



COMMUNE DE MONTPELLIER

ZAC PORT-MARIANNE-REPUBLIQUE

(Déclarée d'utilité publique par Arrêté Préfectoral n° 2018-547 en date du 22 mai 2018)



ENQUÊTE PARCELLAIRE

(Enquête publique du 17 septembre au 3 octobre 2018)

A RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pierre BALANDRAUD

SOMMAIRE GENERAL

I- RAPPORT

A. GENERALITES

- 1 Préambule.
- 2 La maîtrise d'ouvrage.
- 3 La ZAC Port-Marianne-République (rappel sommaire du projet).
- 4 Objet de l'enquête publique.
- 5 Le cadre juridique.
- 6 La composition du dossier.

B. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 7 Organisation de l'enquête publique.
- 8 Information du public.
- 9 Exécution de l'enquête.
- 10 Clôture de l'enquête.

C. OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 11 La participation du public.
- 12 Nature des observations.

D. P.V DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE - NATURE DES OBSERVATIONS - COMMUNICATION AU MAÎTRE D'OUVRAGE.

E. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

II- CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Préambule.
- Objet de l'enquête
- Le projet soumis à enquête publique.
- Conclusion sur l'aspect réglementaire (la procédure, la constitution du dossier et le déroulement de l'enquête).
- Conclusion sur la participation du public et sur les observations formulées.
- Avis du commissaire enquêteur.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I- GENERALITES

Chapitre 1 - Préambule :

Le présent rapport a pour objet de présenter les résultats de l'enquête publique parcellaire qui a porté sur l'identification des propriétaires et la délimitation de leurs parcelles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de la ZAC Port-Marianne-République.

Cette enquête publique a été diligentée par monsieur le préfet du département de l'Hérault, suite à la demande de la commune de Montpellier (DCM n° V 2018-048 du 3 avril 2018).

M. le préfet du département de l'Hérault a donc ordonné par arrêté n° 2018-I-754 en date du 26 juin 2018, l'ouverture d'une enquête publique parcellaire sur le périmètre de la ZAC Port-Marianne-République sise quartier Port Marianne à Montpellier.

Précédemment par arrêté préfectoral n° 2018-I-582 en date du 31 mai 2018 M. le préfet de l'Hérault avait désigné M. Pierre Balandraud en qualité de commissaire enquêteur.

La ZAC Port-Marianne-République a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2018-I-547 en date du 22 mai 2018.

Cette enquête publique parcellaire, qui concerne la seule ZAC Port-Marianne-République conduit à l'établissement :

- D'un rapport présentant le dossier, son contexte, le déroulement de l'enquête publique ainsi que l'analyse des remarques et observations recueillies ;
- De conclusions et de l'avis motivé du commissaire enquêteur.

Chapitre 2 - La maîtrise d'ouvrage :

La maîtrise d'ouvrage du projet est assurée par la ville de Montpellier avec délégation à la SA3M (Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole).

La SA3M a été désignée par la ville de Montpellier en qualité d'aménageur, de la ZAC Port-Marianne-République, par DCM n° 2015/30 du 19 février 2015. Elle est titulaire d'une délégation d'aménagement confiée par la ville (traité de concession signé le 7 avril 2015).

C'est la SA3M, au bénéfice de cette délégation pour l'aménagement de la ZAC Port-Marianne-République, qui a bénéficié de la déclaration d'utilité publique.

Cette maîtrise d'ouvrage relève bien des missions de la SA3M qui sont :

- Aménager la ville et la Métropole en créant les nouveaux quartiers de logements (Port-Marianne à Montpellier, Horizons à Prades-le-Lez, etc...). Actuellement la SA3M et la SERM produisent plus de la moitié des droits à construire sur le territoire montpelliérain ;

- Renouveler la ville sur elle-même à travers les opérations majeures telles que Grand Cœur, Petit Bard, Nouveau Saint Roch ou Ode à la Mer ;
- Développer le tissu économique en aménageant et commercialisant les parcs d'activités et l'immobilier d'entreprises (Eurêka, Odysseum, Parc 2000, etc....) ;
- Construire les équipements publics nécessaires à la population et au développement économique et touristique ;
- Préserver l'environnement par la production raisonnée de chaud, de froid et d'énergie renouvelable. La SA3M est, entre autres, concessionnaire du Réseau Montpelliérain de Chaleur et Froid.

Chapitre 3 - La ZAC Port Marianne-République situation et rappel des principales caractéristiques du projet :

⇒ Généralités :

La forte pression démographique exercée, depuis de nombreuses années, sur la commune de Montpellier et plus généralement sur l'ensemble des communes de Montpellier Méditerranée Métropole (MMM) a amené les élus de ces collectivités à traduire dans leurs documents d'urbanisme, SCOT et PLU locaux, des secteurs destinés à être urbanisés pour répondre à des besoins nouveaux en matière de logements, d'équipements publics, d'activités et de services nécessaires à la vie des nouveaux habitants souhaitant s'installer, vivre et travailler dans la commune de Montpellier ou dans les communes de sa proximité.

C'est ainsi que la ville de Montpellier, pour ce qui la concerne, dans le respect des dispositions du SCOT de la métropole, et dans le cadre de son PLU a défini sur son territoire des secteurs à urbaniser dont, en partie Sud Est, de la commune le vaste secteur baptisé « Port Marianne » actuellement en fin d'aménagement.

⇒ Le quartier Port Marianne :

Le quartier Port Marianne développé ces 30 dernières années à l'Est et au Sud de la ville de Montpellier, sous forme de procédures ZAC, représentera à terme 15 000 logements comprenant 5 000 logements sociaux, 50 000 habitants, 50 hectares d'espaces nature, des commerces, des bureaux, des services et des équipements publics. Aujourd'hui 70% des programmes Port Marianne sont achevés. Le projet de ZAC Port Marianne-République fait partie et termine ce nouveau quartier de la ville de Montpellier.

⇒ Historique du projet Port Marianne-République :

Compte tenu de sa localisation, cette ZAC du quartier Port Marianne, s'inscrit dans un territoire urbain, plus réduit, et cohérent pouvant être considéré comme formant une unité fonctionnelle constituée de :

