainissement EP de Nicolas Dubois Responsable PEP'S Pole Cadoule Béranger/3M ;**
- **24/09/2025 - Attestation de capacité des réseaux d'eau potable et eaux usées de Arnaud VESTIER Régie des Eaux**

CE : L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été pris en date du 30 Juillet 2025 ;

Question du CE : Quel est l'avancement de l'instruction du dossier de demande de défrichement ?

(Date de dépôt, délais, échéance, décision rendue).

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Le dossier a été déposé le vendredi 12 septembre 2025 auprès de la DDTM, pour instruction mais les services instructeurs exigent la maîtrise foncière.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique n'est pas suffisant.

Dossier dès lors en attente.

CE : L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été pris en date du 30 Juillet 2025 ;

L'aménageur ne fournit pas le fondement juridique de la suspension d'instruction de la demande au motif de l'exigence de la maîtrise foncière par la DDTM.34.

Faut-il un accord des propriétaires pour le dépôt de la demande (comme pour l'instruction des demandes d'autorisation de construire) ?

Pour des raisons de collecte de compléments d'informations, le délai de présentation du rapport-conclusion-avis de l'enquête publique conjointe a bénéficié de plusieurs reports de délai qui auraient pu permettre d'obtenir des précisions sur l'autorisation de défrichement qui est un point environnemental sensible.

La ZAC des Capitelles, par arrêté préfectoral n°34-2024-13, en date du 25 juillet 2024, bénéficie d'une dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées pour l'aménagement de la ZAC des Capitelles à SUSSARGUES. L'article 2 précise les mesures de préparation et encadrement du chantier de défrichement, débroussaillage et dessouchage, notamment que ces travaux ne sont autorisés qu'entre le 15 septembre et le 15 novembre. La coupe des arbres étant autorisé entre le 30 septembre et le 31 octobre.

Le public, en s'interrogeant sur l'autorisation de défrichement, s'intéresse à la prise en compte des arbres remarquables. Il sera nécessaire de lui donner réponse dès que cela sera possible (atelier de démocratie participative ou information brute ?).

Question du CE : Dans le cadre de la compensation environnementale, des boisements doivent être sacralisés (25 ha) avec une convention de suivi de 30 ans. Ces terrains deviennent-ils propriété publique ou restent-ils propriété privée avec une servitude trentenaire ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

L'hypothèse retenue et validée avec les services de l'état, est la contraction de baux d'ordre légal, sur 30ans ; les fonciers peuvent demeurer privés ce qui permet de ne pas obérer financièrement le financement de l'opération et donc les derniers publics.

CE : L'arrêté préfectoral imposant la compensation environnementale (Arrêté n°34-2024-13, en date du 25 juillet 2024) pour la réalisation de la ZAC des Capitelles à SUSSARGUES, ouvre, au travers de son article 4.2, relatif à la 'maîtrise foncière des parcelles relatives aux mesures de compensation', pour une durée minimale de 30 ans, la possibilité de maîtrise via trois possibilités :

- Soit, une **acquisition** des parcelles au profit d'une structure reconnue dans la gestion et la conservation des sites naturels,
- Soit, un **conventionnement** en Obligation Réelle Environnementale (ORE),
- Soit, un **bail emphytéotique** avec le même type de structure.

Question du CE : S'ils ne sont pas propriété publique, quelle garantie est donnée au public pour la compensation au-delà des 30 ans déjà encadrés ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Aujourd'hui l'état n'exige « que » le suivi d'un plan de gestion sur 30 ans, pour permettre de conforter et rendre pérenne l'effet des mesures d'ERC décrites dans le dossier de CNPN. Sachant que les fonciers concernés sont classés secteur naturel au PLUi et donc non ouverts à l'urbanisation.

CE : On peut supposer que la conjugaison du classement au SCoT, au PLUi en espaces naturels et l'usage de 30 ans garantira la pérennité des superficies de compensation et développera une conscience environnementale telle que la richesse de la biodiversité retrouvée et protégée sera prioritaire.

Le poids financier de l'acquisition rebute l'aménageur, sans qu'il soit possible de savoir à ce stade si le propriétaire accepterait, un prix de base, au motif du changement climatique et de sa contribution environnementale propre à la « Maison commune » (geste noble avéré), qui pourrait être inspiré de « Laudato si' », seconde encyclique du pape François ayant pour sous-titre « sur la sauvegarde de la maison commune », consacrée aux questions environnementales et sociales, à l'écologie intégrale, et de façon générale à la sauvegarde de la Création.

Un tel geste des propriétaires, famille historique de SUSSARGUES, perpétuerait une démarche d'attention aux habitants et de sens de l'honneur, valeurs qu'il m'a semblé identifier lors de mes échanges avec leur représentant.

Question du CE : La ZAC des Capitelles était initialement qualifiée d' « écoquartier », au regard des ambitions environnementales affichées par la commune.
Pour quelles raisons, cette labélisation a-t-elle été contestée, puis abandonnée ?
Quelle modification faudrait-il engager pour regagner cette qualité environnementale ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

La raison pour laquelle il apparaît impossible de prétendre au label « écoquartier » délivré par les services de l'état, malgré le respect de 19 des mesures sur 20 du canevas, est la modification du cahier des charges de cette procédure qui dorénavant ne rend éligible au label que les opérations en renouvellement urbain et la ZAC est considérée comme une extension. Le projet a maintenu en revanche ces exigences environnementales. Cf. mémoire en réponse à l'avis des personnes publiques associées.

CE : L'opération ne peut donc plus porter le libellé d'écoquartier. La réponse de l'aménageur et du concédant est claire. Seules les opérations de renouvellement urbain (refaire la ville sur la ville) seraient désormais éligibles. D'autres opérations, en France, sont probablement dans la



même situation. Il sera intéressant de trouver le moyen de valoriser des exigences environnementales maintenues.

Question du CE : Le dossier laisse à penser que le choix de l'implantation découle des contraintes réglementaires. Néanmoins, au regard de l'environnement, s'il n'y avait pas ses contraintes réglementaires, quelles seraient les alternatives d'implantation qui n'ont pas été retenues ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Réponse ci avant p 35 à 39 et 173 de l'étude d'impact (version actualisée déposée le 31/05/2021).

CE : Au stade de la lecture du rapport d'enquête, il y a de fortes chances que le public n'ait plus l'accès à l'étude d'impact. En résumé, les implantations alternatives ont été étudiées, les capacités résiduelles foncières dans le tissu existant sont insuffisantes. Cette opération se situe en continuité du bâti existant et au plus près de l'accès à la route vers Montpellier (attractivité pour l'emploi).

Question du CE : Le public rapporte que de précédentes études valorisaient un corridor écologique, est-il préservé mais moins mis en valeur dans la présentation ou a-t-il dû être abandonné et alors pour quelles raisons ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Le corridor écologique est en dehors du périmètre de projet, il est identifiable sur les documents cadre de référence du SCOT ; Cf. par ailleurs p.173 de l'EI (version actualisée déposée le 31/05/2021).

Il longe le Bérange dont le projet est éloigné.

CE : L'opération s'inscrit dans une globalité. La notion de périmètre est une donnée administrative (inconnue de la faune). Il me semble que la question du public était de mieux comprendre la continuité écologique sur le territoire communal, et donc de faire préciser le segment tenu par l'opération au titre des continuités écologiques de telle sorte que l'opération réserve un corridor plutôt que de barrière. L'évolution du plan de masse me paraît avoir intégré cette préoccupation. Il conviendra donc de la valoriser dans les dossiers.

Question du CE : **La pérennité du réseau de randonnée** : le public a montré un attachement certain au maillage des chemins de randonnées et s'est inquiété de la réalisation de l'opération.

Réponse de l'aménageur et du concédant :

En réponse à ce thème, la commune, suite à la rencontre de présentation du PV de synthèse, m'a communiqué la carte du réseau des chemins de randonnée qui suffit à lui seul pour comprendre que la continuité est assurée (cf. annexes).

Je n'attends donc rien d'ALTEMED sur ce thème.

CE : Dans le périmètre de la ZAC, l'aménageur a bien prévu les liaisons entre la rue des chênes verts et l'espace de compensation environnementale. La réflexion sur le partage d'usage sur l'espace hors ZAC, dans les boisements et garigues nécessitera d'être précisé.

Question du CE : **Le programme de logements** interpelle le public ainsi qu'il a déjà été vu dans les précédentes thématiques. Ce questionnement peut paraître redondant (il l'est parfois) mais a été retenu pour faciliter la lecture des réponses apportées par le public lors de la restitution du rapport – conclusion – avis.

Le public interroge :

La collectivité a-t-elle la capacité d'accueil de cette nouvelle population ;

Quelles sont les processus pour formuler une demande de logement, les modalités d'attribution des logements et le quota qui sera réservé à la commune (fourchette) ? ;

D'où peuvent venir les nouveaux habitants des logements sociaux ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Des demandes exprimées auprès de la Commune et plus largement au sein du territoire Métropolitain et recensées auprès des bailleurs sociaux.

CE : Il sera intéressant d'observer si la réalisation de l'opération aura permis des transferts (déménagements) de Sussarquois plus âgés, libérant ainsi des maisons individuelles pour l'accueil de familles et le rajeunissement de la population.

Question du CE : Quelle sera la durée du chantier ou la progression de la mise en service des différents types de logements. ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Échelonnement prévisionnel des travaux puis des livraisons des logements

Source : données ALTEMED Déc.2025

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Arrêté de DUP											
Dossier de réalisation											
PEP											
Maîtrise foncière											
TRAVAUX Aménagements publics											
SECTEURS											
OUEST / Garigues											
EST											
CENTRE / Chênes verts & NORD											
LIVRAISON LOGEMENTS											
Terrains à Bâtir											
OUEST / Garigues					6	12	8	8	3		
CENTRE / Chênes verts & NORD					6	8	8	8	8		
Collectifs											
EST					19	33					
Accession abordable BRS & LS											
Habitat intermédiaire											
CENTRE = LS						18					
Habitat en bande											
NORD = LS							14				
TOTAL LOGEMENTS					30	71	30	16	11	6	
	165										

CE : Sur la base des éléments communiqués par ALTEMED, j'ai remis en forme la présentation pour aboutir au tableau ci-dessus que j'ai fait validé par ALTEMED.

