

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**

**COMMUNE DE MONTPELLIER**

**ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES  
PREALABLES A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET  
DES TRAVAUX RELATIFS A LA ZAC «PIERRESVIVES» PAR LE  
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'HERAULT SUR LA COMMUNE DE  
MONTPELLIER ET A LA CESSIBILITE DES PARCELLES NECESSAIRES  
A LA REALISATION DU PROJET.**

-----

- **Enquête publique du 09/01/2023 au 09/02/2023**
- **Arrêté préfectoral n°2022.11.DRCL.0472 du 24/11/ 2022  
de Monsieur le Préfet de l'Hérault**

**PREMIERE PARTIE :**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

**SECONDE PARTIE :**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIFS A  
LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIFS A LA  
CESSIBILITE DES PARCELLES CONCERNEES.**

**ANNEXES**

Par Monsieur Jean-Pierre DEBUIRE,  
Commissaire enquêteur

# S O M M A I R E

## **PREMIERE PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **CHAPITRE I : PRESENTATION DU PROJET « ZAC PIERRESVIVES »**

#### **Avant-propos**

#### **1 – 1 – LES INTERVENANTS**

#### **1 – 2 – LA ZAC PIERRESVIVES**

*1.2.1 – Localisation du projet*

*1.2.2 – Genèse du projet*

*1.2.3 – Les objectifs de l'opération*

*1.2.4 – Le contenu du programme*

#### **1 – 3 – LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE**

#### **1 – 4 – LA COMPOSITION DU DOSSIER**

### **CHAPITRE II : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **2 – 1 – LA PREPARATION ET L'ORGANISATION DE L'ENQUETE**

*2.1.1 – Désignation du commissaire enquêteur*

*2.1.2 – Arrêté Préfectoral et avis d'ouverture d'enquête*

*2.1.3 – Réunion avec les représentants du maître d'ouvrage*

*2.1.4 – Publicité et information du public*

#### **2 – 2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

*2.2.1 – Les conditions de consultation du dossier de l'enquête*

*2.2.2 – La clôture de l'enquête*

*2.2.3 – Le procès-verbal de synthèse des observations*

### **CHAPITRE III : EXAMEN ET ANALYSE DES DOCUMENTS PRESENTES AU PUBLIC ET DES OBSERVATIONS DE CELUI-CI**

#### **3 – 1 – ANALYSE DES DOCUMENTS PRESENTES AU PUBLIC**

*3.1.1 – Le dossier d'enquête*

*3.1.2 – Les avis émis par les autorités administratives*

#### **3 – 2 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

*3.2.1 – Analyse comptable des observations*

*3.2.2 – Les observations relatives à l'enquête DUP et les réponses du département*

*3.2.3 – L'observation de Monsieur Robert DANIEL relative à l'enquête parcellaire et la réponse du Département*

## **SECONDE PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **CHAPITRE I : OBJET DE L'ENQUETE CONJOINTE**

### **CHAPITRE II : DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE RELATIF A LA DEMANDE DE DUP**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE RELATIF A L'ENQUETE PARCELLAIRE**

**ANNEXES**

**PREMIERE PARTIE**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

# **CHAPITRE I : PRESENTATION DU PROJET**

## **Avant-propos**

Le Conseil Départemental de l'Hérault souhaite réaliser à Montpellier une dernière tranche de travaux sur la ZAC « Pierresvives ». Il s'agit notamment de construire quatre derniers bâtiments destinés au logement. Pour cela, il est nécessaire d'acquérir une dernière parcelle de terrain appartenant à une indivision privée.

L'acquisition de cette parcelle par expropriation ou par cession amiable, ne sera réalisable que lorsque l'ensemble de la ZAC sera déclaré d'utilité publique. Il est donc nécessaire de procéder à une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et à une enquête parcellaire visant l'acquisition de la parcelle précitée.

Ces deux enquêtes sont réunies en une seule enquête dite conjointe.

La décision du Tribunal Administratif de l'Hérault n°E22000125/34 du 21/09/2022 m'a désigné pour conduire cette enquête conjointe.

## **1 - 1 – LES INTERVENANTS**

**L'autorité organisatrice** de l'enquête est la Préfecture de l'Hérault.

34 place des Martyrs de la Résistance 34000 Montpellier.