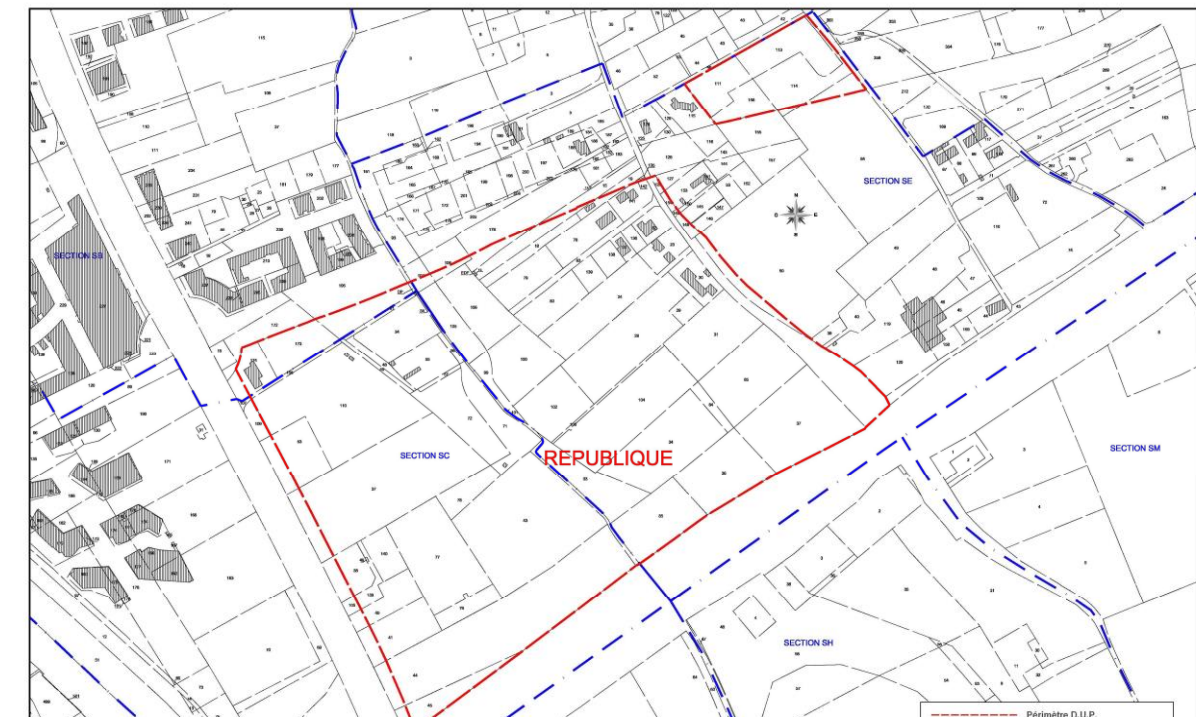
- La ZAC Port Marianne Rive-Gauche ;
- La ZAC Port Marianne Parc-Marianne ;
- La ZAC Port Marianne Jacques-Cœur ;
- La ZAC Port Marianne-République.

Ces 4 ZAC s'articulent autour de la place Pablo Picasso et de leurs voies de desserte : avenue Raymond Dugrand, avenue Nina Simone et avenue Théroigne de Méricourt. Le cœur de l'unité fonctionnelle constituant le programme étant la place Pablo Picasso.

La ZAC Port Marianne-République dans son proche environnement :



Le périmètre de la ZAC Port Marianne-République :



La ZAC « Port Marianne République » qui a nécessité une mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier a été, après, enquête publique, déclarée d'utilité publique (DUP) par arrêté préfectoral n° 2018-I-547 en date du 22 mai 2018.

Elle est composée de 2 secteurs : Le secteur « Lironde », d'environ 20 ha localisé entre l'avenue Nina Simone et l'avenue Raymond Dugrand et le secteur « Cavalade », d'environ 1 ha 10 localisé plus à l'Est le long de l'avenue Nina Simone et de la rue de la Cavalade.

Les principales caractéristiques de la ZAC Port Marianne-République sont les suivantes :

- Deux voies structurantes (avenue Raymond Dugrand et avenue Nina Simone) en bordure de ZAC (ces 2 voies étant hors périmètre DUP) ;
- Une ligne de transport collectif à proximité, sur avenue Raymond Dugrand (ligne 3 du Tramway) ;
- Une voie existante, rue du Mas Rouge, en bordure Est à élargir et à réaménager ;
- 200 000 m² de surface de plancher prévus dont 20 000 m² de bureaux et 8 000 m² de commerces ;
- Bureaux notamment le long de l'avenue Raymond Dugrand et aux abords de la place Pablo Picasso ;
- Commerces en rez-de-chaussée de ces mêmes voies ;
- Activités tertiaires principalement dans le secteur « Cavalade » ;
- 1800 logements collectifs entre R+5 et R+8 partiellement R+12 en bordure de la place Pablo Picasso, des « immeubles balises » à R+10 en bordure des quais du Parc paysager « bassin de transparence Lez Lironde » ;
- 30 % de logements sociaux ;
- Une résidence sociale ;
- Une place publique de 2535 m² ;
- Un groupe scolaire et une crèche ;
- Un espace vert de cœur de quartier d'environ 5 000 m² ;
- Un parc aménagé de plus de 6 ha ;
- Des voiries internes à la ZAC maillées avec les voies des quartiers adjacents (emprises totale 16 m, de façade à façade).
- Des squares, des quais en bordure de la Lironde et du Parc paysager ;
- Des espaces verts et cheminements réservés pour piétons et cycles ;
- Des ouvrages hydrauliques pour la protection contre les inondations des secteurs habités ;
- Des réseaux de viabilité (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, réseau de chaleur et de froid, éclairage public, télécom) ;
- Des secteurs exposés au risque inondation (berges de la Lironde et bassin de transparence « Lez Lironde » ;
- Un coût total d'opération s'élevant à la somme de 60 279 K€ (soit une moyenne de 300 € le m² de surface de plancher) ;
- Un coût pour des mesures en faveur de l'environnement de 3, 3 millions d'€

Et un parcellaire, bien que majoritairement acquis, nécessite pour l'acquisition du parcellaire non maîtrisé la présente enquête publique dite « enquête parcellaire ».



Plan de masse indicatif de la ZAC
(Les îlots, les immeubles « balises », les squares, les quais, le Parc)
Extrait étude d'impact du dossier de demande de DUP (document non contractuel)

Chapitre 4 - *Objet et but de l'enquête publique parcellaire :*

⇒ *Objet de l'enquête publique parcellaire :*

L'enquête parcellaire est conduite simultanément ou postérieurement à une enquête préalable à une Déclaration d'Utilité Publique. Dans le cas présent cette enquête est postérieure à l'enquête publique DUP.

Elle a un double but :

- Identifier le périmètre nécessaire au projet et déterminer avec précision les biens à exproprier, correctement identifiés ;
- Vérifier l'identité des propriétaires.

Elle s'adresse principalement aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et à d'éventuels autres ayants droit.

L'enquête publique a un caractère contradictoire dans le sens où les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie et admis à discuter la localisation et l'étendue des emprises nécessaires à la réalisation du projet.

Les propriétaires concernés peuvent faire des remarques et observations sur la localisation et sur l'étendue des emprises.

Il est à préciser que l'enquête publique parcellaire n'a pas du tout pour objet de définir le coût des acquisitions ni celui des indemnités éventuelles à verser aux propriétaires ou autres ayants droit, cela relevant, en cas de désaccord entre l'expropriant et l'exproprié, de la seule compétence du juge aux expropriations.

Le but recherché est de connaître les propriétaires des immeubles et leurs ayants droit dont la maîtrise foncière est absolument nécessaire pour mener à bien le projet et pour qu'ils puissent bénéficier de l'indemnisation à laquelle ils ont droit.