Ce tableau d'échéancier prévisionnel de réalisation de l'opération (aménagement puis constructions) me semble répondre aux interrogations et de nature à apaiser les inquiétudes.

Question du CE : Quelle est la justification du nombre et de la variété des logements :

Réponse de l'aménageur et du concédant :

cf. les 198 permis délivrés en 10 ans...le nouveau périmètre d'extension urbaine permet la livraison en 9 ans de 165 logements ce qui soutient le rythme de renouvellement de logements neufs pour accueillir les nouveaux habitants de la Métropole qui ne peuvent pas, ni ne souhaitent toujours habiter Montpellier. La variété des typologies consiste à répondre à des demandes diversifiées de logements. La 3eme couronne de Montpellier comprend une part de demande de maisons individuelles plus forte qu'au sein de la ville centre.

CE : La mixité socio-démographique nécessite une mixité des typologies de logements. Cette mixité paraît équilibrée. Elle est le fruit d'échanges entre les objectifs municipaux, le marché et la pérennité de la diversité.

Question du CE : Pourquoi, tandis qu'un label 'écoquartier' inscrit, n'y-a-t-il pas d'obligations de plus-value environnementales (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaires, récupération des eaux grises...);

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Elles seront préconisées dans les cahiers de charges des opérations immobilières en promotion, les attentes minimales seront celles de la réglementation environnementale en vigueur à la date du dépôt des futurs permis.

CE : Les cahiers des charges relèvent du Droit privé, tandis que le règlement du PLUi relève du Droit Public. C'est ainsi que de reporter des exigences environnementales à la phase de rédaction du Cahier des Charges c'est s'exposer à une négociation, donc à une baisse de l'exigence environnementale. Le PLUi de Montpellier Métropole Méditerranée, dont relève Sussargues, a été approuvé le 16 juillet 2025. Le public a eu l'occasion, lors de l'enquête publique, d'exprimer ses ambitions environnementales.

Question du CE : Quels ont été les critères de choix des types de produits et de l'équilibre trouvé entre eux (individuel / collectif & accession / locatif / mixte) ;

Réponse de l'aménageur et du concédant :

La mixité des programmes, qui permet de répondre aux différents budgets des habitants et parcours résidentiels des ménages, sachant que le format « collectif » correspond le moins à la demande dans ce secteur géographique.

CE : La mixité socio-démographique semble préservée dans l'offre en logements. Des sussarquois sont aussi concernés et pourront continuer leur parcours résidentiel tout en restant dans la commune et sans devoir aller en EHPAD, s'ils préfèrent rester dans leur domicile. Entrer en EHPAD est souvent une étape délicate dans la vie d'une personne âgées et de ses proches. Les logements actuels, en France, ne permettent pas souvent d'accueillir la personne âgée dans sa famille même si certains le désireraient.

Question du CE : Comment a été envisagée la solidarité intergénérationnelle dans l'opération : habitat partagé ? ou maison d'accueil d'urgence ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

L'échelle réduite de l'opération d'aménagement et de son nombre de logements, ne justifie pas ni ne permet financièrement de soutenir ce type de programme.

CE : Les initiatives d'habitat partagé ou de maison d'accueil d'urgence pourront s'inscrire dans le tissu bâti du centre du village à l'occasion de la libération de logements (déménagements ou décès).

Question du CE : **Enfin, le public fait des propositions**, qu'en pensent la commune et ALTEMED ? Le public souhaite une **étude complémentaire** sur les impacts cumulés du projet avec les autres aménagements de la commune : ZAC DES CAPITELLES ET ZAE JULES RIMET (56).

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Traité dans l'étude d'impact. P30,188,236,241 (Version actualisée déposée le 31/05/2021).

CE : Le public est en attente, au regard de l'avancement de la réalisation de la ZAE Jules Rimet, d'éléments actualisés en 2025.

Afin de permettre au public de connaître les thèmes développés dans l'étude d'impact, présentée à l'enquête publique, aux pages indiqués par l'aménageur et le concédant, je m'y suis reportée :

Page 30 = émissions lumineuses, gestion des déchets et du patrimoine & paysage.

Page 188 = Effets positifs du projet, sur l'offre de logement, sur le dynamisme économique et culturel local, sur les mobilités douces.

Page 236 = Effets de l'opération sur les déplacements.

Page 241 = effets du projet en phase travaux.

La réponse présentée, adossée à une étude datée de 2021, ne me semble pas vraiment répondre à la question posée.

La commune (le concédant) pourra sans doute donner des éléments d'information actualisés.

Question du CE : **un nouveau plan de circulation** (avec plusieurs propositions), notamment pour les déplacements du Sud au Nord (comme par exemple l'aménagement du chemin des Prés qui semble le plus simple lorsque l'on consulte le plan), vers les écoles, crèches, bibliothèque, salles du foyer, déchetterie...

Faite une déviation afin de rendre le village sain et sécurisé.

Réponse de l'aménageur et du concédant :

CE : Je prends acte de l'absence de réponse d'ALTEMED.

La proposition de déviation du village serait couteuse dans une économie restreinte et consommatrice d'espace et d'imperméabilisation de terres. J'ai compris, de mes échanges avec la commune et ALTEMED que des aménagements d'améliorations des déplacements dans le village étaient déjà programmés. J'aurais aimé avoir des informations écrites quant aux travaux restant à faire qui semblent répondre à l'attente exprimée.

Question du CE : **un aménagement d'un rond-point à la sortie de Sussargues** (après le stade de football, à l'arrivée de la D 54) conforté par une aire de stationnement pour le covoiturage.

De quand date les derniers comptages au carrefour de Fontmagne ?

Le nombre de véhicules attendant au stop les matins est très important, la voie d'attente au milieu de la route pour pouvoir tourner vers Sussargues en venant de Castries est dangereuse, elle paraît sous-dimensionnée puisqu'elle ne peut contenir que 3 véhicules.

CE : Les questions de voiries relèvent de la Métropole. J'ai demandé à Madame le Maire de solliciter la Métropole à ce sujet pour obtenir une déclaration d'intérêt qui soit en soutien d'une prochaine réalisation de l'aménagement du carrefour.

*En date du **7 novembre 2025**, le Vice-Président de Montpellier Méditerranée Métropole, délégué à l'aménagement, à l'urbanisme et à la maîtrise foncière a répondu : «sur le plan des mobilités, la sécurisation du **carrefour de « Fontmagne »** entre les RM 610 et RM 54 a fait l'objet de l'instauration d'un **emplacement réservé** au bénéfice de Montpellier Méditerranée Métropole à la suite d'une recommandation émise par la Commission d'Enquête du **PLUi**.*

Les services de la Métropole travaillent d'ores et déjà pour définir les solutions techniques permettant de sécuriser le carrefour précité... »

*Considérant que la réalisation et la sécurisation du carrefour de Fontmagne (RM610 & RM54) était essentielle pour activer le projet d'opération immobilière et donc déclarer l'utilité publique, je me suis donc rapprochée des **services techniques de la métropole** (Pôle Territorial de Cadoule Béranger) pour avoir des précisions sur de l'avancement des solutions techniques envisagées.*

*En date de **janvier 2026**, le Vice-Président de Montpellier Méditerranée Métropole, délégué à l'espace public (Frédéric LAFFORGUE), en charge de la voirie, a répondu : « ... la Métropole initiera dans le premier semestre 2026 les études de définition plus précises permettant d'évaluer les contraintes foncières, environnementale, techniques et financières de ce projet Cette étape indispensable d'études devra être précédée d'un arbitrage politique financier, afin de consolider cette opération dans la Programmation Pluriannuelle d'Investissement de la Métropole de Montpellier. »*

Question du CE : **Le développement des transports publics en fréquence et capacité.** A quelle date l'autorité de gestion des transports en commun a-t-elle été consultée ?
Quelle a été son avis (non-produit au dossier) ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Depuis le 21 décembre 2023, gratuité des transports en commun (tram et bus) pour tous les habitants des 31 communes de la Métropole, tous les jours, avec le pass gratuité.

Sussargues est desservie par la Ligne de bus 27 – Castelnaud le Lez (Notre Dame de Sablassou) – Sussargues.

Possibilité de rejoindre la gare de Baillargues (TER) avec une réservation préalable.

Cf. le courrier de la métropole relatif aux études en cours relatives aux options d'aménagement pour sécuriser le carrefour du RN610

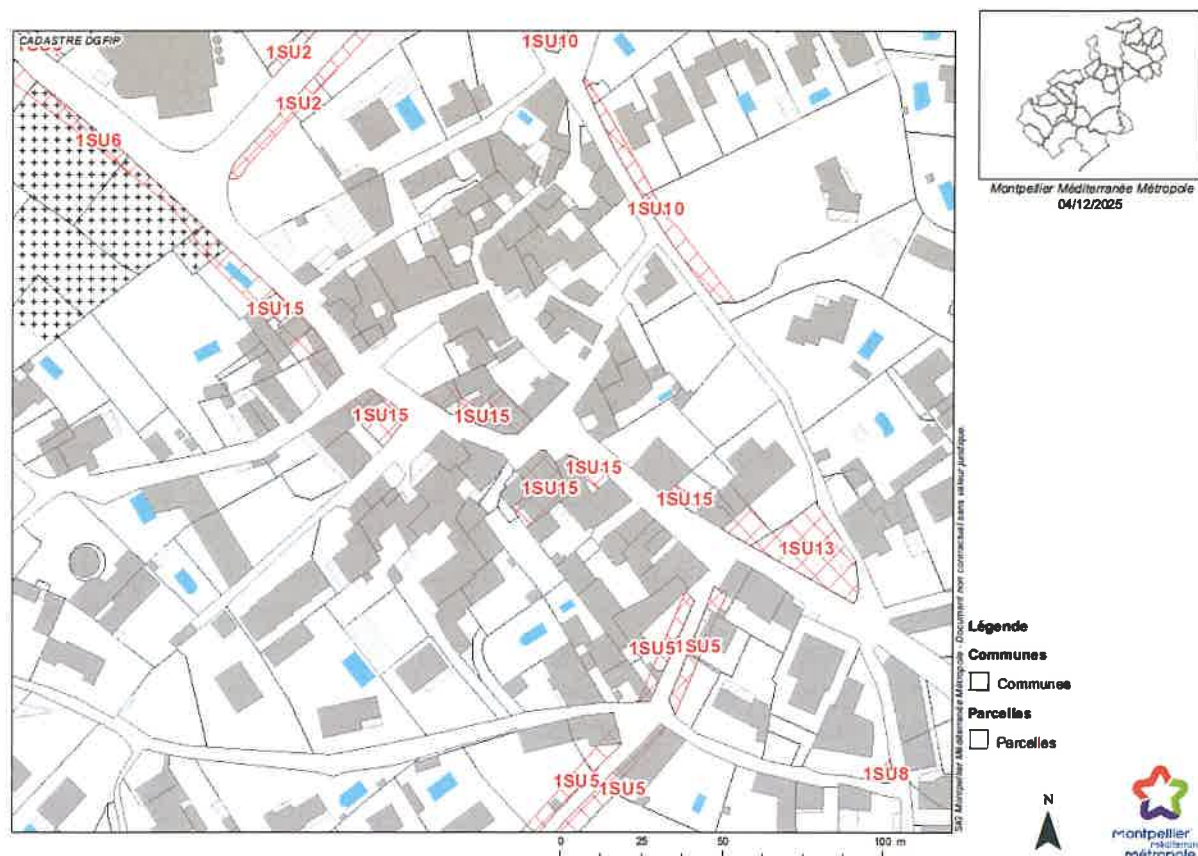
CE : Sussargues bénéficie d'une desserte de transport en commun (route et fer, via Baillargues). Il n'est pas précisé si l'autorité en charge de l'organisation des transports a été consulté à une phase du dossier.