Personne à contacter : Mme BERRI

tel: 04 67 67 68 60

mail : martine.berri@herault.gouv.fr

**Le maître d'ouvrage** est le Conseil Départemental de l'Hérault.

1977 Av. des Moulins 34087 Montpellier

Personne à contacter : Mr. Lucas ROUGE

Tel :04 67 67 69 53

**Concessionnaire de l'aménagement** de la ZAC : SPL Territoire 34.

202 Av. du professeur Jean-Louis Viala 34090 Montpellier

## **1 - 2– LA ZAC PIERRESVIVES**

### *1.2.1 – Localisation du projet*

La ZAC de Pierresvives s'étend sur environ 10 hectares. Elle se situe à proximité Est du quartier de la Paillade et à 7 km au Nord-Ouest du centre de Montpellier. Ses limites sont :

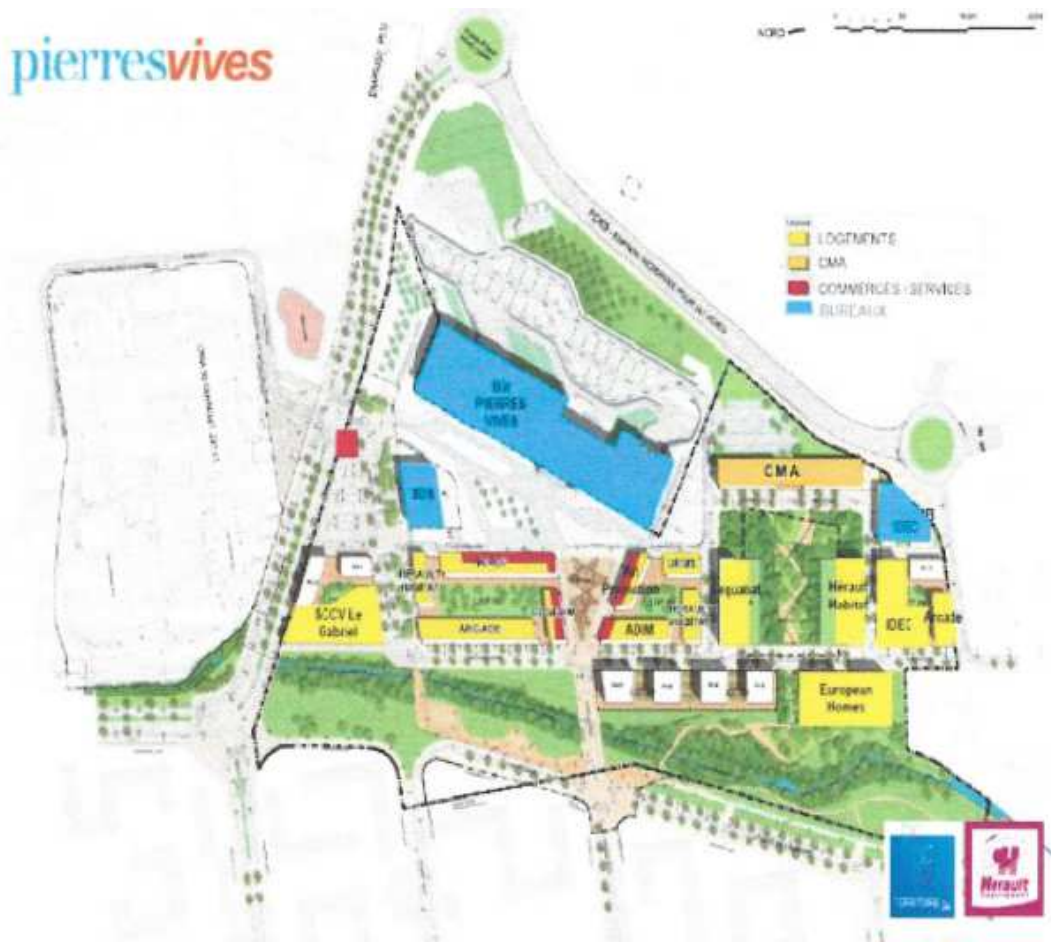
- à l'Ouest, l'avenue de l'Europe prolongée par l'avenue Marius Petipa et le ruisseau Le Rieutord,

- au Nord, la rue du professeur Blayac,

- à l'Est, la RD 65 et le bâtiment Pierresvives,

- au Sud, la zone d'activité Parc 2000.

Le bâtiment Pierresvives n'est pas inclus dans la ZAC du même nom.



En blanc les quatre bâtiments à construire situés en partie sur la parcelle Tv3 à acquérir.

### 1.2.2 Genèse du projet

#### Une concertation préalable du public :

Les études préliminaires commencées en 2005 ont été concrétisées par un dossier de projet présenté lors de trois réunions publiques les 16 janvier 2006, 05 juillet 2006 et 25 juin 2007. La réunion publique du 25 juin 2007 a été organisée à la CAF de Montpellier. Un avis avait été publié dans la presse locale (Midi Libre) le 15 juin 2007 afin d'informer la population de ses modalités. Du 18 juin au 3 juillet 2007 inclus, des panneaux d'exposition décrivant l'opération projetée ont été installés en mairie de Montpellier accompagnés de la mise à disposition du public d'un cahier de remarques permettant de recueillir les observations des administrés. Aucune remarque n'a été rédigée sur ce cahier.