Il faut donc :

- Rechercher tous les propriétaires et leurs ayants droit à l'aide des documents du cadastre ;
- Vérifier si l'emprise des biens à acquérir est correctement établie ;
- S'assurer que le dossier d'enquête comporte bien un plan parcellaire de la zone des travaux d'aménagements projetés comportant la référence cadastrale de toutes les parcelles concernées et un état parcellaire répertoriant les éléments identifiant les propriétaires, les surfaces des terrains, les surfaces des emprises et la surface restante des parcelles concernées.

Rappel de l'article R131-3 du code de l'expropriation :

Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

1. Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
2. La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

⇒ *Périmètre du parcellaire concerné :*

Le périmètre qui ne concerne que le secteur « Lironde » de la ZAC (les terrains du secteur « Cavalade » sont tous sous maîtrise de l'aménageur), n'intègre pas le parcellaire bâti du Nord-Est de la ZAC à l'angle de l'avenue Nina Simone et de la rue du Mas Rouge. Ce secteur bâti, à moins d'accords amiables, devrait ultérieurement être l'objet d'une enquête parcellaire spécifique.

Au final, l'enquête parcellaire (cessibilité) permettra au Préfet de l'Hérault, pour ce dossier et pour le périmètre soumis à enquête publique, d'établir un arrêté de cessibilité qui

désignera les parcelles ou partie de parcelles dont la cession est nécessaire à la réalisation de la ZAC Port Marianne-République.

Chapitre 5 - le cadre juridique :

Principaux textes législatifs et réglementaires :

À titre indicatif (liste non exhaustive) :

- **Cadre général pour la conduite de l'enquête publique :**
 - ⇒ Arrêté préfectoral (Préfet de l'Hérault) n° 2018-I-547 en date du 22 mai 2018 désignant le commissaire enquêteur.
 - ⇒ Arrêté préfectoral (Préfet de l'Hérault) n° 2018-I-582 en date du 31 mai 2018 prescrivant l'enquête publique.

- **Textes relatifs à la cessibilité des terrains :**

Article R131-3 du code de l'expropriation

Le projet nécessitant une enquête parcellaire le dossier se doit d'être conforme au contenu demandé par l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il comprend :

- Un plan parcellaire établi par un géomètre-expert foncier ;
 - La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier ou par tout autre moyen.
- **Texte relatif à la notification de l'enquête publique aux propriétaires :**

L'article L311-1 du code de l'expropriation précise que l'expropriant doit notifier individuellement aux propriétaires présumés par lettre recommandée avec accusé de réception, un avis de dépôt de dossier en mairie. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire de la commune qui en fait afficher une.

Chapitre 6 - La composition du dossier :

Le dossier d'enquête intitulé :

Dossier d'enquête parcellaire

Était constitué d'une chemise cartonnée comprenant 4 sous-chemises :

- ⇒ La sous-chemise 1 comprenant le plan parcellaire dressé à une échelle proche du 1/2000^{ème} (réduction d'un plan initialement au 1/1250^{ème}).
- ⇒ La sous-chemise 2 constituant l'état parcellaire : 1 fiche par parcelle ou unité foncière (13 fiches au total) pour l'ensemble des propriétaires identifiés.

- ⇒ La sous-chemise 3 comportant le plan de situation de la ZAC « Parc Marianne-République » ;
- ⇒ La sous-chemise 4 comportant la notice explicative.

Le dossier étant complété par des pièces administratives :

- ⇒ La délibération du conseil municipal de Montpellier n° V2018-048 du 3 avril 2018 relative à l'arrêt du dossier d'enquête parcellaire de la ZAC Port-Marianne-République et autorisant le maire de la commune ou à défaut l'adjoint délégué à signer tout document relatif à ce dossier ;
- ⇒ L'arrêté préfectoral n°2018-I-547 en date du 22 mai 2018 déclarant le projet de ZAC « Port-Marianne-République d'utilité publique » ;
- ⇒ L'arrêté préfectoral n° 2018-I-582 en date du 31 mai 2018 M. le préfet de l'Hérault désignant M. Pierre Balandraud en qualité de commissaire enquêteur ;
- ⇒ L'arrêté n° 2018-I-754 en date du 26 juin 2018, prescrivant l'enquête publique parcellaire ;
- ⇒ L'avis d'enquête publique parcellaire ;
- ⇒ Copie des publicités de l'enquête publique dans les journaux : dès l'ouverture de l'enquête pour le 1^{er} avis, dès sa parution pour le 2^{ème} avis.

Un registre d'enquête (coté et paraphé par le C-E), était à la disposition du public, pour recevoir par écrit ses observations.

Le visa des dossiers :

Toutes les pièces et le registre d'enquête ont été contrôlés et paraphés par le C-E, en mairie de Montpellier, le vendredi 24 août 2018.

B) DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Chapitre 7 - Organisation de l'enquête publique :

Par arrêté préfectoral n° 2018-I-582 en date du 31 mai 2018 M. le préfet de l'Hérault a désigné M. Pierre Balandraud en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique parcellaire relative à la ZAC Port Marianne-République.

Par arrêté préfectoral n° 2018-I-754 en date du 26 juin 2018, M. le Préfet de l'Hérault a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique précitée.

Cette enquête ouverte le lundi 17 septembre pour 17 jours consécutifs, a été close le mercredi 3 octobre 2018 à) 17 h 30.

Préparation :

Après un premier contact téléphonique avec les services de la préfecture, (service DRCL environnement), le C-E a rencontré, Mme Martine BERRI agent préfectoral, responsable du suivi de ce dossier et de l'organisation de l'enquête publique.

A l'occasion de cette rencontre, après avoir remis un exemplaire complet du dossier, format papier au C-E, Mme BERRI a pu faire un rapide historique sur les procédures antérieures suivies, sur la déclaration d'utilité publique récemment délivrée et sur la demande formulée auprès des services de la préfecture, par la ville de Montpellier, pour que soit engagée, dans le prolongement de la DUP l'enquête publique parcellaire.

Ayant conduit fin 2017 l'enquête publique préalable à la DUP et à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier, le C-E avait déjà une bonne connaissance du dossier de ZAC, de son périmètre, du foncier déjà acquis par la collectivité et du parcellaire demeurant à acquérir.

A l'occasion de cette réunion, en concertation entre le C-E et les services de la préfecture, après échange téléphonique avec la SA3M maître d'ouvrage, il a pu être arrêté le calendrier d'enquête publique à savoir :

- Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique ;
- Le nombre, les dates, le lieu et heures des permanences ;
- Les mesures de publicité ;
- Le contenu de l'arrêté de prescription de l'enquête publique et le contenu de l'avis au public ;

Le C-E a par la suite, le vendredi 8 juin 2018 rencontré à la SA3M, M. Fabrice Capt chargé d'opération pour cette ZAC Port Marianne-République afin de bien être en phase avec celui-ci sur le parcellaire concerné et sur la notification aux propriétaires fonciers de l'ouverture de l'enquête publique.