Question du CE : La création d'une voie reliant ce lotissement situé au sud, aux écoles, crèche, salle des fêtes et autres équipements situés au nord. Où se trouve l'étude portant sur l'impact produit par l'afflux de circulation qu'apportera le lotissement Zac des Capitelles ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Le chemin des Prés est ouvert aux modes doux, mais fermé aux véhicules. Son positionnement en zone rouge du PPRI hypothèque son aménagement pour créer une déviation.

La 3M, dans le cadre de son PLUi a mis en place des emplacements réservés dans la traversée du centre ancien afin de pouvoir élargir et aménager la rue principale, dans des endroits stratégiques (cf plan annexe).



CE : Sussargues a optimisé l'usage de cette voie au regard des contraintes induites par le PPRI.

Question du CE : Un phasage des constructions des logements de la ZAC des Capitelles qui facilite l'intégration des nouveaux habitants (en 6 phases) serait-il réaliste ?

Réponse de l'aménageur et du concédant :

cf planning d'échelonnement prévisionnel des logements du projet

CE : Le planning de réalisation des travaux d'aménagement puis de la construction des logements se développe sur quasiment 10 ans. Le nombre d'habitants arrivant est inférieur au nombre d'habitants accueillis (avec succès) les 10 précédentes années. Il sera intéressant de suivre la part des transferts de logements (déménagement du village actuel vers les nouvelles constructions). Les équipements sont déjà prêts. Les élus de la Métropole, les services techniques ont été sensibilisé sur l'aménagement nécessaire du carrefour de Fontmagne. Il reviendra à la municipalité de maintenir une certaine pression pour favoriser la réalisation des aménagements nécessaires.

Question du CE : La consultation du SDIS concernant la gestion du risque 'feu' sur le site semble nécessaire pour valider que toutes les mesures de sécurité sont accessibles.

Réponse de l'aménageur et du concédant :

Le SDIS a été consulté en conception, les modalités ont été en outre validées par la DDTM et régie des eaux en charge de la gestion des Poteaux incendie jalonnées.

Cf. le dossier étude de risque feu et son approbation par la DDTM (courrier du 29 octobre 2024 signé par Fabrice LEVASSORT Directeur départemental) et traitant notamment des modalités de défense incendie du futur quartier.

CE : Le risque feu n'est jamais nul. Il existe une culture de la protection contre le feu dans le département de l'Hérault. La bande de protection de 50m en périphérie de l'opération, bande fauchée, améliore la protection contre le feu par rapport à la situation actuelle.

Observation du Commissaire enquêteur :

Il me semble qu'il y a eu une tentative de désinformation sur la capacité communale à accueillir la petite enfance et les enfants à l'école tandis que les mesures nécessaires et suffisantes sont mises en place depuis plusieurs années.

La densité de l'étude d'impact la rendait peu compréhensible du grand public.

La question environnementale doit très certainement être mieux partagée avec la population notamment sur la gestion de la protection des arbres remarquables dans l'espace urbanisés, mais aussi sur la garantie d'usage à vocation de randonnées des chemins existants dans les boisements de compensations environnementale.

Enfin, la résolution de l'accès à la route M50 au niveau du carrefour de Fontmagne a pu être précisé. Des engagements politiques, des avancées techniques sont actés. Il importe désormais de maîtriser le foncier dans les meilleurs délais pour permettre une mise en service concomitante entre l'emménagement des habitants dans les nouveaux logements et l'inauguration du nouveau carrefour.

6 = Le bilan avantages-inconvénients pour démontrer de l'utilité publique du projet.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'Utilité publique (DUP), présente plusieurs sources pour dresser le bilan devant permettre d'apprécier l'utilité publique ou non du projet :

- Document 01 « notice explicative ». Une étude socio-économique a été menée et est présentée tout le long de la notice explicative. Un tableau spécifique de « bilan avantages & inconvénients » est présenté en page 72
- Document 05 « appréciation sommaire des dépenses » présente le coût financier du projet.
- Document 08 « Étude d'impact », dans son chapitre 10, synthèse coût et modalités des suivis des mesures environnementales, présenté en page 267. Ces mêmes données ont été reportées intégralement dans « La synthèse du résumé non technique de l'étude d'impact », en page 33.

Des mesures d'Évitement, de Réduction ou de Compensations (ERC) sont encadrés de manière forte, notamment au travers de l'Arrêté Préfectoral portant dérogation aux espèces protégées (DREAL).

Les observations du public et ma propre analyse ont permis de renforcer des points d'analyse :

- de valider que la commune était prête à l'accueil des nouveaux habitants et de leur famille (équipements scolaires et de la petite enfance),
- d'obtenir que la Métropole affirme son engagement à résoudre l'accès à Montpellier par le carrefour de Fontmagne,
- de constater que les chemins de randonnées, sur les terrains privés non clos, empruntés depuis plus de trente ans, resteraient accessibles,
- qu'un inventaire des arbres remarquables et une politique de maintien de ces arbres étaient engagés,
- que le risque feu était repoussé par l'opération et ses nombreux aménagements de desserte et de mise en place d'hydrants dans le projet. Enfin que la bande de 50 m d'Obligation Légales de Débroussaillage (OLD), dès lors qu'ils seront planifiés contribueront à la préservation de l'aléa feu.

La carence en logements est connue sur la métropole et sur Sussargues (3^{ème} couronne). J'aurais aimé avoir des données factuelles de demandes de logements sur Sussargues mais je n'ai pas réussi à en trouver (observatoire de l'Habitat ?), comme cela peut exister en Pays d'Or (https://paysdelor.fr/app/uploads/2024/07/Observatoire-PLH_2020.pdf) Dans une précédente enquête de DUP, dans l'Hérault, mais en dehors de la Métropole, et à l'ouest du département, il m'avait été expliqué que les candidats aux logements sociaux ne demandaient des logements que dans les communes qu'ils savaient dotées. Je retiens que des visiteurs, actuels ou anciens sussarguois, soit en présentiel soit en ayant porté une déposition sur le registre dématérialisé, sont en quête de logements pour eux même, voire leurs enfants, ou petits-enfants.



Enfin, le public s'était inquiété de ne pas avoir d'éléments de précisions sur la chronologie de la réalisation de l'opération. Cette notion participant à l'acceptabilité de cette urbanisation, j'ai demandé à la Commune (ALTEMED) un complément d'information.

La réalisation de l'opération devrait se dérouler sur une dizaine d'année, entre la finalisation de la maîtrise foncière qui doit être totale pour commencer les travaux d'aménagement publics, jusqu'à la livraison des derniers logements.

ALTEMED a planifié la réalisation afin de réaliser l'ensemble des travaux de VRD sur trois années en travaillant par secteur.

La livraison des logements devrait se répartir sur cinq à six ans.

Échelonnement prévisionnel des travaux puis des livraisons des logements

Source : données ALTEMED Déc.2025

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Arrêté de DUP											
Dossier de réalisation											
PEP											
Maîtrise foncière											
TRAVAUX Aménagements publics											
SECTEURS											
<i>QUEST / Garigues</i>											
<i>EST</i>											
<i>CENTRE / Chênes verts & NORD</i>											
LIVRAISON LOGEMENTS											
Terrains à Bâtir											
<i>QUEST / Garigues</i>					6	12	8	8	3		
<i>CENTRE / Chênes verts & NORD</i>					6	8	8	8	8		
Collectifs											
<i>EST</i>					18	33					
<i>Accession abordable BRS & LS</i>											
Habitat intermédiaire											
<i>CENTRE = LS</i>						18					
Habitat en bande											
<i>NORD = LS</i>							14				
TOTAL LOGEMENTS					30	71	30	16	11	6	
	164										

Département de l'Hérault
Commune de SUSSARGUES / Métropole de Montpellier Méditerranée _3M

« Enquêtes publiques conjointes, préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.),
& la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis (parcellaire),
nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC des CAPITELLES »

DOCUMENT n° 2 de 4 : « CONCLUSIONS & AVIS sur la Déclaration d'Utilité Publique »



Anne BOUCHEZ DEVIENNE. Estampe « Les Capitelles de Sussargues » (2025)

Enquête publique E.25 000 084 / 34
du lundi 22 septembre 2025, 9h00 au vendredi 24 octobre 2025, 17h00 inclus,
soit durant 33 jours consécutifs

Permanences du Commissaire enquêteur en mairie de SUSSARGUES (3) :
Lundi 22 septembre 2025, de 14h à 17h / Jeudi 9 octobre 2025, de 9h à 12h / Vendredi 24 octobre de 14h à 17h.