Le **dossier de création** a été approuvé par délibération de cette assemblée départementale le 22 octobre 2007.

La ZAC a été créée par arrêté préfectoral le 13 février 2009.

Le **dossier de réalisation** a été approuvé par délibération de l'assemblée départementale le 13 septembre 2010.

Le programme des équipements publics a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 février 2011.

### 1.2.3 – Les objectifs de l'opération

Les objectifs de l'opération "ZAC de Pierresvives" 'exprimés dans la notice explicative du dossier présenté à l'enquête publique sont :

- La mise en relation avec le quartier de la Mosson,
- La création d'une nouvelle place urbaine, lieu de centralité pour le quartier et pour parfaire le caractère d'accueil du bâtiment Pierresvives,
- La mise en valeur de la cité du savoir et des sports pour tous, des espaces naturels du site comprenant notamment la ripisylve du Rieutord et de l'espace boisé classé,
- La création d'environ 900 logements avec une offre diversifiée, l'implantation de bureaux dont le transfert de la chambre des métiers et de l'artisanat ainsi que la création de commerces de proximité, savoir et équipements publics complémentaires.

### 1.2.4 – Le contenu du programme

**Une grande partie du programme est déjà réalisée :**

- 800 logements dont 200 en logements locatifs sociaux,
- Des commerces et services,
- Des bureaux, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- La Maison Départementale des Sports,
- Tous les équipements nécessaires : voiries, réseaux,
- Les espaces publics et paysagés,
- Les voies de communications et de stationnement.
- Une passerelle piétonne (passerelle Cambridge) et un pont (pont Saragosse) pour véhicule franchissent le Riautord et contribuent à la volonté d'une liaison forte avec le quartier de la Mosson.

Compte-tenu de la grande surface prise, d'une part, par l'ensemble des bâtiments construits et, d'autre part, par l'importante minéralité des sols, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ont fait l'objet d'équipements particuliers ayant pour objectifs de limiter le risque d'inondation et de pollution. Le projet initial qui prévoyait la modification du tracé naturel du Riautord a été abandonné pour cause de complication de réalisation du réseau hydraulique.

**Il reste néanmoins à réaliser :**

- La place centrale dénommée place Annie Girardot,
- Les travaux d'espaces verts le long du ruisseau Rieutord,
- Quelques voiries et espaces publics autour des immeubles actuellement en cours de réalisation.

90% du foncier est maîtrisé par la SPL Territoire 34 aménageur de l'opération. **Seule une partie (parcelle Tv3) des lots 8 et 9 destinés à accueillir un programme d'environ 110 logements reste à acquérir.** La parcelle TV 3 de 3226 m2 appartenant à une indivision privée constitue un obstacle à la réalisation de ces 110 logements. La déclaration d'utilité publique doit permettre, après enquête parcellaire, l'acquisition de la parcelle convoitée.

### **1 - 3- LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE**

Le cadre juridique de l'enquête est précisé en première page de l'Arrêté Préfectoral N° 2022.11.DRCL.0472 du 24 novembre 2022.

Sont indiqués :

- Les différents codes de l'environnement, des collectivités territoriales, de l'environnement, de l'expropriation pour cause d'utilité publique, de l'urbanisme, et de la voie routière.
- Le traité de concession d'aménagement d'octobre 2009 et ses avenants entre le Conseil départemental de l'Hérault et la SPL Territoire 34.
- La délibération n° AD/140222/A/5 du 15 février 2022 par laquelle l'assemblée départementale décide d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et sollicite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des biens nécessaires au projet.
- Le courrier et le dossier présenté par le Conseil départemental de l'Hérault.
- La décision n° E22000125/34 du 21 septembre 2022 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Jean-Pierre DEBUIRE en qualité de commissaire enquêteur.
- L'arrêté préfectoral n° 2022-09-DRCL-0357 du 14/09/2022 portant délégation de signature de Monsieur Frédéric POISOT, secrétaire général de la préfecture de l'Hérault.

### **1 -4- LA COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier présenté au public pendant le mois d'enquête en mairie de Montpellier comprend :

#### **Pour ce qui concerne l'enquête DUP :**

- Une notice explicative,
- Un plan de situation,
- Le plan général des travaux,
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- L'appréciation sommaire des dépenses,
- L'étude d'impact et son résumé non technique,
- Le bilan de la procédure de concertation.

Le dossier comprend un sous-dossier de déclaration loi sur l'eau.

#### **Pour ce qui concerne l'enquête parcellaire :**

- Le plan parcellaire,
- L'état parcellaire.