Ces deux rencontres et entretiens avec les services de la préfecture et la maîtrise d'ouvrage ont été très utiles et ont permis au C-E de compléter sa connaissance du dossier pour la conduite de l'enquête publique.

Enfin le 24 août 2018 le C-E a rencontré M. Gilles Durand, des services de la ville de Montpellier, pour visa du registre d'enquête et de l'ensemble des pièces constituant le dossier officiel d'enquête publique, avant sa mise à disposition auprès du public en mairie de Montpellier.

Chapitre 8 - L'information du public et la notification aux propriétaires :

⇒ 8 - 1 Avis au public :

Conformément aux dispositions de l'article 6 de l'arrêté préfectoral, la publicité de l'enquête publique, a été réalisée dans les formes suivantes :

- Parution dans un journal régional diffusé dans le département de l'Hérault :

La parution a eu lieu dans le journal le « Midi Libre » édition du mercredi 5 septembre 2018 pour le 1^{er} avis et dans ce même journal édition du jeudi 20 septembre 2018 pour le 2^{ème} avis.

- Mise en ligne sur le site internet des services de l'Etat :

L'avis d'enquête, a été mis en ligne (à compter du 5 septembre 2018) sur le site internet de la préfecture de l'Hérault : www.herault.gouv.fr

- Mise en ligne sur le site internet de la ville de Montpellier :

L'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site de la ville de Montpellier (à compter du 7 septembre 2018). www.montpellier.fr

- Affichage de l'avis d'enquête en mairie de Montpellier (du 28 août au 4 octobre 2018 inclus) :

L'avis d'enquête a été affiché sur le panneau habituel d'affichage de la commune « Parvis Georges Frêche » devant l'hôtel de ville du 28 août au 4 octobre 2018. M. le maire de la commune de Montpellier a produit le certificat d'affichage correspondant.

- Affichage de l'avis d'enquête à proximité du terrain d'assiette du projet de ZAC (du 3 septembre au 3 octobre 2018 inclus) :

Les affiches (format A1) ont été affichées en 6 points :

- ✓ En bordure de l'avenue Raymond Dugrand en partie Sud du projet ;
- ✓ Avenue Raymond Dugrand à proximité du carrefour giratoire « Pablo Picasso » ;
- ✓ En bordure et au nord de l'avenue Nina Simone à hauteur du carrefour Ray Harles ;
- ✓ Carrefour rue du Mas Rouge / Avenue Nina Simone ;
- ✓ Rue du Mas Rouge à hauteur du parcellaire bâti ;
- ✓ 763 rue du Mas Rouge à hauteur de la centrale de production d'énergie.

Le C-E a vérifié la réalité de ces affichages le vendredi 24 août 2018, puis à de nombreuses reprises à l'occasion de ses déplacements dans le secteur.

Le maître d'ouvrage a fait établir, par huissier de justice (Maître Luc LANCON), 3 constats d'affichage en dates du 3 septembre, du 17 septembre et du 3 octobre 2018). Ces constats ont été communiqués pour information par M. CAPT au C-E.

⇒ **8 - 2 Notification de l'ouverture d'enquête aux propriétaires :**

Le parcellaire nécessaire à la réalisation de la ZAC est constitué des parcelles identifiées restant à acquérir, dans le périmètre de la ZAC Port Marianne-République, approuvée et déclarée d'utilité publique.

Conformément à l'article R131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la SA3M, maître d'ouvrage a, en qualité d'expropriant, adressé les notifications individuelles, par lettre recommandée avec AR, à l'ensemble des propriétaires, les informant de l'ouverture de l'enquête publique parcellaire préalable à la cessibilité du parcellaire nécessaire à la réalisation de la ZAC et comprenant :

- L'arrêté préfectoral du Préfet de l'Hérault n° 2018-I-754 en date du 31 mai 2018 ;

- Une fiche de renseignement d'identité ;
- Une fiche de renseignements concernant les immeubles.

Les courriers de notification étaient datés du 23/08/2018 pour l'ensemble des propriétaires connus à l'ouverture de l'enquête publique et du 11/09/2018 pour l'indivision VICENTE qui s'est fait connaître ultérieurement en succession de Mme CLAVERO Y TURON Maria-Jésus décédée.

Le tableau ci-dessous récapitule à la date de remise du rapport d'enquête :

- Les noms des propriétaires identifiés et les références cadastrales des propriétés ;
- La date de retour des accusés de réception ;
- Le renvoi ou non à la SA3M des fiches de renseignements.

Rappel de l'article R131-6 du code de l'expropriation :

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Tableau récapitulatif des notifications :

| Nom Prénom | Numéros des parcelles | Date de notification en LR + AR | Retour Accusés de réception | Renvoi de la fiche de renseignements | Observations |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| M. CLAVERO Mariano | SE n° 139 | 23/08/2018 | 25/08/2018 | Non | |
| Mme CLAVERO Y TURON Maria-Jésus | SE n°78 SE n°83 | 23/08/2018 | Non réclamé | | Décédée |
| Mme VICENTE Rose Blanche | SE n°78 SE n°83 | 11/09/2018 | 12/09/2018 | Oui | Succession Mme CLAVERO Y TURON Maria- Jésus épouse VICENTE |
| M. VICENTE Antoine | | 11/09/2018 | 14/09/2018 | Oui | |
| M. VICENTE Progreso | | 11/09/2018 | 12/09/2018 | Oui | |
| M. VICENTE José Luis | | 11/09/2018 | 12/09/2018 | Oui | |
| Mme CLAVERO Y TURON Maria Jésus MARTINEZ Nicolas | SE n°80 SE n°83 | 23/08/2018 | 24/08/2018 | Non | |

| Nom Prénom | Numéros des parcelles | Date de notification en LR + AR | Retour Accusés de réception | Renvoi de la fiche de renseignements | Observations |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|
| M. CLAVERO Jean-Luc | SE n°83 | 23/08/2018 | 24/08/2018 | Non | |
| M. CLAVERO Antonio | SE n°83 SE n°79 | 23/08/2018 | 25/08/2018 | Non | |
| M. BRUNNER Pierrick M. BRUNNER Yann Mme VIRLOGEUX Rolande | SE n°24 | 23/08/2018 23/08/2018 23/08/2018 | 24/08/2018 24/08/2018 24/08/2018 | Non Non Non | |
| Mme GALLET Anne M. GALLET Henri Mme LIGNON Monique veuve GALLET Marcel | SE n°108 SC n°110 | 23/08/2018 23/08/2018 23/08/2018 | 24/08/2018 Non réclamé 24/08/2018 | Non Non Non | |
| M. GALZY Daniel M. GALZY Michel Mme GALZY Elodie Mme GALZY Nelly Mme GALZY Sarah M. MARCOIN Alexandre | SE n°37 | 23/08/2018 23/08/2018 23/08/2018 23/08/2018 23/08/2018 23/08/2018 | 25/08/2018 25/08/2018 10/09/2018 25/08/2018 06/09/2018 25/08/2018 | Non Oui Non Oui Oui Non | |
| Mme BOYET Marie-Agnès Mlle BOYET Alexandra Mlle FROISSART Roxanne Mlle ABRUZZO Laura | SC n°140 SC n°46 | 23/08/2018 23/08/2018 23/08/2018 23/08/2018 | 27/08/2018 24/08/2018 04/09/2018 25/08/2018 | Oui Oui Oui Oui | |