Commissaire enquêteur
Anne BOUCHE FLORIN

Castelnau-le-Lez, le 13 janvier 2026

Conclusion de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)

Les conclusions de l'enquête publique sont tout à la fois à destination des services de l'Etat, en charge de la mise en œuvre de la DUP (la Préfecture) et de l'autorité judiciaire (Tribunal Administratif), mais aussi des élus et leur AMO qui ont porté le projet, et aussi, du public qui a participé à cette consultation de démocratie participative.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident pouvant porter conséquence et dans un cadre réglementaire et législatif respecté ainsi que l'a démontré le rapport commun relatif, d'une part à la Déclaration d'Utilité Publique et d'autre part à l'enquête parcellaire.

La réglementation requiert de présenter dans deux documents distincts les conclusions relatives (1) au projet de Déclaration de l'Utilité Publique et (2) au parcellaire. C'est d'ailleurs bien dans cet ordre qu'il convient de traiter la question.

Pour faciliter la lecture des conclusions, j'opte pour la forme d'un déroulé d'interrogations de préférence à une forme strictement juridique.

Dans quelle articulation de démocratie participative et du projet, s'inscrit l'enquête publique ?

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique s'inscrit dans un process qui a débuté par la **concertation**.

En termes de droit, le législateur a montré peu d'ambition en fixant le minimum d'une concertation aux mesures exposées dans une délibération d'ouverture de la concertation. Le législateur a ainsi laissé le libre arbitre de l'expression de la démocratie participative aux élus.

Selon les collectivités territoriales, la concertation peut aller du simple cahier (registre) déposé sur un guichet d'accueil accompagné d'un 'dossier' exposant les principes d'un projet, à l'organisation d'ateliers thématiques entre la population, les élus dédiés, les techniciens, l'intervention d'experts, sous l'animation de professionnels dans une finalité de 'co-construction'. Dans le cas de la présente enquête publique, relative au projet de Zone d'Aménagement Concerté des Capitelles, les termes de la délibération d'ouverture de la concertation ont été respectés : un registre à l'accueil de la mairie, amélioré d'une réunion d'information et d'échanges.

A l'occasion des entretiens lors des permanences, j'ai assez systématiquement interrogé les participants sur leur ressenti de la concertation.



Parmi les habitants qui résidaient déjà à Sussargues au moment de la concertation, seules deux personnes avaient vaguement gardé le souvenir d'une concertation.

Un bilan de concertation a été tiré permettant réglementairement de poursuivre la procédure.
En termes de droit, la concertation s'est bien déroulée.

En revanche, en termes d'esprit de la loi et surtout de la convention d'Aarhus, la **Convention d'Aarhus** sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, signée le 25 juin 1998 par trente-neuf États^[1], accord international visant la « démocratie environnementale », la concertation semble avoir été si tenue que le projet n'est pas porté collectivement.

A la décharge de la commune, l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme, intercommunal, à l'échelle de la Métropole de Montpellier Méditerranée, a entraîné la mise en pause de l'avancement du projet et de ce fait une sorte de perte de mémoire collective.

De plus, la période de tenue de la présente enquête publique, à l'automne 2024, c'est-à-dire à la veille des élections municipales du printemps 2025, était particulièrement propice à l'utilisation de l'enquête comme levier politique. Dans un autre temps, il était recommandé d'éviter les enquêtes publiques d'intérêt local pendant les périodes pré-électorales pour éviter la confusion des genres.

L'accélération générale de la société, les retards pris dans la construction des logements, le respect des engagements politiques, ont conduit à tenir néanmoins l'enquête publique dans une période naturellement plus agitée (pré-électorale des municipales).

Il importe de garder ce contexte à l'esprit pour appréhender et apprécier les contributions.

Quels moyens ont été mis en œuvre pour faire connaître au public l'existence de l'enquête publique ?

L'enquête publique a été encadrée de la **publicité réglementaire**.

Une **communication supplémentaire** a été mise en place. Elle aurait pu être plus efficace, notamment en distribuant, simultanément au feuillet municipal d'information, l'avis d'enquête publique.

Le libellé de communication a pu embrumer les esprits en qualifiant l'objet de l'enquête publique de '*projet de ZAC*' tandis que le sujet était la '*Déclaration de l'Utilité Publique*', certes de la ZAC. Dans un premier temps, l'adresse du site Internet qui permettait la consultation du registre dématérialisé n'a pas été indiqué.

Cette formulation a pu entraîner des confusions qui se sont clarifiées par la suite.

Les ajustements nécessaires ont été faits par la commune, sans délais, dès que j'ai fait le constat des 'coquilles'.

Je considère que cela a été sans incidence notable sur l'intérêt porté par le public à l'enquête.



Le dossier soumis à l'enquête publique était-il d'un accès facile pour le public ?

La composition du dossier soumis à l'enquête publique a été enrichie par rapport au dossier initial qui m'avait été présenté. La collectivité, via son assistance à maîtrise d'ouvrage a complété le dossier de telle sorte que les éléments nécessaires à la compréhension y figurent bien.

La compréhension du dossier par le public est restée difficile car le dossier était très technique et d'un abord complexe, comme le sont souvent ces types de dossiers.

Les consultations réglementaires auprès des différentes autorités environnementales ont été suivies de productions d'avis, parfois négatifs et étoffés en préconisations d'ajustements du projet.

La commune a repris son projet de ZAC des Capitelles en intégrant les recommandations.

Le projet a évolué, notamment en prenant mieux en compte les données environnementales. Ces améliorations, présentées à l'appui de '*mémoires en réponse*' ont permis d'obtenir une évolution de l'avis des instances.

C'est ainsi que le dossier soumis à l'enquête présentait bien les avis défavorables, les mémoires en réponse et les avis favorables, issus des mêmes autorités.

Certaines personnes n'ont retenu que les avis défavorables initiaux, sans intégrer l'évolution du projet, ni l'évolution des avis.

Cette posture a tronqué l'analyse et déstabilisé de nombreuses personnes.

Il est probable qu'une présentation de ces pièces, dans un ordre chronologique et accompagnées d'un tableau synoptique aurait facilité la compréhension du public et évité des levers de boucliers sur des questions qui avaient déjà été résolues.

Quelles sont les forces et les faiblesses du dossier relevées au travers des dépositions du public ?

Grâce aux questions du public et à l'expression de ses préoccupations, certaines informations ont pu être données, en complément, dans ce rapport qui illustrent les forces et faiblesses du dossier.

Au titre des **forces**, il faut noter :

- L'anticipation municipale sur l'**accueil scolaire et l'attention portée à la petite enfance**. La municipalité s'est dotée du niveau d'équipement nécessaire à l'accueil de nouveaux arrivants sans que la population ne s'en soit rendu compte ou sans qu'elle n'ait voulu s'en rendre compte pour certains (campagne électorale oblige !).
- La reprise du plan de masse et la réduction de la superficie des terrains urbanisés.
- La mise en place de surfaces de compensation environnementale (25ha).

Au titre des **faiblesses**, il faut noter :

- Le manque de précision sur la **gestion des arbres** (défrichement et identification des arbres remarquables, ainsi que sur la gestion de l'espace de compensation environnementale mitoyen de l'opération.

- Le traitement de l'accès à Montpellier, par le **carrefour de Fontmagne** qui avait été 'peu approfondi' dans la présentation du dossier.

Pour s'en expliquer, l'AMO m'a avancé que le carrefour de Fontmagne était hors périmètre de la ZAC. C'est certes un argument juridique mais que je ne peux retenir d'un point de vue humain car l'harmonie fonctionnelle de l'opération s'inscrit à une échelle territoriale ; elle ne peut être cantonnée au périmètre de la ZAC.

Je me suis donc employée à clarifier la question au travers d'un complément d'investigation et de contacts, poursuivis à l'issue de l'enquête publique. Cette démarche, qui a nécessité une demande de délai pour la remise des documents, a permis de rassembler des éléments qui éclairent la situation : un engagement politique, déjà acté dans le PLUi (emplacement réservé pour équipement public), mais aussi un point de vue technique et un échéancier, validés par les vice-présidents délégués de Montpellier Métropole Méditerranée (3M).

Il me semble que dès lors, les aménagements du carrefour de Fontmagne vont pouvoir être réalisés concomitamment à la livraison des logements de la ZAC des Capitelles.

Le secteur de la rue des chênes verts est-il déjà saturé par les stationnements ?

J'ai pu relever, non sans humour, que certaines oppositions au projet étaient fondées sur l'organisation d'obstacles par le public lui-même.

A titre d'illustration, nombre de personnes ont soulevé la difficulté du **stationnement dans la rue des chênes**. En observant, à des heures différenciées la situation, j'ai pu constater que des habitants laissaient leur(s) voiture(s) stationnée(s) sur l'espace public, alors même que l'autorisation de construire, dont ils avaient bénéficiée, prévoyait le stationnement de leur(s) véhicule(s) sur leur parcelle privative....

Mais il eut fallu ouvrir le portail pour rentrer le véhicule.

Cette anecdote illustre la nécessité, de faire figurer, dans le cahier des charges de cessions des terrains ou (mieux encore), dans une adaptation du règlement d'urbanisme, de faire figurer l'obligation de stationnement sur la parcelle privative, sans clôture à l'alignement, pour permettre un accès à la place de stationnement sans devoir déplacer ou ouvrir une quelconque barrière.

Mais, il reste nécessaire d'avoir simultanément un système de sensibilisation de la population et un système de sanction réel pour redresser le cap et abandonner les mauvaises habitudes prises au fil des mois.



Les principaux thèmes soulevés par le public, lors de l'enquête et inventoriés lors de la présentation du procès-verbal, ont-ils trouvé réponse ensuite ?

- *Le niveau d'équipement de la petite enfance et les écoles est-il suffisant ?*

La commune a communiqué son niveau d'équipement.

Elle a fait un bilan et une prospective.

Il a ainsi pu être démontré, factuellement, que le niveau d'équipement permettrait l'accueil des enfants issus des nouvelles constructions, dans de bonnes conditions.