**Je constate que l'ensemble du dossier est donc conforme aux exigences des différents codes précités.**

L'étude d'impact, le dossier loi sur l'eau, et certaines parties du chapitre traitant des caractéristiques des ouvrages peuvent parfois paraître peu compréhensibles pour des non-initiés. Néanmoins, la notice explicative et le résumé non technique de l'étude d'impact permettent une compréhension suffisante du projet.

## **CHAPITRE II : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1- PREPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUETE**

#### *2.1.1- Désignation du Commissaire enquêteur*

Par décision N° E22000125 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête mentionnée ci-dessus dont l'intitulé, tel qu'il figure sur l'arrêté préfectoral, est :

**Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à une enquête parcellaire sur le projet d'aménagement de la ZAC « Pierresvives » sur la commune de Montpellier, porté par le Conseil général de l'Hérault et son concessionnaire la SPL Territoire 34.**

#### *2.1.2- Arrêté préfectoral d'enquête et avis d'ouverture d'enquête*

Dès réception de la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif, j'ai pris contact avec le bureau de l'environnement de la Préfecture de Montpellier afin de prendre possession du dossier qui sera présenté au public. J'ai pu récupérer ce dossier le 13 octobre 2022.

Le 10 novembre 2022, après avoir pris connaissance du dossier, je me suis rendu à nouveau à la Préfecture de Montpellier afin de fixer les dates de l'enquête et celles de mes trois permanences à effectuer en mairie de Montpellier.

L'arrêté préfectoral n° 2022.11DRCL.0472 du 24 novembre 2022 a officialisé ces dates de l'enquête ainsi que les dates et heures de mes permanences. Il comprend plusieurs prescriptions en matière notamment de publicité d'information du public, de consultation du dossier et de diffusion de mon rapport.

Les dates retenues :

- **Durée de l'enquête** : du lundi 9 janvier 2023 à 08h30 au jeudi 9 février 2023 à 17h30, soit 32 jours consécutifs.
- **Dates des permanences** en mairie de Montpellier :
  - lundi 9 janvier 2023 de 14h30 à 17h30
  - mardi 17 janvier 2023 de 14h30 à 17h30
  - jeudi 9 février 2023 de 14h30 à 17h30.

Le **siège de l'enquête** a été fixé au rez-de-chaussée de la mairie de Montpellier donc accessible à tous.

#### *2.1.3 – réunion avec les représentants du maître d'ouvrage*

Après consultation du dossier d'enquête qui m'a été remis, j'ai pris contact avec le maître d'ouvrage pour recevoir plus amples explications et pour m'accompagner sur le terrain de la ZAC « Pierresvives ». Cette réunion s'est déroulée le 04 novembre 2022 au siège du Conseil général de l'Hérault en présence de Monsieur Lucas ROUGE, Juriste en charge



du projet, de Madame Florence PUERTO, chargée d'opérations aménagement foncier au Conseil général de l'Hérault et Madame Julie TARAVEL, représentant l'aménageur SPL Territoire 34.

Je me suis rendu deux fois sur le terrain pour compléter ma connaissance des lieux.

### *2.1.5 – Publicité et information du public*

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique (au moins quinze jours avant), un affichage sur panneaux de l'avis d'ouverture d'enquête aux couleurs, police et dimensions réglementaires a été positionné de façon visible en quatre emplacements de la ZAC.

Je me suis rendu sur le terrain et ai pu vérifier la présence, le libellé et la conformité de ces panneaux avant et pendant l'enquête.

Par ailleurs, un constat d'huissier établi le 22 décembre 2022 atteste la présence de ces affichages.

Par ailleurs, l'avis d'ouverture de l'enquête a été publié dans les journaux locaux le Midi Libre Hérault et La Gazette le jeudi 22 décembre 2022 et le jeudi 12 janvier 2023.

Tous les extraits de ces journaux sur lesquels figure l'avis d'ouverture d'enquête sont joints en annexe au présent rapport.

## **2.2- DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### *2.2.1 – Les conditions de consultation du dossier de l'enquête*

Conformément à l'arrêté préfectoral n° 2022.11.DRCL.0472 de Monsieur le Préfet de l'Hérault, l'enquête prescrite s'est déroulée du 9 janvier au 9 février 2023, soit durant 32 jours consécutifs. Ce dossier a été consultable pendant cette période sur le site internet des services de l'Etat dans l'Hérault au lien suivant :

<http://www.herault.gouv.fr/publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>

Pendant toute la durée de cette enquête, un dossier contenant toutes les pièces utiles ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie de Montpellier. Le premier jour de l'enquête j'ai coté et parafé le registre d'enquête et l'ensemble du dossier.