| Nom Prénom | Numéros des parcelles | Date de notification en LR + AR | Retour Accusés de réception | Renvoi de la fiche de renseignements | Observations |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|--------------|
| M. MOLITOR Jean | SE n°28 SE n°29 SE n°31 SE n°85 SE n°100 SE n°102 SE n°103 | 23/08/2018 | 27/08/2018 | Oui | |
| M. YZQUIERDO Nicolas | SC n°48 SC n°55 SC n°57 | 23/08/2018 | Non réclamé | Non | |
| Mlle YZQUIERDO Aurélie | | 23/08/2018 | 25/08/2018 | Non | |
| EDF Distribution EDF Division fiscalité | SE n°16 | 23/08/2018 | 25/08/2018 | Non | |

Observation : les notifications ont porté à la connaissance de la SA3M le décès de Mme CLAVERO Y TURON Maria-Jésus épouse VICENTE Antonio et l'existence de ses héritiers VICENTE Rose-Blanche, VICENTE José-Luis, VICENTE Progreso et VICENTE Antoine auxquels la SA3M a immédiatement notifié la procédure d'enquête publique.

Chapitre 9 - Exécution de l'enquête publique :

Mise à disposition du public :

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public, sous format papier, pendant toute la durée de l'enquête publique dans le bureau d'accueil de la mairie. Des fonctionnaires communaux étaient disponibles pour la surveillance du dossier et l'information éventuelle du public.

Formulation des observations :

Le public, conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête, pouvait formuler ses observations soit :

- En rendant visite au C-E à l'occasion de ses permanences ;
- En inscrivant ses observations sur le registre d'enquête mis à sa disposition à l'accueil de la mairie ;
- Par envoi d'un courrier postal à l'attention du C-E à l'adresse postale de la ville de Montpellier.

Permanences :

Elles se sont tenues dans un bureau réservé à cet effet en rez de chaussée de la mairie de Montpellier à proximité du hall d'accueil. Toutes facilités ont été données par la commune au C-E pour la tenue de ses permanences.

Au cours de ces permanences 8 personnes ont rendu visite au commissaire enquêteur :

- 5 au cours de la 1^{ère} permanence le mercredi 19 septembre 2018 :

(Mme GALZY Sarah, M. GALZY Michel, Mme VICENTE Rose-Blanche, M. VICENTE José, M. CLAVERO Antonio)

- 3 au cours de la 2^{ème} permanence le mercredi 3 octobre 2018 :

(Mme TARIN Ghislaine, M. GALLET Henri, et M. VICENTE José).

Chapitre 10 - Clôture de l'enquête publique :

A l'expiration du délai d'enquête, à l'heure habituelle de fermeture de la mairie à 17 h 30, le registre d'enquête a été clos par Mme Chantal MARION Adjointe au maire de Montpellier, qui l'a remis aussitôt au commissaire enquêteur.

Le registre d'enquête à la clôture comportait 3 observations qui ont été numérotées R1, R2 et R3.

Le registre d'enquête, le dossier, ainsi que les courriers et documents qui lui étaient annexés ont été conservés par le C-E qui les retournera en préfecture à l'occasion de la remise de son rapport.

C) OBSERVATIONS DU PUBLIC

Chapitre 11- La participation du public :

La participation a été la suivante :

- 3 observations formulées verbalement :
(Mme GALZY Sarah ; M. GALZY Michel, M. CLAVERO Antonio).
- 3 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête, dont une cosignée par 2 personnes :
(M. GARRIC Didier, M. LEROY Tristan, Mme TARIN Ghislaine et M. DEVILLE Jacques)
- 8 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur à l'occasion de ses 2 permanences ;
- 3 documents ont été remis au C-E par Mme VICENTE Marie-Blanche lors de la 1^{ère} permanence :
 - ✓ Extrait cadastral des parcelles SE 141, 218, 219 et 220 anciennement SE 78a pour les parcelles 219 et 220 ;
 - ✓ Plan de masse de ces mêmes parcelles ;
 - ✓ Un résumé sur des montants d'expropriations précédemment réalisés ZAC République ;

- 3 courriers postaux transmis en LR avec AR, ont été remis par le service courrier de la mairie au C-E à la clôture de l'enquête ;
(Courriers de Mme VICENTE Rose-Blanche de M. VICENTE Antoine, de M. CLAVERO Jean-Luc)
- 1 courrier postal transmis en LR avec AR a été remis au C-E le 8 octobre 2018 par M. Gilles DURAND fonctionnaire communal à la mairie de Montpellier. Ce courrier daté du 1/10/2018 reçu en mairie le 2/10 ayant été acheminé vers M. Gilles Durand et non vers le C-E :
(Courrier de M. CLAVERO Mariano).
- 1 courrier et un document ont été remis directement au commissaire enquêteur par les personnes qui lui ont rendu visite le jour de la dernière permanence à la clôture de l'enquête :
(Courriers de M. VICENT José et document de M. GALLET Henri).

Les observations inscrites au registre d'enquête ont été numérotées : R1, R2 et R3, les courriers C1, C2, C3, C4 et C5, et les documents D1, D2, D3 et D4.

Les courriers et documents remis au C-E ont été annexés au registre d'enquête et seront conservés par les services de la préfecture avec le registre d'enquête publique.

Ce sont au final, 11 dépositions distinctes qui ont été répertoriées, avec identification des différents thèmes selon la liste exhaustive présentée ci-après.