- *'La commune perdrait son poumon vert si l'opération des Capitelles se réalisait'.*

Le développement des Capitelles correspond à 2% de la superficie de la commune. La réalisation de l'opération entraîne la 'sacralisation' d'environ 25 ha de garigues et boisements.

Je reçois cette observation comme l'expression d'un ressenti plus que d'une analyse objective, mais aussi d'une préoccupation et donc d'une nécessité d'attention particulière à porter à la gestion des espaces de compensation environnemental.

- *'La compensation environnementale n'en n'est pas une, puisque les boisements existent déjà, tandis que des terres agricoles, en perspective d'abandon (arrachage de vignes) pourraient être mobilisées'.*

Ce point de vue me paraît défendable, mais la proximité du boisement (retenu) avec la ZAC me semble être un réel atout pour faciliter l'accès des habitants aux espaces.

Pour obtenir une densité de boisement, telle que celle déjà existante, il faudrait sans doute près de 30 ans.

Le boisement actuel n'est pas d'une qualité reconnue mais va pouvoir servir de base à une régénération, d'autant qu'il va être possible d'y instaurer un maillage piétonnier aménagé tandis qu'il est précaire aujourd'hui (propriété privée non clôturée).

De plus, actuellement, la fréquentation de ces espaces est anarchique et désorganisée, sur des terrains privés. La compensation va permettre de préserver et améliorer l'existant, de définir des ilots pour soutenir et favoriser la biodiversité.

Il est nécessaire que cette compensation ne soit pas éphémère (30 ans), d'autant que les logements ne devraient pas l'être (je l'espère pour les prochains habitants).

Aussi, par cohérence, il me semble préférable de prévoir un montage foncier inaliénable et dont les évaluations écologiques soient régulières (tous les 3 ans ?).

Enfin, dans l'intérêt général, une protection environnementale au titre des **Espaces Naturels Sensibles (ENS)** a tout son sens et une protection au titre des '**Espaces boisés classés**' s'impose (**EBC**) qui s'inscrit dans la **TVB (Trame Verte et Bleue)** du PLUi.

Les **EBC** et l'**ORE** garantissent que les boisements et milieux naturels ne pourront pas être défrichés ou construits, même en cas de changement de propriétaire.

Il est intéressant ici de citer **Hans Jonas**, philosophe allemand, dans son ouvrage *Le Principe responsabilité (Das Prinzip Verantwortung-1979)* : « *Agis de façon que les effets de ton action soient compatibles avec la permanence d'une vie authentiquement humaine sur Terre.* »

Cette citation résume l'éthique de la responsabilité intergénérationnelle, et introduit la notion de **compensation environnementale** comme un devoir. C'est une posture de solidarité qui s'inscrit bien dans la réflexion sur l'Utilité Publique de cette enquête.

- *L'accès à Montpellier ne sera pas possible aux nouveaux habitants, le carrefour de Fontmagne n'est pas adapté !.*

En l'état actuel de l'organisation de la circulation, bien que la métropole renforce son offre en transport en commun, le public a raison.

Quel sens y aurait-il de construire des logements tandis que les habitants auraient des conditions de vie dégradées pour accéder aux sites des emplois, majoritairement à Montpellier ?

Afin de m'assurer de la possibilité de réalisation de l'aménagement du carrefour de Fontmagne, concomitamment aux travaux de réalisation des aménagements de la ZAC, j'ai obtenu des courriers des élus de la Métropole (novembre 2025 et janvier 2026) de nature à penser que la mise en service de l'aménagement du carrefour de Fontmagne devrait concorder avec l'arrivée des nouveaux habitants (cf. annexes).

Ces déclarations n'ont pas de valeurs juridiques mais concourent à un engagement politique partagé.

Ce dossier d'enquête préalable à la Déclaration de l'Utilité Publique présente-t-il des originalités ?

Un aspect particulier caractérise ce dossier de DUP.

Deux périmètres sont en présence :

- le périmètre de la **Zone d'Aménagement Concerté** (environ 11 ha) qui est couvert par le projet de DUP,
- périmètre plus large, qui englobe les terrains correspond à l'imposition d'une zone de « **compensation écologique** » trentenaire imposée, par un arrêté préfectoral, pour la réalisation de la ZAC de terrains mitoyens de la ZAC (5 ha des 25ha globaux).

En approfondissant les modalités d'appropriation de cet espace naturel de compensation, j'ai appris qu'il serait possible d'asservir les terrains par une « convention » de mise à disposition de préférence, ou de « bail emphytéotique », plutôt que par l'achat des terrains.

La différence au bilan financier est non négligeable.

Dans tous les cas, les dix premières années de gestion seraient à la charge de l'aménageur et les vingt suivantes à la charge de la collectivité. Selon l'option retenue, le terrain reviendrait donc possiblement au propriétaire actuel ou à ses ayants-droits (succession).

Le fondement juridique de la possibilité de mise à disposition trentenaire des superficies de bois (compensation environnementale) est inscrit dans L'arrêté préfectoral (DREAL Occitanie) n°34-2024-13, en date du 25 juillet 2024 (45 pages), portant dérogation aux interdictions relatives aux espèces protégées pour l'aménagement de la ZAC des Capitelles sur la commune de SUSSARGUES, en son article 4.2 « Maîtrise foncière des parcelles relatives aux mesures de compensation ».

Je n'ai pas su trouver cette option de maîtrise foncière sous DUP, dans le code de l'expropriation et mon interrogation auprès du greffe du juge de l'expropriation pour avoir quelques éclaircissements n'a pas eu de retour dans les délais impartis.

Ma mission de commissaire enquêteur est de veiller à l'intérêt général.

Cet intérêt s'inscrit dans la durée.

Comment garantir la pérennité de la compensation environnementale ? Pour quelles raisons (hormis gestionnaires) serait-elle limitée à 30 ans ?

Ne faut-il pas, au stade de la DUP, compléter les contraintes d'utilisation de l'espace, de nature à accompagner une réelle préservation environnementale ?

Cette compensation a été présentée comme une garantie environnementale, sa mise en œuvre nécessite, me semble-t-il, si ce n'est une impossibilité d'aliénation, à minima un renforcement de la protection environnementale (ENS, EBC, trame verte) qui ne sont pas présentées au dossier.

Quel niveau d'échanges a-t-il été possible de développer entre les porteurs de projet et moi-même pour répondre aux interrogations du public ?

Il me faut rendre un hommage tout particulier, à Madame le Maire, à Madame la DGS, à Monsieur le responsable de l'urbanisme, les services communaux et à l'équipe projet et foncier d'ALTIMED, car les uns et les autres se sont toujours employés à répondre à mes questions, souvent très précises et demandant une investigation supplémentaire.

Il m'a semblé nécessaire pour la bonne compréhension du projet par le public de répondre aux interrogations légitimes du public. Ces réponses devraient apaiser.

En revanche, à la décharge d'ALTIMED, le processus réglementaire français étant si cloisonné qu'il n'a pas été possible d'avoir des éléments qui auraient été utile et nécessaires lors de l'enquête publique :

- Autorisation Loi sur l'eau ;
- Autorisation de défrichement et maintien des arbres remarquable ;

Où se situe l'Utilité Publique, entre la construction de logements et la préservation de l'environnement ?

**Au titre de l'Utilité Publique et du bilan,
de l'opération immobilière.**

Il est certain que l'urbanisation imperméabilise et détruit une partie des sols et présente donc un impact négatif sur l'environnement naturel.

Mais une suroccupation d'un logement ou une cohabitation intergénérationnelle non choisie ne détruit-elle pas une partie de l'humain ?

Des logements accessibles à tous et répartis sur le territoire restent la solution à l'hébergement. Des habitants originaires de Sussargues ont exprimé le souhait de pouvoir y revenir ou ont rapporté que leurs petits-enfants, en recherche de logements, souhaiteraient y venir... Il y a donc une demande interne avérée.

J'ai pu constater que l'apport théorique de population correspondant à la réalisation de la ZAC ne dépasserait pas le rythme de l'apport de population des dix dernières années.



Il m'est apparu que SUSSARGUES avait su intégrer les nouvelles populations de ces dix dernières années.

La commune doit pouvoir, forte de son expérience, intégrer ces nouveaux venus qui partagent ses valeurs (convivialité, mobilité douce, randonnées, commerces de proximités, crèches et écoles).

Ponctuellement, dans les observations, l'un ou l'autre des dépositaires a pu 'dérapier' dans son vocabulaire, qualifiant les nouveaux venus d'adjectifs, déplacés et très certainement impropres.

Le dénigrement n'a pas sa place dans la construction d'une harmonie villageoise.

**L'utilité publique est avérée pour les terrains d'assiette
de la ZAC.**

**Au titre de l'Utilité Publique et du bilan,
de la maîtrise foncière de la compensation environnementale.**

Le boisement et les garigues sont des potentiels environnementaux énormes pour protéger la commune des changements climatiques.

Il me semble que ce dossier de demande préalable de DUP qui couvre d'une part, un projet de construction de logements, pour partie sociaux et d'autre part, une ambition environnementale est une occasion de souligner le lien entre **justice sociale et justice écologique**, et l'importance d'agir de manière intégrée.

Jorge Mario BERGOGLIO, Pape François, me semble valoriser cette approche dans son écrit (encyclique) '*Laudato Si'*' (2015) : « *Nous n'avons pas deux crises séparées, l'une environnementale et l'autre sociale, mais une seule et complexe crise socio-environnementale.* »

L'état des terrains des garigues et boisements n'est pas de grande qualité et la mise en place d'une **ORE** (Obligation Réelle Environnementale) va le valoriser mais nécessite de réels investissements.

L'ORE est un outil juridique introduit par la **loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (2016)**.

Elle permet d'attacher des obligations environnementales à un bien immobilier, indépendamment de son propriétaire.

Ces obligations sont souvent **pérennes** et s'imposent aux futurs propriétaires.

La formulation de l'arrêté préfectoral concernant SUSSARGUES les limite à 30 ans.

Ce projet de compensation environnemental permet à la collectivité de remplir ses obligations légales en matière de biodiversité et d'adaptation au changement climatique, tout en renforçant l'attractivité du territoire.