Le public a eu la possibilité de m'adresser de la correspondance à la mairie. De même, il lui a été possible de consulter le dossier et de déposer ses observations par voie dématérialisée par le lien suivant : <https://www.registre-numerique.fr/dup-zac-pierresvives>.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions dans une salle au rez-de-chaussée de la mairie, facile d'accès pour le public.

### *2.2.2 – La clôture de l'enquête*

Le jeudi 9 février 2023, à 17h30, j'ai mentionné sur le registre des observations la clôture de l'enquête. Aucune observation n'a été exprimée sur ce registre.

### *2.2.3 – Procès-verbal de synthèse des observations*

Le mardi 14 février 2023, soit 5 jours après la clôture de l'enquête je me suis rendu au Conseil général de l'Hérault afin de remettre en mains propres le PV de synthèse des observations du public. Un mémoire en réponse m'a été adressé en retour dans les quinze jours qui suivirent.

## **CHAPITRE III : EXAMEN ET ANALYSE DES DOCUMENTS PRESENTES AU PUBLIC ET DES OBSERVATIONS DE CELUI-CI**

### **3.1 – ANALYSE DES DOCUMENTS PRESENTES AU PUBLIC**

Il s'agit des documents du dossier énumérés en supra dans ce rapport (cf paragraphe 1-4)

#### *3.1.1 – Le dossier d'enquête*

L'ensemble du dossier se présente sous la forme d'une chemise cartonnée à sangle contenant certains chapitres agrafés regroupés à l'aide d'élastique. Seule l'étude d'impact est reliée par une spirale.

Le contenu du dossier est un peu complexe pour les non-initiés mais permet aux spécialistes de trouver tous les renseignements utiles pour leur réflexion. Le grand public peut y trouver son compte grâce à un sommaire détaillé, à la notice explicative, au résumé non technique et aux plans et photos relativement parlants. Les pièces principales du dossier sont l'étude d'impact, son additif et le chapitre relatif aux aménagements hydrauliques.

J'ai noté que l'étude d'impact, qui a été réalisée par le cabinet Art § Build-GEC ingénierie-GEC LR, date de juin 2007. Un additif à cette étude d'impact datant de novembre 2009 a été ajouté à la demande de la préfecture qui souhaitait qu'elle soit complétée par une note de synthèse hydraulique.

Initialement, le projet prévoyait le dévoiement du Riautord, ce qui entraînait des contraintes hydrauliques incompatibles avec la nature du projet. Le plan de masse a donc été modifié afin de ne pas dévoyer le Riautord. Cela a eu pour conséquence une modification de la répartition des activités de la ZAC. Les activités tertiaires ont été revues au profit des logements qui sont passés de 750 à environ 900.

Le **dossier de déclaration loi sur l'eau** établi par le Cabinet MERLIN Ingénieurs Conseils, pièce également importante du dossier, a été approuvé le 18 décembre 2009 et modifié pour intégrer les remarques de la MISE (Mission Inter Services de l'Eau).

Je n'ai pas d'observation à émettre sur le fond de ces documents puisque plus de 90% du programme a déjà été réalisé.

#### *3.1.2 – Les avis émis par les autorités administratives*

J'ai constaté que plusieurs autorités administratives ont fourni des avis sans observation. C'est le cas de la DRIRE le 3 janvier 2008, du SDAP le 10 janvier 2006. La DRAC n'a émis aucune observation, mais a simplement rappelé que toute découverte de vestiges devait lui être signalée.

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, son avis est donc considéré comme « avis tacite ».

### **3-2 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

#### *3.2.1 - Analyse comptable des observations*

Il n'y a eu aucune visite et consultation du dossier en mairie de Montpellier. Il n'y a donc aucune observation exprimée sur le registre papier.

Sur le registre dématérialisé, je dénombre :

- 63 personnes ont consulté le dossier dématérialisé.
- 181 téléchargements de dossiers ou pièces de dossier ont été effectués.
- 4 observations ont été exprimées sur le registre dématérialisé.

Je constate que le nombre de consultations via sur le registre dématérialisé du dossier témoigne de l'efficacité de l'information du public.

### 3.2.2 - Les observations relatives à l'enquête DUP et les réponses du Département

Toutes les observations ont été consignées dans le PV de synthèse des observations, PV que j'ai remis en main propre le 14 février 2023 aux personnes du Conseil Général de l'Hérault en charge du projet.

Une première observation est exprimée par Monsieur Denis FEURER de l'association Vélocité Grand Montpellier.

Il rappelle les engagements de la Métropole pour un développement du réseau cyclable. Ces engagements auraient été approuvés à l'unanimité par deux délibérations, l'une ayant fait l'objet d'un vote concernant le Schéma Directeur des Mobilités Actives, l'autre concernant le vote pour le Réseau Express Vélo. Il énumère les caractéristiques dimensionnelles pour une réalisation soignée des voies cyclables.