Chapitre 12 - Nature des observations :

Au nombre de 11, dont 9 manifestation hors sujet, elles ont été sous forme de tableau ainsi résumées :

| N° | Nom Prénom | Résumé de l'observation | Thème |
|----|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1 | M. GARRIC Didier Observation R1 | En tant que propriétaire riverain habitant près du Parc Charpak souhaite que cette nouvelle ZAC ne soit pas un empilement de constructions bétonnées comme c'est le cas sur les ZAC voisines. Il espère de nombreux espaces verts et des constructions pas trop hautes. | Hors sujet |
| 2 | M. LEROY Tristan Observation R2 | Sportif, Adepte du Street-Workout M. LEROY plaide pour la réalisation, sur les berges du Lez, parcourues par de nombreux sportifs, d'un équipement du genre de ceux existants à Carnon et à la faculté de sport de Montpellier. Ce type d'équipement, peu couteux, serait selon lui très apprécié par un grand public. | Hors sujet |
| 3 | Mme TARIN Ghislaine M. DEVILLE Jacques Observation R3 | Ces personnes évoquent le problème des pollutions sonores et atmosphériques liées à la proximité de l'ex A9 du trafic croissant sur les axes routiers qui bordent la ZAC. Elles évoquent l'enfouissement souhaitable des lignes HT et la protection contre les inondations et des surcoûts éventuels pour ce type de travaux. | Hors sujet |

| N° | Nom Prénom | Résumé de l'observation | Thème |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | M. CLAVERO Jean-Luc Parcelles section SC n° 138 Courrier C1 remis au C-E le 03/10/2018 . | M. CLAVERO Jean-Luc dans son courrier précise qu'il n'est pas vendeur de sa propriété. Constate l'évolution du PLU qui rend les terrains constructibles avec des densités importantes autorisant des immeubles de grandes hauteurs. En conséquence, il considère que les indemnités proposées ne sont pas à leur juste valeur. Il attire aussi l'attention sur la limite du terrain à exproprier qui touche sa construction et ne lui permettra plus un accès facile à son habitation et à son emplacement de stationnement. Il précise également que sur la partie à exproprier se situe une pompe de relevage des eaux usées et un forage AEP. | Montant des acquisitions Accès à son habitation Présence pompe de relevage et forage |
| 5 | Indivision GALLET BRIOLE Parcelles section SC n° 108 et 110 Pièce jointe D4 remise au C-E le 03/10/2018 | M. GALLET a fait part au C-E qu'il était actuellement en cours de négociation pour la cession de ses terrains avec l'aménageur. Il a profité de sa visite pour informer le C-E qu'il venait de créer une association de défense des intérêts des citoyens du territoire de l'Est Montpelliérain. Il lui a remis récépissé de la déclaration faite en préfecture | Hors sujet |
| 6 7 8 | Mme VICENTE Rose-Blanche M. VICENTE José M. VICENTE Antoine Parcelle section SE n° 78a devenue SE 218, 219 et 220 Observation verbale auprès du C-E le 19/09/2018 + Courriers C2, C3, C4 et C5 + Documents D1, D2 et D3 Remis au C-E | Rappellent qu'avec leur frère Progreso ils sont héritiers de Mme CLAVERO Y TURON Maria Jésus épouse de VICENTE Antonio décédée le 23/06/2016. Ils communiquent un extrait de plan cadastral indiquant les nouveaux numéros du cadastre ainsi qu'un plan de masse de 2 parcelles bâties SE 141 et SE 218 et une parcelle non bâtie SE 219 sur laquelle apparaît une poste de relevage des eaux usées. Leur inquiétude partagée étant la pérennité de ce poste de relevage des eaux usées qui assure le raccordement au réseau public d'assainissement pour 12 logements situés sur les parcelles SE 218 et SE 141. M. VICENTE José qui habite la maison établie sur la parcelle n° SE 218 souhaiterait conserver en propriété une bande minimum de 4 mètres et ne pas être exproprié au ras de la construction. Ils attirent aussi l'attention de la SA3M sur le fait qu'ils sont également propriétaires en indivision avec 2 oncles et une tante de la parcelle SE 83a d'une superficie de 1164 m ² . Enfin dans leur observation ils évoquent le PLU mis en compatibilité avec la ZAC qui a rendu leurs terrains constructibles avec une importante densité et qui autorise des immeubles de grandes hauteurs. Ils contestent donc fortement le montant du prix au m ² qui leur serait proposé. | Nouvelles références cadastrales Dispositif de raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées. Limite du parcellaire à acquérir. Propriétaires en indivision de la parcelle SE 83a Evolution du PLU Montant des acquisitions. |

| N° | Nom Prénom | Résumé de l'observation | Thème |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9 | M. CLAVERO Antonio SE n° 79 et 83 Observation verbale auprès du C-E permanence du 19/09/2018 | Propriétaire des parcelles SE 79 et SE 83 déclare ne pouvoir accepter les propositions d'acquisition que semblerait devoir proposer la SA3M | Montant des acquisitions Hors sujet |
| 10 | M. CLAVERO Mariano Courrier C2 transmis au C-E le 08/10/2018 par les services de la municipalité | Fait état de l'occupation des sols de sa propriété et des nombreuses plantations d'arbres fruitiers (Oliviers, Poiriers, Cerisiers, Figuiers, Noisetiers) qui agrémentent la qualité de son mode de vie et qu'il compte conserver. Evoque la modification du PLU qui rend son terrain constructible. Précise qu'il n'est pas vendeur. | Hors sujet Occupation des sols par de nombreux arbres fruitiers Constructibilité du terrain Pas vendeur. |
| 11 | Mme GALZY Sarah. M. GALZY Michel Parcelle SE 37 | Propriétaires en indivision avec également M. GALZY Daniel, Mme GALZY Nelly Mme GALZY Elodie et M. Marcoin Alexandre, évoquent l'occupation sauvage de leur propriété par un campement de Roms et tous les inconvénients qui en découlent. Ils évoquent également à ce sujet les décisions de justice non suivies d'effet et souhaitent vivement sortir de cette situation et que soit trouver avec la SA3M une solution satisfaisante pour l'acquisition à un prix convenable de leur propriété. | Hors sujet Occupation du terrain par des Roms. Montant des acquisitions |

D) P.V DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET NATURE DES OBSERVATIONS

Le C-E a établi un procès-verbal de clôture d'enquête, établi la liste exhaustive des personnes s'étant manifestées et repris le tableau des observations formulées tel que présenté ci-avant.

Ce document a été remis et commenté le mercredi 10 octobre 2018 à MM. CAPT et DURAND représentants, respectivement la SA3M et la ville de Montpellier, lesquels ont donné verbalement des éléments de réponse suffisants au C-E pour que celui-ci puisse rédiger son rapport d'enquête et émettre, sur le dossier un avis motivé.

E) ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC PAR LE C-E

Les différentes observations du public ont porté sur les points suivants :

- 1) Observations de m. GARRIC Didier, M. LEROY Tristan, Mme TARIN Ghislaine et M. DEVILLE Jacques

Nature des observations :

Densité des constructions dans la ZAC, nuisances sonores et atmosphériques, besoin d'un équipement sportif dans le quartier Port-Marianne.

Le point de vue du C-E :

Observations hors sujet.

Ces 3 observations, portées au registre d'enquête, manifestement hors sujet, ne relèvent pas de la présente enquête publique et ne peuvent faire l'objet d'un avis de la part du C-E.

- 2) Observation de l'indivision VICENTE :

Nature de l'observation :

L'indivision VICENTE communique au C-E un relevé cadastral de leur propriété qui identifie la parcelle anciennement SE 78a en parcelles SE n° 219 et 220.

Le point de vue du C-E :

Ce nouvel état parcellaire a été pris en compte, suite à sa communication, pour la poursuite des négociations, par l'aménageur de la ZAC. Dixit l'aménageur.