En l'état actuel d'avancement de la procédure, ALTIMED n'a pas fait travailler de prestataire sur les questions des ORE :

- Définition claire des **milieux à protéger** (ex : garigue, boisements, zones humides) et les **usages autorisés/interdits** (ex : interdiction de défrichement, limitation des chemins, etc.).
- Précision d'étendue de l'ORE et la distinction de **zones spécifiques** (ex : réserves strictes, cheminements doux, zones de gestion différenciée).
- Définition de suivi et contrôle
- Distinction **(1) des réserves ou îlots protégés** (ex : zones de biodiversité stricte, interdites au public), **(2) des cheminements doux** (ex : sentiers pédestres ou cyclables, avec des règles d'entretien écologique), **(3) des zones de gestion différenciée** (ex : prairies fauchées tardivement, boisements en libre évolution).

L'enjeu environnemental et sa compensation, se trouvent ainsi quelque peu voilés à la population d'autant que la compensation a été arrêtée postérieurement à l'étude d'impact actualisée en 2021, au travers de l'arrêté préfectoral en date de 2024.

Il sera donc essentiel d'associer la population, possiblement au travers d'une commission de suivi local constituée, au-delà des élus et des associations, de personnes qui ont pu s'identifier lors de l'enquête publique et dont les compétences environnementales de chercheur sont avérées.

Corine Pelluchon, Les Lumières à l'âge du vivant : « Prendre soin de la nature, c'est aussi prendre soin de nous-mêmes, car nous sommes des êtres vivants parmi d'autres. »

L'utilité publique est avérée pour les terrains d'assiette de la compensation environnementale.

Comment la population s'est-elle investie dans la préservation de la biodiversité de l'espace de compensation et quelle place est-il prévu de lui donner à terme ?

J'ai observé la pratique du public sur les parcelles privées, non clôturées, désignées pour assoir la compensation environnementale.

J'y ai vu des randonneurs, joggeurs ou promeneurs de chiens (non tenus en laisse au motif de la liberté ...), des cyclistes.

La fréquentation s'inscrit, soit sur les chemins existants, utilisés par le public de manière immémorable (plus de trente ans), soit de manière anarchique. L'usage actuel est peut attentif à la préservation de la biodiversité.

Il y a sérieusement lieu de « *réapprendre la nature* » (Francis HALLÉ).

La préservation de la biodiversité est l'affaire de tous.

Les terrains intégrés dans des **dispositifs de protection** (ORE, TVB) peuvent bénéficier d'une **image positive** et d'une **valorisation à long terme**, notamment pour les projets agro-environnementaux ou touristiques (ex : écotourisme, randonnée).

Ils ne seront portés par les habitants, association ou individus, que si ces mêmes habitants, association ou individus sont associés à leur mise en place, tandis que la réglementation privilégie le binôme « Services de l'Etat-Collectivité ».

Il reviendra aux uns et autres d'être vigilant sur les modalités de mise en œuvre en termes de démocratie participative.

Dans ses réponses aux questions du public, la Commune et SA3M ont-ils pu satisfaire totalement les attendus ?

Concernant **le programme immobilier** et les niveaux d'équipement requis, il apparaît que la Commune et l'Aménageur ont apporté le maximum d'éléments factuels, de nature à rassurer le public : état de la population scolaire récente et projetée, mixité des types de logements proposés, en taille, en nature de financement devant répondre à une demande interne et externe.

Les rares personnes (anonymes) marquant une opposition passionnée (non raisonnée) à l'arrivée d'habitants sur cette zone ont oublié qu'il est très probable qu'il y ait des transferts de population âgée sussarguoise qui apprécieront d'y venir habiter et libéreront ainsi des logements plus grands dans le village.

Concernant **la préservation des arbres 'remarquables'**, des relevés ont été réalisés par l'aménageur qui a exprimé son intention de préserver tous les sujets possibles.

Le concessionnaire, ALTEMED déclare avoir adapté son plan de masse à l'appui de ce relevé des arbres, sans que cela ait été factuellement démontré. Les documents mis à disposition de manière informelle lors de mes permanences n'avaient pas une qualité de définition suffisante pour hiérarchiser les valeurs données aux arbres relevés, ni connaître les critères de détermination du qualificatif 'remarquable'.

Le développement des constructions passe par la destruction du milieu naturel mais peut être modéré avec une attention particulière.

Il m'a semblé que l'opération des Garrigues était menée dans cet esprit, mais il sera indispensable, dès que possible (au maximum dans les 6 mois suivant l'arrêté de DUP), qu'une information spécifique puisse être donnée au public afin de lui permettre de participer à une éventuelle amélioration qui resterait envisageable.

L'appropriation par le public du '*défi de préservation de la biodiversité*' s'est-il exprimé pendant l'enquête et pourra-t-il s'exprimer, voire se développer dans la réalisation du projet ?

Parmi les sussarquois, certains sont hautement qualifiés en la matière et ont montré un réel intérêt à une démarche constructive d'attention au 'bien commun' qu'est l'environnement. La proximité de grands établissements de recherche environnementale (INRAE notamment) favorise l'implantation d'une population participative qu'il serait dommage d'ignorer.

L'arrêté préfectoral fondateur de la gestion des espaces de compensation environnemental à SUSSARGUES ne laisse pas de place à la démocratie participative, à l'investissement de la population.

L'arrêté préfectoral est technique et s'adosse aux services de l'État et territoriaux sans implication formelle des associations environnementales (exemple LPO, FNE ou WWF), ou d'individus motivés et compétant sussarquois (docteurs en biologie, chercheurs).

Dans sa formulation, l'arrêté préfectoral ignore les capacités contributives des habitants. Il sera nécessaire de trouver une place aux habitants motivés.

Pour adhérer, il faut comprendre. L'arrêté fondateur de la gestion des mesures compensatoires (2024) a été classé parmi les annexes de l'étude d'impact (2020), sans qu'une note spécifique le rende plus accessible au public et n'attire son attention.

Cette opération d'aménagement et d'extension de la commune, initiée depuis 2016 (10 ans) bénéficie d'un inventaire environnemental riche.

Les terrains de compensation peuvent et doivent être valorisés au bénéfice de l'environnement.

Des mesures d'accompagnement et d'animations pédagogiques doivent être prévues de manière plus précise et plus ambitieuse que ce qui est suggéré dans l'arrêté préfectoral.

Gardons à l'esprit le **pouvoir de l'action individuelle et collective** qui inspire l'espoir malgré l'urgence, tel que nous le suggère Jean GIONO, « *Quand je réfléchis qu'un seul homme, réduit à ses simples ressources physiques et morales, a suffi pour faire surgir du désert ce pays de Canaan, je me dis que, malgré tout, la condition humaine est admirable* » (L'Homme qui plantait des arbres », nouvelle, 1953)



Aussi,

au regard des données qui m'a été possible de consulter, de rassembler et d'analyser,

de la nécessité impérieuse de construire des logements,

de l'engagement de la Métropole à améliorer l'accès à Sussargues (carrefour de Fontmagne),

je considère que le projet de réalisation de l'opération de la ZAC des Capitelles et la compensation environnementale qui y est associée,

présentent plus d'avantages que d'inconvénients.

Dès lors,

je constate l'utilité publique de la réalisation d'une telle zone et la mise en œuvre des acquisitions foncières nécessaires induites,

**dans le périmètre de la ZAC
et sur les parcelles correspondant à la compensation environnementale
incluses dans le périmètre de DUP, tel que présentées dans le dossier soumis à
l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique que j'ai diligentée.**

13
I
2026



Avis du commissaire enquêteur relatif à l'enquête préalable à la DUP

Le projet de **construction de logements**, individuels et collectifs, en accession ou en location relève de l'intérêt général dans une commune qui a anticipé son développement urbain en réalisant déjà les équipements scolaires nécessaires à l'accueil des futurs habitants.

L'obligation de **compensation environnementale** qui est aussi couverte par la demande de DUP, correspond à un réel projet, puisque déterminante pour la réalisation de l'opération de logements. Les terrains d'assiette de cette compensation doivent, dès lors, à minima, être couverts par une servitude d'EBC qui, avec l'ORE garantissent que les boisements et milieux naturels ne pourront pas être défrichés ou construits, même en cas de changement de propriétaire.

Idéalement, il serait souhaitable que les terrains de la compensation environnementale deviennent propriété publique. Si cela n'est pas possible, alors, **à minima les cheminements piétonniers et les stations de réserves écologiques doivent le devenir au même titre que les voiries dans l'opération de ZAC.**

L'utilité publique devra s'inscrire dans un usage encadré de l'espace sacralisé afin d'en préserver les qualités environnementales notamment de biodiversité. C'est ainsi que les cheminements piétonniers et cycliste, distincts, devront être matérialisés pour éviter l'invasion anarchique des espaces et la destruction des biotopes.

Bilan coût-avantages :


L'absence de données détaillées tant sur les coûts respectifs de la procédure d'expropriation elle-même (rachat des terrains) ou des travaux d'aménagement ne me permettent pas de porter un avis au seul regard de l'intérêt économique du projet. Il sera donc opportun que le maître d'ouvrage fournisse des explications sur ces estimations globales.

En revanche le coût social et environnemental et le bénéfice que la population de la commune pourra tirer de l'opération globale des Capitelles, me permettent de donner

un AVIS FAVORABLE à la Déclaration de l'Utilité Publique des terrains nécessaires à la réalisation de l'ensemble de l'opération, tels qu'ils ont été présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Cet avis est assorti d'une obligation de renforcement des protections environnementale sur les emprises foncières de compensations environnementale, telles que EBC, TVB et ORE et d'acquisition foncières, dans le domaine public, des chemins de randonnées pédestres.

A Castelnau-le-Lez, le 13 janvier 2026,
Anne BOUCHE FLORIN, Commissaire enquêteur.



Département de l'Hérault
Commune de SUSSARGUES / Métropole de Montpellier Méditerranée _3M

« Enquêtes publiques conjointes, préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.),
& la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis (parcellaire),
nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC des CAPITELLES »

DOCUMENT n° 3 de 4 : « CONCLUSIONS & AVIS sur l'enquête PARCELLAIRE »



Anne BOUCHEZ DEVIENNE. Estampe « Les Capitelles de Sussargues » (2025)

Enquête publique E.25 000 084 / 34
du lundi 22 septembre 2025, 9h00 au vendredi 24 octobre 2025, 17h00 inclus,
soit durant 33 jours consécutifs

Permanences du Commissaire enquêteur en mairie de SUSSARGUES (3) :
Lundi 22 septembre 2025, de 14h à 17h / Jeudi 9 octobre 2025, de 9h à 12h / Vendredi 24 octobre de 14h à 17h.