Deux autres observations de Madame Eulalie VEAUTE et d'un anonyme expriment des propositions d'améliorations du projet de la ZAC :

- 1) Augmenter le nombre de places de parking pour faire face aux difficultés de stationnement,
- 2) Améliorer l'accès aux transports en commun,
- 3) Développer les espaces verts.
- 4) Améliorer l'accès piétons (trottoirs, passages piétons franchissement de la D65),  
En effet, si la liaison ZAC-quartier de la Mosson est bien réalisée, par contre, la liaison entre la ZAC et le centre de Montpellier semble présenter une réelle difficulté, voire un danger, en particulier au niveau du franchissement piéton de la D65.
- 5) Donner des possibilités d'installation de commerces de proximités (épicerie, boulangerie, ...),
- 6) Améliorer la propreté du quartier.

Dans son mémoire en réponse que j'ai reçu le vendredi 24 février 2023, le Département a apporté les précisions suivantes :

- La réalisation d'une piste cyclable le long du Riautord et l'aménagement de l'espace boisé sont terminés.
- Un cheminement piéton et cyclable situé en bordure de la résidence Colucci et de la maison départementale des sports rejoint, via les passages piétons, la piste cyclable en direction du lycée Léonard de Vinci. Ce cheminement fait le lien avec la voie cyclable le long du Riautord, via la passerelle en bois. Un plan joint au mémoire en réponse situe les voies cyclables.
- En dehors des possibilités de stationnement privées (parkings en sous-sol d'immeubles) l'offre existante de stationnement est de 250 places réalisées d'une part le long de la voirie interne de circulation et d'autre part par trois parkings.
- Deux arrêts de bus de la ligne 1 desservent le site à moins de 600m. La ligne 19 permet également un accès aisé au site,

- Les accès piétons évoqués sont situés en dehors du périmètre de la ZAC. Cette question est du ressort de la Métropole,
- Des immeubles situés face à la future place Girardot ont vocation à accueillir prochainement des commerces et services variés,
- A ce jour, le dossier de la ZAC ne prévoit pas d'espaces verts supplémentaires à ce qui était prévu dans le dossier de projet. L'espace boisé classé a été restructuré. Un chemin de promenade traverse ce bois.
- La propreté de l'ensemble de la ZAC fait l'objet d'un travail régulier mené avec les services de la Métropole, le Département et le comité de quartier.

### *3.2.3- L'observation de Monsieur Robert DANIEL relative à l'enquête parcellaire et la réponse du département*

La seule observation relative à la cessibilité de la parcelle Tv3 émane de Monsieur Robert DANIEL, propriétaire indivis de cette parcelle.

Bien que favorable au projet de la ZAC, Monsieur Robert DANIEL s'indigne et considère « *intolérable* » l'acquisition de ce terrain par expropriation à une valeur proche de 100 euros/m<sup>2</sup>, ce qui, je le cite : « *nécessiterait de la part de l'indivision d'exprimer une opposition par voie judiciaire* ». Il fait état de références de nombreuses ZAC connues (sans les citer) sur la commune de Montpellier. Il demande « *de rendre public ce qui est de droit, le compte financier de cette ZAC* ».

Le département précise qu'à ce jour, aucun accord n'a été trouvé. Aucune offre ne lui a été notifiée. Des négociations amiables entre l'indivision et un promoteur en lien avec l'aménageur sont en discussion sans aucune garantie quant à leurs aboutissements.

**SECONDE PARTIE**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **CHAPITRE I : OBJET DE L'ENQUETE CONJOINTE**

Le Département de l'Hérault aménage à Montpellier la ZAC « Pierresvives » qui est située à proximité du quartier de la Mosson et jouxte la cité du savoir et du sport pour tous.

Le développement de cette nouvelle urbanisation s'inscrit dans une réflexion menée depuis 2007 par le Département en partenariat avec la ville de Montpellier.

La ZAC aura pour objectifs :

- 1) La réalisation d'une liaison forte avec le quartier voisin de la Mosson par une modification légère de la voirie,
  - 2) La mise en valeur de la cité du savoir et du sport,
  - 3) La création d'une place centrale qui favorisera l'accueil du bâtiment « Pierresvives »,
  - 4) Une réponse à la forte pression démographique en créant environ 900 logements.
- Des commerces de proximité et des bureaux contribueront à l'animation de ce quartier.

Après une longue phase de consultation préalable du public (trois réunions d'information du public et affichage de panneaux en mairie), le projet de cette ZAC a été adopté par l'assemblée départementale, et a été créé par arrêté préfectoral du 13 février 2009. L'aménagement de la ZAC a été confié à la société publique locale d'aménagement Territoire 34.