- 3) Observation de l'indivision VICENTE de M. CLAVERO Mariano, de M. CLAVERO Antonio et de M. CLAVERO Jean-Luc.

Nature de l'observation :

Le montant des acquisitions pour le parcellaire à acquérir n'est pas proposé à la juste valeur de terrains devenus constructibles suite à l'évolution du PLU.

Le point de vue du C-E :

Observation hors sujet.

L'enquête publique parcellaire n'ayant pour objet :

- *Que la recherche des propriétaires et de leurs ayants droit ;*
- *Et de vérifier que les emprises des biens à acquérir sont correctement établies*

Les observations sur le montant des acquisitions sont hors sujet et elles ne peuvent être examinées au niveau de cette enquête publique.

Elles ne trouveront de réponses que dans le cadre des négociations à venir ou à poursuivre entre la SA3M et chaque propriétaire.

4) Observation de l'indivision VICENTE

Nature de l'observation :

L'indivision VICENTE fait état de l'existence sur la parcelle nouvellement SE n° 219 d'un poste de relevage des eaux usées pour le raccordement au réseau public des 12 appartements existants parcelles SE 141 et SE 218

Le point de vue du C-E :

Observation hors sujet.

Ce point particulier ne relève pas de la présente enquête publique, mais devrait être examiné dans le cadre des négociations à venir entre les propriétaires et la SA3M. Mais il apparaît évident que le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, sous une forme ou une autre, doit être garanti pour l'ensemble des appartements concernés.

5) Observation de M. GALLET Henri

Nature de l'observation :

M. GALLET évoque les négociations en cours avec la SA3M et informe le C-E qu'il vient de créer une association de défense des intérêts des citoyens du territoire de l'Est Montpelliérain.

Le point de vue du C-E :

Observation hors sujet.

Le C-E a pris acte et se satisfait de voir que M. GALLET est en cours de négociation avec la SA3M pour la cession de sa propriété. Il a pris note également de la création de son association. Mais ces 2 points sont totalement hors sujet au regard de l'objet de l'enquête publique.

6) Observation de M. CLAVERO Jean-Luc :

Nature de l'observation :

M. CLAVERO Jean-Luc attire l'attention sur la limite du terrain à exproprier qui touche sa construction et ne lui permettra plus un accès facile à son habitation et à son emplacement de stationnement. Il évoque aussi la présence sur la parcelle SE 138 d'un poste de relevage des eaux usées et d'un forage.

Le point de vue du C-E :

La SA3M devrait pouvoir adapter la limite pour l'expropriation de la parcelle SE 138 en fonction des contraintes existantes manifestes pour le propriétaire de la parcelle SE 137. Le C-E engage pour cela M. CLAVERO Jean-Luc et M. CAPT de la SA3M à se rencontrer rapidement pour essayer de trouver une solution satisfaisante à ce problème.

7) Observation de M. CLAVERO Mariano :

Nature de l'observation :

Propriétaire de la parcelle SE n° 139, ce monsieur rappelle qu'il n'est pas vendeur de sa propriété plantée d'arbres fruitiers variés et qu'il souhaite pouvoir encore y accéder et en profiter.

Le point de vue du C-E :

Observation hors sujet.

Cette observation est hors sujet enquête publique, mais il est vraisemblable que la nature de l'occupation des sols sera prise en compte dans le cadre des négociations à venir entre le propriétaire et l'aménageur.

8) Observation de Mme GALZY Sarah et de M. GALZY Michel.

Nature de l'observation :

Propriétaires en indivision de la parcelle SE n° 37, ces personnes rappellent l'occupation illégale de leur propriété par des familles Roms et attendent de la SA3M des propositions acceptables pour enfin sortir de cette situation.

Le point de vue du C-E :

Observation hors sujet.

Cette observation est hors sujet enquête publique, mais il y a pour ces propriétaires et pour la SA3M un vrai problème à résoudre.

Fait à Lattes
Le 18 octobre 2018
Pierre Balandraud
Commissaire enquêteur

Pierre Balandraud

COMMUNE DE MONTPELLIER

ZAC PORT MARIANNE-REPUBLIQUE

(Déclarée d'utilité publique par Arrêté Préfectoral n° 2018-547 en date du 22 mai 2018)



ENQUÊTE PARCELLAIRE

(Enquête publique du 17 septembre au 3 octobre 2018)

B CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pierre BALANDRAUD

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1) Préambule :

Cette seconde partie du rapport d'enquête, présente les conclusions et l'avis motivé du Commissaire enquêteur sur les observations et remarques du public et plus précisément des propriétaires fonciers concernés par l'aménagement de la ZAC Port Marianne-République.

Le C-E, avant de formuler ses conclusions et son avis, tient à rappeler son entière indépendance vis-à-vis de la ville de Montpellier, des services de la Métropole, des sociétés d'aménagement en charge du projet et des différents bureaux d'études ayant travaillé sur le dossier.

2) Objet de l'enquête :

L'objet de l'enquête était simple, il ne concernait que :

- La vérification du parcellaire de la ZAC restant à acquérir par la SA3M maître d'ouvrage ;
- L'identification des propriétaires et de leurs ayants droits à l'aide des documents du cadastre ;
- Et de vérifier si l'emprise des biens à acquérir était correctement établie.

Elle a été menée au titre :

- Du Code de l'Expropriation (Enquête parcellaire) - principalement articles L311-1, R131-3 et R131-6 ;

La demande d'enquête publique parcellaire a été formulée par la ville de Montpellier (DCM n° V 2018-048 du 3 avril 2018).

3) Le dossier soumis à enquête publique :

La société SA3M ayant été désignée aménageur de la ZAC par DCM de la commune de Montpellier n° 2015/30 du 19 février 2015, c'est celle-ci qui a constitué le dossier soumis à enquête lequel était constitué :

- D'un plan de situation ;
- D'une notice explicative ;
- D'un plan parcellaire ;
- D'un état parcellaire ;
- De pièces administratives.

Conclusion sur le dossier soumis à enquête :

Le dossier était complet et comportait bien toutes les pièces exigées au titre de l'article R131-3 du code de l'expropriation.

4) Conclusion sur l'aspect réglementaire :

La procédure enquête publique :

L'enquête publique a été conduite par M. Pierre Balandraud par décision de M. le Préfet du département de l'Hérault (AP 2018-I-582 en date du 31 mai 2018).

L'autorité organisatrice étant le préfet de l'Hérault, c'est par arrêté préfectoral n 2018-I-754 en date du 26 juin 2018 que celui-ci a prescrit l'enquête publique.

Les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête ont été décidées conjointement entre les services de la préfecture (Mme Martine BERRI) et le C-E lors d'une réunion préparatoire tenue en préfecture le mercredi 30 mai 2018. Réunion au cours de laquelle un contact téléphonique a été établi avec M. Fabrice Capt de la SA3M pour entente sur le calendrier de l'enquête publique.

La présente enquête publique a eu pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de ZAC, L'enquête publique s'est déroulée du 17 septembre au 3 octobre 2018 inclus soit 17 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était domicilié : Mairie de Montpellier parvis Georges Frêche, un dossier et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête publique.

La publicité de l'enquête publique a été correctement effectuée selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 26 juin 2018.

2 permanences ont été tenues par le C-E au siège de l'enquête.

La notification, de l'ouverture de l'enquête publique, aux propriétaires concernés a bien été effectuée dans le respect des dispositions de l'article L311-1 du code de l'expropriation.

Conclusion sur l'aspect réglementaire :

Tous les actes administratifs relatifs à la procédure ont été pris et paraissent réguliers :

Désignation du commissaire enquêteur ;

Prescription de l'enquête publique ;

Notification aux propriétaires concernés de l'ouverture de l'enquête publique.

Procédure d'enquête publique :

Le C-E, qui a vérifié le respect de la procédure d'enquête publique au regard des dispositions du code de l'expropriation, et des dispositions de l'arrêté préfectoral de prescription de l'enquête, considère que la procédure a été respectée (constitution du dossier, publicités de l'enquête, tenue des permanences, communication des observations à la SA3M et à la ville de Montpellier pour information.

5) Conclusion sur la participation du public et sur les observations formulées :

Le public, conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête, pouvait formuler ses observations soit :

- ✓ Au siège de l'enquête : mairie de Montpellier par inscription d'observations au registre d'enquête ;
- ✓ En mairie de Montpellier, verbalement à l'occasion de sa rencontre avec le C-E les jours de permanence ;
- ✓ Par courrier postal, à l'adresse du siège de l'enquête, hôtel de ville de Montpellier à l'attention du C-E ;

Participation du public :

La participation se résume à :

- 8 personnes ayant rencontré le commissaire enquêteur à l'occasion de ses permanences ;
- 3 observations formulées verbalement ;
- 3 observations inscrites sur le registre d'enquête publique ;
- 5 courriers postaux transmis au C-E dont 4 en LR avec AR ;
- 4 documents remis au C-E lors des permanences.

Le détail de la participation du public est donné chapitre 11 pages 16 et 17 du présent rapport d'enquête

Observations du public :

Les observations se résument à 11 dépositions distinctes qui pour beaucoup se recourent sur un même sujet et ont porté sur :

- Une succession identifiant 4 nouveaux propriétaires suite au décès de l'ancien propriétaire ;
- Une modification de numérotation de parcelles suite à une succession familiale ;
- L'existence de pompes de relevage des eaux usées et d'un forage sur des parcelles à exproprier ;
- Les nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montpellier et la constructibilité, immédiate supposée, des terrains à exproprier ;
- Le montant des acquisitions présumées jugées inacceptables par les propriétaires qui se sont exprimés ;
- Les nuisances de bruit de route et de pollution atmosphérique ;
- La densité des constructions à édifier dans la ZAC ;
- Le besoin d'un équipement sportif sur le quartier Port-Marianne ;
- Un accès à une habitation qui serait contrarié par l'expropriation d'une parcelle contigüe à cette habitation ;
- L'occupation illégale d'une parcelle par des familles Roms ;
- La nature cultivée (arbres fruitiers) d'une parcelle ;

Le détail et la nature des observations du public est donné chapitre 12 pages 17 à 19 du présent rapport d'enquête, et le point de vue du C-E sur ces observations chapitre E pages 20 à 22.

Conclusion sur la participation du public :

La participation du public a été moyenne et a mobilisé 4 familles de propriétaires et 4 personnes non propriétaires.

Les propriétaires ont tous, à l'exception de M. Henri Gallet et de M. YZQUIERDO Nicolas, accusé réception de la notification de l'enquête publique. Malgré le non retrait de la lettre recommandée, par M. GALLET, on peut être assuré de la connaissance par celui-ci de la tenue de l'enquête publique, car il a rendu visite au C-E à la 2^{ème} permanence le jour de clôture de l'enquête publique.

Il peut donc être considéré que les propriétaires ne s'étant pas manifestés n'attendaient pas d'informations complémentaires et n'avaient pas non plus d'informations nouvelles à communiquer à la SA3M.

Conclusion sur la nature des observations :

Les observations formulées par les propriétaires et le public sont pour l'essentiel, manifestement hors sujet, car elles ne portent pas sur localisation et l'étendue des emprises nécessaires à la réalisation de la ZAC, ni sur l'identification des propriétaires.

Le C-E a toutefois bien noté que l'attente des propriétaires, était pour l'essentiel, un montant beaucoup plus élevé du prix au m² des terrains à acquérir que celui qui semblerait leur être proposé par l'aménageur.

Seule l'observation de l'indivision VICENTE qui porte sur la succession d'une propriétaire décédée et sur une nouvelle numérotation de parcelles cadastrales répond aux objectifs poursuivis de l'enquête parcellaire. Cette observation communiquée au début de l'enquête a bien été prise en compte par la SA3M.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- **Après avoir vérifié** le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation, aux dispositions du code de l'expropriation, et à celles de l'arrêté préfectoral n° 2018-I-754 en date du 26 juin 2018 ;
- **Après avoir visité** le site du projet de ZAC et la nature du parcellaire concerné ;
- **Considérant** que l'enquête publique parcellaire s'est déroulée conformément à la réglementation ;
- **Considérant** que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie de Montpellier, pendant toute la durée de l'enquête du lundi 17 septembre au vendredi 3 octobre 2018, soit 17 jours consécutifs ;
- **Considérant** que le dossier était conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et qu'il est apparu au C-E complet et de lecture aisée pour les propriétaires concernés et pour tout public ;
- **Considérant** que toutes facilités ont été données au C-E pour la tenue de ses deux permanences et que celles-ci se sont tenues dans de très bonnes conditions ;
- **Après avoir établi** un procès-verbal de clôture d'enquête, résumé les observations et

les avoir communiquées et commentées au maître d'ouvrage ;

- **Vu** l'arrêté préfectoral n° 2018-I-547 en date du 22 mai 2018 déclarant le projet de ZAC d'utilité publique ;
- **Considérant** que le parcellaire interne au périmètre de la ZAC non maîtrisé par le maître d'ouvrage est nécessaire à une bonne réalisation du projet ;
- **Considérant** que l'acquisition du parcellaire bâti, situé en limite Nord-Est de la ZAC, peut être différée, en raison du phasage des travaux d'aménagement qui se dérouleront sur plusieurs années et qui concerneront ce parcellaire qu'en fin d'opération ;
- **Vu** le dossier soumis à enquête publique.

Le commissaire enquêteur émet :

UN AVIS FAVORABLE

À la demande de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de la ZAC Port-Marianne-République et à la cessibilité du parcellaire si nécessaire par voie d'expropriation

Fait à Lattes
Le 18 octobre 2018
Pierre Balandraud
Commissaire enquêteur

Pierre Balandraud