Anne Bouchez Devienne
Commissaire enquêteur

[Signature]

13
I
2026

Commissaire enquêteur :
Anne BOUCHE FLORIN

Castelnau-le-Lez, le 13 janvier 2026

Conclusion de l'enquête parcellaire

Les conclusions de l'enquête publique sont tout à la fois à destination des services de l'Etat, en charge de la mise en œuvre de la DUP (la Préfecture) et de l'autorité judiciaire (Tribunal Administratif), mais aussi des élus et leur AMO qui ont porté le projet, des propriétaires fonciers qui ont été notifiés et sollicités, enfin, du public qui a participé à cette consultation de démocratie participative.

Pour faciliter la lecture des conclusions de l'enquête parcellaire, j'opte pour la forme d'un déroulé d'interrogations de préférence à une forme strictement juridique.

L'enquête parcellaire est particulière : elle est publique tandis que les intéressés (directement) sont majoritairement des privés.

L'intérêt de cette enquête est aussi de permettre au public, non propriétaire, de s'exprimer soit en qualité d'ayant-droit, soit de simples riverains ou usagers.

En l'espèce, les terrains de la compensation environnementale, bien que privés, sont parcourus et traversés par le public. C'est ainsi que des chemins 'naturels' sont visibles. Certains ont même été reportés sur la carte IGN TOPO locale.

L'enquête publique parcellaire a-t-elle bien rempli sa fonction d'identification des propriétaires actuels et des ayants droits attachés ?

Des décès ont été déclarés, des successions ont été identifiées.

Au regard de l'âge de certains propriétaires, des statuts de 'mise sous tutelle' ont été déclarés.

Quand l'unité foncière était détenue par plusieurs propriétaires, j'ai pu constater que de manière tacite, au moins une personne se dégageait comme 'représentant', sans mandat officiel qui aurait pu avoir une force juridique.

Les retours de 'questionnaires' (document vierge en annexe) ont permis une actualisation optimale.

Toutefois, au niveau de la méthodologie, je m'étonne que ce questionnaire n'ait pas prévu de renseigner sur des modes de communication actuels : il est demandé, ni le numéro de téléphone, encore moins celui d'un portable, ni d'adresse électronique (email / courriels) qui faciliteraient pourtant bien la prise de contacts au-delà d'une relation épistolaire dont je comprends bien la nécessité juridique de traçabilité.

Je considère que l'enquête publique parcellaire a bien rempli sa fonction d'identification des propriétaires actuels et des ayants droits attachés.

Les propriétaires fonciers ont-ils la notion de valeur du terrain, dans un bilan d'aménagement ?

Très naturellement, la référence de tout propriétaire foncier est celle de terrains constructibles voisins. Les propriétaires fonciers ont une représentation de la valeur du terrain qui correspond à celle d'un terrain viabilisé.

Les propriétaires fonciers qui possèdent d'autres terrains sur la commune ou dans d'autres communes, qui ont des propriétés classées en zone urbanisable, donc déjà équipées ou en zone naturelle, sans perspective de constructibilité, ont un panel de références plus large, sans que la notion des charges d'aménagement soient vraiment plus précises.

Les propriétaires fonciers n'ont pas de véritable notion de l'ampleur du process pour passer d'un terrain brut à un terrain à bâtir.

Le dossier soumis à l'enquête publique requiert une « **évaluation sommaire des dépenses** » au titre de la demande de déclaration de l'utilité publique (DUP).

Le dossier la présentait effectivement.

J'ai pu lister, lors des entretiens avec les propriétaires fonciers, l'ensemble des postes de charges d'un bilan d'aménagement. Les propriétaires, à l'appui de ma démonstration, ont alors réalisé l'investissement nécessaire à la production de terrains à bâtir.

La réglementation en vigueur, réduit le dossier d'enquête parcellaire a deux pièces :

- Plan périmétral,
- État parcellaire.

Il n'est pas demandé de « notice de présentation » qui permettrait de dérouler, à minima :

- la procédure administrative,
- les postes des charges financières,
- la chronologie des différentes phases.

J'ai pu constater, comme d'ailleurs dans toutes les enquêtes parcellaires que j'ai pu diligenter, que les propriétaires n'ont aucune notion de la réalité des contraintes financières, administratives et juridiques.

L'enquête publique me donne l'occasion de les y sensibiliser.



Cette « notice de présentation » ne serait pas superflue aussi pour les services d'estimation foncière car je reste perplexe quant à la majoration qu'ils peuvent parfois donner au prix du foncier.

Le prix d'un boisement ou d'une garigue, peut sans doute bénéficier d'une majoration de prix incitative à la vente, mais il importe de garder à l'esprit que trois 'masses' forment des vases communicant certains : (1) prix du foncier, (2) qualité de l'aménagement, (3) prix de sortie du terrain donc prix de revient des logements, donc accessibilité ou non, notamment aux jeunes ou personnes âgées solo.

Je m'explique :

Plus le foncier est cher, moins il est possible d'investir dans la qualité des aménagements qui font l'espace public (plantations, revêtement de sols, mobilier urbain, espace libres partagés....).

Plus le foncier est cher, ... plus la 'charge foncière' (prix du terrain constructible) pèsera et donc plus les logements seront chers.

« Le logement fait partie des besoins élémentaires de l'être humain au même titre que la nourriture, l'éducation ou la santé. Tout le monde doit pouvoir disposer d'un logement ».

Cet écosystème semble parfois échapper aux propriétaires, sans doute plus par ignorance que par cupidité.

La maîtrise foncière des terrains nécessaire à la compensation environnementale, comprise dans le périmètre de la DUP, doit-elle se traduire en acquisition ou conventionnement, voire bail emphytéotique-trentenaire ?

Les terrains désignés dans l'arrêté préfectoral relèvent majoritairement du domaine public, toute fois, une unité foncière importante (5,4 ha / 24,66 ha) appartient à une indivision familiale.

La destination de cette unité foncière est particulière, non constructible, sacralisée. Autrement dit, sa valeur foncière pourrait être pénalisable au regard des obligations spécifiques dues par l'aménageur, au bénéfice du bien commun.

Cette destination de compensation environnementale peut être comparée, en termes d'estimation de prix, à l'achat d'un terrain à vocation de voirie : une terre qui ne rapporte rien et qui coûte cher en aménagement...

Ces terrains abritent des **milieux remarquables** (garigues, boisements) et des **espèces protégées** (ex : oiseaux, reptiles, plantes rares).

En participant à ce projet, l'indivision propriétaire devient acteur de la **préservation de la biodiversité locale**, ce qui peut être valorisé (ex : panneau d'information, label "Refuge LPO").

Il semble que Pôle d'Évaluation Domaniale n'ait pas eu transmission des charges induites à la destination de « compensation environnementale ».

Ces éléments sont indispensables à une évaluation contextualisée.

J'ai porté une attention particulière au 'représentant' de cette indivision familiale et au regard qu'il porte sur l'usage de ses terres.

Il aimerait tout à la fois, garder la propriété de ses terres, poursuivre une gestion forestière, user d'un droit de chasse. En 'bon' gestionnaire patrimonial, il m'a semblé imaginer possible qu'au terme de l'échéance trentenaire, la constructibilité des terrains puisse lui être accordée.

En Droit, l'arrêté préfectoral permet la conservation des parcelles par le propriétaire actuel qui doit accepter la mise en place d'une Obligation Réelle Environnementale (ORE).

Comme le disait Hans JONAS, 'Agis de façon que les effets de ton action soient compatibles avec la permanence d'une vie authentiquement humaine sur Terre.'

Aujourd'hui, face à l'urgence climatique, cette phrase résonne comme un impératif.

Les compensations environnementales ne sont pas une option, mais un devoir envers les générations futures

Comment, à ce stade de la procédure, constatant l'impérative nécessité de réaliser l'aménagement du carrefour de Fontmagne, soutenir la maîtrise foncière de l'emprise de la réserve inscrite au PLUi ?

Les élus de la Métropole Montpellier Méditerranée, au travers des courriers de deux vice-présidents (novembre 2025 et janvier 2026), affirment leur soutien à la réalisation de l'opération de la ZAC des Capitelles à SUSSARGUES.

Ils évoquent de possibles calendriers d'études et de programmation budgétaire.

Ne faut-il pas dès lors que SUSARGUES ou la Métropole Montpellier Méditerranée engagent dès à présent une approche des propriétaires fonciers, voire sollicitent le Préfet pour entamer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, sur l'emprise foncière nécessaire à l'aménagement du carrefour de Fontmagne ?

Les propriétaires fonciers ont-ils, tous, le même statut ?

Sur le principe tous les propriétaires fonciers sont équivalents, publics ou privés.

Toutefois, dans la présente procédure, la distinction entre propriétaire de terrains en ZAC ou hors ZAC mais toujours sous DUP m'a conduite à porter une attention particulière à l'unité foncière de Fontmagne.

Le représentant de l'indivision, propriétaire des terrains faisant l'objet d'une compensation environnementale imposée par l'Etat (DREAL / MRAE), a l'intime conviction qu'un jour (après l'échéance des 30 ans conventionnels), ses terrains, en zone N, même si le SCoT actuel et le PLUi les préservent d'un point de vue environnemental, pourraient bien devenir constructibles, au motif que rien n'est jamais figé...

Cette posture m'interpelle particulièrement.

Le principe de l'intervention de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) est bien de préserver l'intérêt public et général.

Le représentant de l'indivision, accepterait de mettre ses terrains à disposition sur une durée de 30 ans, en contrepartie d'une indemnisation, sans les vendre, espérant garder ainsi un droit de chasse et d'exploitation.

Le représentant de l'indivision m'a semblé penser qu'ainsi la demande compensation environnementale serait satisfaite.... Pendant 30 ans.

Est-ce bien là l'esprit de la loi ?

Il a été constaté que 'sans autorisation', les chemins qui jalonnent la parcelle de compensation environnementale étaient régulièrement utilisés par des randonneurs. La parcelle n'est pas clôturée formellement. Le public et les randonneurs qui parcourent et traversent ces terrains, depuis plus de 30 ans, se sont appropriés les sentiers et se sont inquiétés d'en perdre l'accès. Il a été expliqué à la population que les chemins de randonnées seraient maintenus et confortés. La mise en musique des aspects juridiques de ce vœu pieux ne figure pas au dossier, une convention est à l'étude.

Le poids de l'acquisition foncière de la parcelle (alourdi par la procédure de DUP et l'application d'indemnisations complémentaires au prix principal) au regard de la réglementation qui permet une convention d'usage (plus économique), fait que je ne peux, sans mettre en danger les équilibres de l'opération, 'imposer' une acquisition foncière totale.

En revanche, il me paraît nécessaire de garantir des cheminements doux (piétonniers et cycliste) entre les deux cours d'eau que sont le Bérange (limite nord de la commune) et le Valentibus (limite sud). La rue des chênes est le point d'accroche des cheminements qui figurent sur la carte IGN.



En considérant qu'il ne faut pas mélanger les circulations piétonnes des circulations cyclistes et au regard de la superficie de la parcelle, il me paraît nécessaire d'acquiescer, à minima, deux bandes de terrains distincts, pour faire la jonction entre la rue des chênes et le chemin qui longe le Bérage. Ces deux barreaux, naturellement déjà tracés, permettent la liaison entre les chemins de Petites Randonnées. Il serait intéressant de positionner le barreau cycliste dans une approche plus globale, non limitée au cyclisme de tourisme mais bien de déplacement intercommunal (vision à long terme).

Un projet global de Déclaration d'Utilité Publique

Le projet objet de l'enquête publique est motivé par la nécessité de compléter une offre mixte de logements (taille – type – financement) de nature à rajeunir la population sussarguoise.

Cette opération présente une double vocation, selon les espaces considérés :

- (1) L'espace de la « Zone d'Aménagement Concerté » correspond à la réalisation d'un programme de logement de 165 logements, qui intègre le maintien d'arbres remarquables et la création de poches environnementales ;
- (2) L'espace de la « compensation environnementale » sur environ 25ha via une Obligation Réelle Environnementale, transcrite dans un arrêté préfectoral.

Les oppositions à ce projet s'inscrivent :

- (1) Dans une opposition à l'accueil de nouveaux habitants, non connus qui perturberaient l'harmonie établie. Je ne peux retenir cette opposition. Elle émane de personnes anonymes. Je n'ai donc pas eu la possibilité d'analyser le fondement de cette position.
- (2) Dans une préoccupation environnementale, soit sur la question de la gestion du maintien des arbres dans le périmètre de la ZAC, soit sur la mise en œuvre de la compensation environnementale. ALTEMED a fait procéder à un relevé des arbres sur le périmètre de la ZAC et a révisé son plan de masse en fonction des implantations stratégiques. Il reste à valoriser ce travail et préciser la volonté d'accompagner cette démarche. Des habitants me semblent prêts à collaborer à cette démarche (cf. visiteur lors des permanences). L'arrêté préfectoral est très développé est encadré sans, à ce stade présenter une hypothèse d'adaptation de l'ORE au site de SUSSARGUES. La réglementation ne l'exige pas pour l'enquête publique et l'urgence de répondre au besoin de logements ne permettent pas de donner un avis défavorable à ce motif.

J'ai dans mon avis sur la DUP, demandé à renforcer la protection juridique (droit de l'urbanisme et droit de l'environnement) sur les surfaces de compensation environnementale incluses dans le périmètre de DUP ;

Au titre de la Déclaration d'Utilité Publique, un rapport commun à l'enquête parcellaire a été établi, mais conclusions et avis sont distincts, j'ai noté le bilan entre les avantages : offre mixte de logements et les inconvénients : atteinte à l'environnement notamment par la réduction de la zone naturelle.

J'ai observé, à l'aune des obstacles soulevés par le public, croisés avec mon analyse, que :

- le gestionnaire de la voirie (mobilité) a pris un engagement moral de résolution de la difficulté de circulation au niveau du carrefour de Fontmagne, à l'échéance de la livraison des logements ;
- la commune a déjà réalisé la classe supplémentaire nécessaire à l'augmentation prévisionnelle de population scolaire ;
- le plan de masse du projet a été repris en prenant mieux en compte les contraintes environnementales qui lui ont été précisées ;
- le réseau des chemins de randonnées est préservé et mieux accessible ;
- la qualité de la population à venir à toutes les chances d'être similaire à l'existante puisque motivée par des critères similaires de choix de localisation de son domicile ;
- la diversité de l'offre en logement (taille, type, financement) devrait donner un nouveau souffle à la commune ;
- les arbres existant ont fait l'objet d'un inventaire permettant d'identifier les plus remarquables pour les protéger ;
- les éléments de cahier des charges des lotissements dont j'ai pu avoir connaissance et en cours de finalisation, qui seront validés par la commune, présentent une exigence certaine de qualité.

Tous ces éléments m'ont permis de donner un avis favorable au projet de DUP, assorti d'un renforcement de la protection juridique environnementale sur l'emprise de la compensation environnementale (EBC, ENS, TVB).

AVIS sur la cessibilité des terrains

Au regard du rapport d'enquête commun aux deux enquêtes DUP et Parcellaire et de la conclusion spécifique à l'enquête parcellaire, pour l'intérêt général et le bien commun, **j'émet donc un AVIS FAVORABLE à la prise de l'arrêté de cessibilité sur l'ensemble des parcelles** figurant dans le dossier soumis à l'enquête publique parcellaire.

A Castelnau-le-Lez, le 13 janvier 2026,
Anne BOUCHE FLORIN, Commissaire enquêteur.

« Enquêtes publiques conjointes, préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.),
& la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis (parcellaire),
nécessaires au projet d'aménagement de la « ZAC des CAPITELLES »

**DOCUMENT n° 4 de 4 : « ANNEXES du RAPPORT et des CONCLUSIONS & AVIS
sur la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et l'enquête PARCELLAIRE »**



Anne BOUCHEZ DEVIENNE. Estampe « Les Capitelles de Sussargues » (2025)

Enquête publique E.25 000 084 / 34

du lundi 22 septembre 2025, 9h00 au vendredi 24 octobre 2025, 17h00 inclus,
soit durant 33 jours consécutifs

Permanences du Commissaire enquêteur en mairie de SUSSARGUES (3) :

Lundi 22 septembre 2025, de 14h à 17h / Jeudi 9 octobre 2025, de 9h à 12h / Vendredi 24 octobre de 14h à 17h.

Commissaire enquêteur :
Anne BOUCHE FLORIN

Castelnau-le-Lez, le 13 janvier 2026

Annexes présentées par thème

1 : Actes administratifs

1. Désignation du Commissaire enquêteur ;
2. Arrêté Préfectoral d'organisation de l'enquête publique préalable à la DUP & parcellaire ;
3. Avis d'ouverture de l'enquête publique ;
4. Délibération du Conseil Municipal, création de la ZAC des Capitelles, 4/09/2020 ;
5. Délibération du Conseil Métropolitain, concept de logements abordables ;
6. Délibération du Conseil Municipal, Avis sur le Plan de Mobilités Métropolitain ;
7. Arrêté Préfectoral de dérogation de protection et de mise en place d'une compensation environnementale.

2 : Publicités de l'enquête

1. 1^{ère} publication dans la Presse = La Gazette, 4 septembre 2025,
2. 1^{ère} publication dans la Presse = Midi Libre, 4 septembre 2025,
3. 2^{nde} publication dans la Presse = La Gazette, 25 septembre 2025,
4. 2^{nde} publication dans la Presse = Midi Libre, 25 septembre 2025,
5. Certificat affichage mairie,
6. « La feuille jaune », feuillet mensuel d'information communal, septembre 2025.
7. Annonce sur le site de la Préfecture.

3 : Le Parcellaire

1. Liste des propriétaires et suivi des saisine et retours ;
2. Questionnaire type de renseignements, adressé aux propriétaires.

4 : Procès-verbal de Synthèse et mémoires en réponse

1. Procès-verbal présenté en mairie, le 30 octobre 2025 ;
2. Procès-verbal présenté à ALTEMED, aménageur, le 3 novembre 2025 ;
3. Mémoire en réponse, capacités résiduelles scolaires ;
4. Mémoire en réponse, Mairie, école et randonnées ;
5. Mémoire en réponse conjoint Mairie-Aménageur, à chacune des dépositions.

NB : les réponses de la Mairie et de l'aménageur sont synthétisées dans le corps du rapport commun à la demande de DUP et de cessibilité parcellaire.



5 : Le label « Eco-quartier »

1. Le référentiel du ministère ;

6 : Extrait du dossier

1. Le référentiel du ministère ;

7 : Mobilités « douces »

1. Le sentier des 4 carrières à SUSSARGUES ;
2. Les déplacements scolaires (Pédibus) et le projet de MOBY ;
3. Les chemins des Capitelles (zoom) ;
4. Extrait de la carte IGN TOPO, légende.

8 : Compensations environnementales

1. Ventilation des Modes d'Occupation des Sols à SUSSARGUES ;
2. De la nécessité de préserver les écosystèmes ;
3. L'Obligation Réelle Environnementale (O.R.E.), Fondements juridiques et techniques ;
4. Les servitudes environnementales : O.R.E. , E.B.C. , T.V.B.
5. De possibles clauses d'O.R.E.

9 : Aménagement du carrefour de Fontmagne à SUSSARGUES

1. Engagement de la Métropole Montpellier Méditerranée, 7 novembre 2025 ;
2. Engagement de la Métropole Montpellier Méditerranée, 12 janvier 2026 ;
3. Carte secteurs gestion de la Direction des Territoires ;

10 : Accord préfectoraux de délais de rendu du rapport-conclusions-avis

1. Courrier du préfet en date du 19 novembre 2025 ;
2. Courrier du préfet en date du 9 décembre 2025 ;
3. Courrier du préfet en date du 29 décembre 2025 ;