Le projet initial qui prévoyait une modification du cours du Riautord a été abandonné pour conserver le tracé de ce ruisseau. En effet, la modification de son cours aurait eu pour conséquence des complications de réalisation du réseau hydraulique.

Actuellement, l'aménageur maîtrise environ 90% du foncier ce qui a permis la livraison de plus de 800 logements dont 5% en accession abordable et 15% aidés. La quasi-totalité des logements locatifs sociaux a été livrée.

L'aménagement de la place centrale (place Annie Girardot) ainsi que quelques voiries et espaces verts finiront le programme des espaces publics.

Une partie de l'assiette foncière des lots 8 et 9 destinés à la réalisation de 110 logements reste à acquérir. Une partie de terrain d'assiette de ces lots constituée de la parcelle cadastrée TV3 (3226 m<sup>2</sup>) appartient à trois copropriétaires indivis.

A ce jour, aucun accord amiable n'a été trouvé avec les propriétaires de cette parcelle en friche et non occupée.

**La finalisation de la ZAC nécessite la maîtrise foncière de cette parcelle et donc le recours éventuel à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.**

**Le Département a alors sollicité le Préfet de l'Hérault pour l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique conjointe comprenant :**

- **Une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.**
- **Une enquête parcellaire visant à l'acquisition de la parcelle TV3.**

## **CHAPITRE II : DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

J'ai été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier le 21 septembre 2023 pour conduire cette enquête. Son organisation et son déroulement ont été définis par l'arrêté préfectoral n° 2022.11.DRCL.0472 de Monsieur le Préfet de l'Hérault. Cet arrêté a prévu qu'il serait procédé à enquête publique du lundi 9 janvier 08h30 au jeudi 9 février 17h30, soit pendant 32 jours consécutifs.

La publicité de l'avis d'ouverture de cette enquête a été réalisée conformément à la législation en vigueur par la publication dans deux journaux locaux et par affichage en quatre endroits sur le lieu de la ZAC.

Conformément à l'arrêté préfectoral, j'ai tenu mes permanences à la mairie de Montpellier dans des conditions acceptables.

Le dossier est complet, tant pour la partie nécessaire à la DUP que pour la partie de l'enquête parcellaire. Ce dossier a été soumis à la DRAC, au SDAP, et à la DRIRE. Ces services n'ont exprimé aucune observation. La MRAe étant hors délai, son avis est considéré « tacite ».

Toutes les étapes de la procédure de l'enquête ont été respectées, mes correspondants au Conseil général du Département m'ont fourni les explications complémentaires nécessaires à ma compréhension du dossier. Le procès-verbal des observations ainsi que le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage ont été réalisés et fournis dans les délais réglementaires.

L'enquête n'a connu aucun incident conduisant à entacher d'irrégularité l'enquête. Elle s'est déroulée de manière à ce que chacun puisse s'exprimer.

## **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE RELATIFS A LA DEMANDE DE DUP**

Dès ma désignation pour conduire cette enquête, je me suis demandé pour quelle raison cette enquête n'avait pas été initiée juste après l'approbation du projet, c'est-à-dire en 2009. Comment aujourd'hui émettre un éventuel avis, quand le projet est réalisé à 90% ? Je comprends néanmoins qu'aujourd'hui, la DUP est nécessaire pour l'acquisition de la parcelle Tv3 qui permettra la finalisation du projet.

Je constate **qu'aucun avis défavorable** au projet n'a été émis par les personnes ayant consulté le dossier de projet. Seules des améliorations ont été souhaitées, telles qu'un plus grand nombre de places de parking, la réalisation de pistes cyclables et l'installation de commerces de proximité.

Un des points les plus importants à considérer dans ce projet est relatif à la gestion des eaux.

La minéralité des surfaces de la ZAC a conduit les concepteurs à apporter un soin particulier quant à la gestion des eaux pluviales afin de limiter les risques d'inondation et de pollution.

A la demande de la préfecture, l'étude d'impact en date de juin 2007 a été complétée par une note de synthèse hydraulique le 2 décembre 2008. Un dossier de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (déclaration loi sur l'eau) a précisé, après analyse de l'état initial du milieu, toutes les dispositions nécessaires pour une gestion optimale des eaux pluviales et usées. Ce dossier indique que ces dispositions prises s'inscrivent dans le cadre des orientations du SDAGE Rhône Méditerranée et du SAGE Lez-Mosson-Etangs Palavasiens.

L'extension de l'urbanisation a certainement entraîné une augmentation d'apport en polluants.

Toutefois, **l'impact « pollution » du milieu aquatique reste limité** dans la mesure où :

- Aucune activité industrielle lourde n'est prévue sur le site,
- Les eaux usées des installations sont raccordées au réseau communal,
- Les structures de rétention mises en place permettent d'améliorer la qualité des eaux par simple décantation des matières en suspension.

Par ailleurs, un plan d'intervention en cas de pollution accidentelle a été établi.

Les derniers travaux à réaliser n'auront pas d'impact néfaste supplémentaire pour l'environnement. Au contraire, le Riautord devraient être mis en valeur avec des chemins de promenade et des zones de détente.

**Les objectifs du Département ont été atteints** : liaison avec le quartier de la Mosson, création en cours de la place centrale, mise en valeur du bâtiment Pierresvives, livraison d'environ 800 logements dont 25% de logements locatifs sociaux. **Ces objectifs présentent en eux-mêmes un caractère d'intérêt général.**

**La finalisation du projet générant 110 logements supplémentaires nécessite l'acquisition d'une parcelle qui ne peut aboutir qu'après déclaration d'utilité publique.**



**De ce qui précède, à savoir :**

- Le caractère d'intérêt général de la ZAC,
- Un projet permettant toutes activités nécessaires à la mixité sociale,
- Aucun avis défavorable au projet,
- Un impact environnemental limité,
- La maîtrise de la gestion des eaux pluviales et usées,
- Projet compatible avec le SDAGE RM et le SAGE Lez-Mosson-Etangs Palavésiens,
- L'ensemble des objectifs seront atteints,
- 90% de la ZAC déjà réalisée,
- La construction de quatre immeubles qui génèrera 110 logements supplémentaires,

**J'émet :**

**UN AVIS FAVORABLE**

**A la déclaration d'utilité publique de la ZAC de Pierresvives**

## **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE RELATIFS A L'ENQUETE PARCELLAIRE**

La construction de quatre bâtiments totalisant 110 logements doit terminer la ZAC Pierresvives. Cette construction nécessite l'acquisition d'une parcelle (Tv3) propriété indivis de Messieurs Eric ROBERT, Robert DANIEL et Serge MAURY.

La partie du dossier d'enquête consacrée à l'aspect parcellaire est complète, elle comprend :

- Un plan parcellaire établi par le cabinet géomètre expert SIRAGUSA,
- L'état parcellaire avec la liste des propriétaires et leurs numéros de parcelles.

A ces documents réglementaires ont été ajoutés :

- Un extrait cadastral modèle 1,
- La délibération de l'assemblée départementale n° AD/140222/A/5 décidant à l'unanimité d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Je constate qu'effectivement la parcelle Tv3 impacte une partie des terrains nécessaires à la construction de ces bâtiments.

Le 28 décembre 2022, la notification de l'ouverture d'une enquête publique conjointe a été adressée avec accusé de réception aux trois propriétaires indivis concernés.

Lors du mois de consultation par le public du dossier d'enquête parcellaire, seul Monsieur Robert DANIEL s'est exprimé sur le registre dématérialisé. Celui-ci, bien que favorable au projet de la ZAC, conteste le montant de l'indemnité d'expropriation qu'il pense qu'elle sera estimée « à une valeur proche de 100€ ».

Dans son mémoire en réponse à cette observation le département précise qu'à ce jour aucun accord n'a été trouvé et aucune offre ne lui a été notifiée.

Des négociations amiables entre l'indivision et un promoteur en lien avec l'aménageur sont en discussion sans aucune garantie que celles-ci aboutissent.

**Dans l'hypothèse où ce projet de ZAC serait déclaré d'utilité publique, et considérant que :**

- La construction des quatre derniers bâtiments offre 110 logements supplémentaires mais nécessite l'acquisition de la parcelle Tv3,
- Le dossier est complet dans sa partie enquête parcellaire,
- Cette enquête parcellaire a suivi la procédure réglementaire.
- Les notifications de l'enquête publique ont bien été adressées aux trois propriétaires indivis.

**J'émet :**

### **UN AVIS FAVORABLE**

**A la cessibilité de la parcelle Tv3 par négociation amiable ou, si nécessaire, par expropriation**

## ***ANNEXES***

- Décision du Tribunal Administratif de Montpellier n°E22000125/34 du 21/09/2022
- Arrêté préfectoral n° 2022.11.DRCL.0472 du 24 novembre 2022
- Avis d'ouverture de l'enquête publique
- Première publication dans les journaux locaux  
Midi Libre de l'Hérault et Gazette de Montpellier du 22/12/2022
- Seconde publication dans les journaux locaux  
Midi Libre de l'Hérault et Gazette de Montpellier du 12/01/2023
- Procès-verbal des observations du public
- Mémoire en réponse
- Constat d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête