

**PREFECTURE DE LA REGION LANGUEDOC ROUSSILLON  
PREFECTURE DE L'HERAULT**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DE MONTPELLIER**

**ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE**

**RESERVE FONCIERE**

**Sise au lieu dit « Mejanelle-Pont Trinquat quartier  
Gare TGV »**

**Communes de LATTES et MONTPELLIER**

**Dossier d'enquête préalable à Déclaration d'Utilité Publique  
Dossier d'enquête Parcellaire**

**Arrêté Préfectoral n° 2013.I.186 du 17 Janvier 2013**

**RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**Composée de : Philippe MARCHAND Président**

**Léon BRUNENGO Assesseur**

**Louis BESSIERE Assesseur**

## **SOMMAIRE**

### **I. RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

#### **1. GENERALITES**

#### **2. CARACTERISTIQUES DU PROJET**

#### **3.. DOCUMENTS SOUMIS A ENQUÊTE**

#### **4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L' ENQUÊTE**

##### **A. Désignation de la Commission d' enquête**

##### **B. Modalités des enquêtes**

1. Préparation et organisation de l'enquête
2. Concertation préalable et visite des lieux
3. Permanences

##### **c. Publicité et information**

**D. Réception du public**

**E. Clôture de l'enquête**

**5. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

**6. REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

a/ Questions au Maître d'Ouvrage

b/ Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

**II. CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**A. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE**

Enquête publique conjointe DUP et Parcellaire Réserve Foncière « Mejanelle-Pont Trinquat-quartier Gare TGV »

**B. ANALYSE ET SYNTHESE**

**C. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**I. RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**1. GENERALITES**

A la demande de la Communauté d'Agglomération de MONTPELIER, Maître d'Ouvrage, la présente enquête conjointe concerne la constitution d'une réserve foncière en vue de permettre à terme la réalisation d'une opération d'aménagement de grande ampleur, ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain dans le

secteur de la Méjanelle-Pont Trinquat, situé sur la commune de Montpellier pour sa partie Nord et sur la commune de Lattes pour sa partie Sud.

Ce site d'environ 300ha a été défini comme l'un des onze sites stratégiques de développement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier dans le SCOT approuvé le 17 Février 2006.

La création de la future gare TGV au cœur du site concerné va amener à la constitution d'un véritable pôle multimodal, avec un projet Eco cité retenu par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement dans le cadre du plan « Ville durable »

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, la Communauté d'Agglomération de Montpellier entend constituer les réserves foncières nécessaires à ce projet.

Le présent dossier est présenté en vue de la réalisation de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de création d'une réserve foncière : le dossier de DUP est réalisé conformément aux dispositions de l'article R.11-3-II du Code de l'expropriation, dans la mesure où la DUP est demandée en vue de la réalisation d'une opération importante et qu'il est nécessaire, compte tenu de l'échéance de réalisation des grandes infrastructures de l'Etat (déplacement de l'A9, LGV et gare nouvelle en 2017) de procéder dès maintenant à l'acquisition des immeubles, sans attendre que le projet n'ait pu être suffisamment établi.

## **2. CARACTERISTIQUES DU PROJET**

Ce projet urbain a pour objectif d'assurer à la gare nouvelle TGV une vocation de Pôle d'échange multimodal qui s'inscrit en outre dans une démarche globale « Ecocité », dans la logique d'un développement urbain dense, respectueux des espaces naturels qualitatifs.

Le projet intégrera le traitement du ruisseau de Négues Cats et de ses crues, la plaine de la Lironde restant une zone d'expansion naturelle des crues.

L'approche énergétique est un des enjeux majeurs, l'objectif de produire autant d'énergie qu'il n'en consomme.

La mise en place d'une Ville Intelligente se justifie par la gestion informatisée des questions hydrauliques, le contrôle et l'optimisation des performances énergétiques, la connectivité nécessaire entre l'ensemble des modes de transports offerts sur le site ou à proximité et l'émergence d'un pôle tertiaire supérieur de niveau européen :

Celui-ci accueillera des sièges sociaux, des centres de recherche et développement dans les domaines des Technologies de l'Information et de la Communication, de la Médecine ou de l'Agronomie, des cabinets de conseil et d'audit, une ou plusieurs écoles à rayonnement national.

Le site accueillera également des fonctions d'habitat (entre 3000 et 4000 logements sur 20 ans), de commerce, de loisir et de service, avec une densité d'habitat permettant d'éviter l'étalement urbain.

L'interconnexion sera assurée avec le prolongement des lignes de tramway 1 et 3 qui seront prolongées.

---

### 3. **DOCUMENTS SOUMIS A ENQUETE**

Conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L 11.1 et suivants et R 11.1 à R.11-14 ( plus particulièrement l'article R11-3)

Le dossier relatif à l'enquête publique conjointe de DUP comprend :

- I. Notice Explicative
  
- II. Plan de situation
  
- III. Périmètre délimitant les immeubles à exproprier
  
- IV. Estimation des acquisitions à réaliser

Le dossier relatif à l'enquête parcellaire comprend :

- I. Plan Parcellaire
  
- II. Etat parcellaire

#### **4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

##### **A. DESIGNATION DE LA COMMISSION D' ENQUETE**

Le Préfet de la Région Languedoc Roussillon, Préfet de l'Hérault, a chargé, par arrêté préfectoral n° 2013-I-164 du 17 Janvier 2013, une Commission d'enquête composée de Mr Philippe MARCHAND Président, Mr Léon BRUNENGO Assesseur et Mr Louis BESSIERE Assesseur, de conduire cette enquête conjointe, après que celle-ci ait été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, par ordonnance n° E12000362/34 du 14 Décembre 2012..

Cette enquête conjointe a eu une durée de 33 jours consécutifs, du Lundi 11 Février au Vendredi 15 Mars 2013 inclus.

##### **B. MODALITES DE L' ENQUETE**

###### **1. Préparation et organisation de l' enquête**

Dès sa nomination, la Commission d' enquête a pris rendez-vous avec le Bureau de l'Environnement de la Préfecture de l'Hérault ( Madame Brigitte CARON) qu'il a rencontré le 8 Janvier 2013 pour retirer le dossier et arrêter les dates, le nombre et le lieu des permanences.

###### **2. Concertation préalable et visite des lieux**

Le Vendredi 18 Janvier 2013, une réunion a été organisée au siège du Maître d'Ouvrage, la Communauté d' Agglomération de MONTPELLIER, avec Mr Eric GOMEZ Directeur du Enquête publique conjointe DUP et Parcellaire Réserve Foncière « Mejanelle-Pont Trinquat-quartier Gare TGV »



Foncier et de l'Aménagement Opérationnel, Mr Jean Paul GAMBIER Chef du service Foncier, Mme Caroline CALVET du même service , Mr Arnault DIGUET responsable du projet à la SAAM, Mme Laure GENAUDEAU du service Aménagement et Mr CHAULET de la DDTM 34

Au cours de cette réunion, ont été exposés le cadre général du projet, ses objectifs, le calendrier ainsi que les principaux problèmes fonciers restant à régler.

Une **visite sur le terrain** a été organisée le 5 Février 2013 avec Mr MOUNIER et Mme Beatrix ARPINO de la SAAM et la Commission d'enquête pour vérifier les panneaux d'affichage sur le terrain..

### 3. Permanences

L'Arrêté préfectoral 1 prévoyait 6 permanences avec 2 ou 3 commissaires enquêteurs présents

+ **Au siège de la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER**, avec les trois membres de la Commission d'enquête :

le Lundi 11 Février 2013, de 9h à 12h

le Vendredi 15 Mars 2013, de 14h à 17h

+ **A la Mairie de MONTPELLIER :**

MARCHAND et BRUNENGO le Mardi 5 Mars 2013, de 14H à 17h avec Mrs

BRUNENGO et BESSIERE le Jeudi 28 Février 2013, de 14h à 17h avec Mrs

+**A la Mairie de LATTES :**

Mrs MARCHAND et BRUNENGO le Vendredi 15 Février 2013, de 14h à 17h avec

le Jeudi 21 Février 2013, de 14h à 17h avec Mrs

MARCHAND et BESSIERE

Deux registres d'enquête, l'un pour la D.U.P et l'autre pour l'enquête parcellaire ont été déposés dans chaque mairie et au siège de l'Agglo et préalablement signés et paraphés par un des commissaires enquêteurs de la Commission d'enquête, qui a également vérifié l'affichage de l'arrêté préfectoral et de l'avis d'enquête sur les panneaux prévus à cet effet.

### **c. PUBLICITE ET INFORMATION**

- Publicité dans la presse :

Conformément à l'article 9 de l'arrêté préfectoral, la Préfecture de l'Hérault a procédé à la publication dans la presse régionale MIDI LIBRE et l'HERAULT DU JOUR d'un avis au public, 15 jours avant le début de l'enquête, soit le Samedi 26 Janvier 2013, et rappelé le Samedi 16 Février 2013.

Les extraits des deux publications sont joints en annexe n° 2

- Affichage dans la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER et les communes concernées par le projet :

Les Mairies de LATTES, MONTPELLIER, ainsi que le siège de la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER ont procédé à l'affichage de l'Arrêté Préfectoral et de l'Avis d'Enquête sur les panneaux prévus à cet effet ;

Un certificat d'affichage de chaque commune a été fourni en annexe n° 3

D'autre part, la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER a procédé sur 4 emplacements, repartis sur la zone concernée, à la pose de panneaux d'affichage visibles des voies publiques existantes.

L'ensemble des affichages a fait l'objet d'un suivi par huissier pendant toute la durée de l'enquête, dont le procès-verbal est joint en annexe n° 4

- Notification aux propriétaires concernés par une expropriation :

La communauté d'Agglomération de MONTPELLIER a adressé par lettre recommandée avec AR aux propriétaires concernés une lettre leur indiquant les dates d'enquêtes et de permanences et les caractéristiques foncières de leur(s) parcelle(s) concernées par l'emprise des ouvrages du projet.

#### D. RECEPTION DU PUBLIC

Six permanences ont été assurées par la Commission d'enquête:

- A la Mairie de LATTES

Le registre d'enquête relatif à la D.U.P n'a fait l'objet d'aucune observation du public.

Le registre d'enquête parcellaire a fait l'objet de 2 observations :

- L'indivision JAMMES (propriétaire des parcelles SM 6,7,8 et 10)
- L'indivision PUJOL (propriétaire de la parcelle CB 5)

- A la Mairie de MONTPELLIER

Le registre d'enquête relatif à la D.U.P est resté vierge de toute observation

Le registre d'enquête parcellaire a fait l'objet de 2 observations :

- Une lettre déposée par Mr Michel ESTEBAN

- Mr et Mme Michel CHAUVE

- Au siège de la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER

Le registre d'enquête relatif à la DUP n'a fait l'objet d'aucune remarque

Le registre d'enquête parcellaire a fait l'objet de 7 observations :

- Mme Jacqueline MERY née SALLES
  
- Mr TEJEDOR Antoine
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- L'Indivision JAMMES (Michel et Dominique)
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- Mr Claude VIEU et Mme DOAT née VIEU
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- L'Indivision JAMMES (François et Monique)
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- Mr et Mme Jean TARRAL
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- Mr Olivier BOURNIER

## E. CLOTURE DE L' ENQUETE

A l'issue des enquêtes, le Vendredi 15 Mars 2013 à 17h, les registres ont été clos et signés, conformément à l'arrêté préfectoral, par un des commissaires enquêteurs de la Commission d'enquête.

## 5. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Au total, les deux enquêtes conjointes ont suscité :

- Pour l'enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité Publique, le public n'a formulé aucune remarque particulière et les registres d'enquête spécifiques déposés au siège de la Communauté d'Agglomération de Montpellier et en mairies de Lattes et de Montpellier sont restés vierges.
- Pour l'enquête parcellaire, huit (8) observations et une correspondance de Mr Michel ESTEBAN ont été faites :
  1. L'indivision JAMMES, représentée par Mmes Monique BOUET et Dominique BECAMEL ainsi que de Mrs Michel, et François JAMMES est propriétaire des parcelles 6,7,8 et 10 section SM du Mas de Brousse. Les parcelles 6, 7 et 10 sont en cours d'acquisition par la SAAM .

La parcelle 8 dans laquelle existe des bâtiments dont l'un occupé par un membre de la famille est déclarée sur le plan parcellaire du dossier soumis à l'enquête « zone à acquérir » et dans l'enveloppe de la future DUP : la famille JAMMES pose la question du devenir de cette parcelle et du bâtiment d'habitation qu'elle contient , en demandant si elle doit faire l'objet à moyen ou long terme d'une future expropriation et s'il y aura une préemption. Si ce n'était pas le cas, la famille peut-elle en garder la propriété et la jouissance et procéder à des travaux de consolidation et aménagements rendus nécessaires ?

2. Mr Michel ESTEBAN pépiniériste viticole , met en évidence dans la lettre du 5 Mars 2013, la réduction progressive du périmètre foncier de son exploitation depuis 2002 par les différents projets (PPRI, EDF, Agglo, A9 et LGV) avec une perte de 11 Ha soit plus de 35% de l'exploitation, avec de plus des difficultés d'accès. D'autre part, Mr ESTEBAN considère que la DUP en projet est une atteinte à son fonds de commerce, et met en péril grave son entreprise :

En conséquence, il demande le rachat total de ses biens professionnels.

3. Mr et Mme Michel CHAUVE regrettent que la présente enquête ne détaille pas le projet, auquel ils auraient aimé être associés.
4. L'Indivision PUJOL (Nadine, Alain et Fernand) propriétaire de la parcelle CB5 considère que l'utilité publique peut être justifiée pour la construction d'une gare TGV, autant elle ne se justifie pas pour une réserve foncière.
5. Mme Jacqueline MERY née SALLES demande à conserver la jouissance de ses locaux et du terrain le plus longtemps possible
6. Les enfants de Mr et Mme VIEU demandent que leurs parents très âgés (93 ans) puissent conserver leur maison jusqu'à leur décès.
7. La même demande concerne Mr et Mme Jean TARRAL (parcelle SM 0021) dont les enfants Jacqueline ORTIZ et Christine TARRAL souhaitent que leurs parents âgés de 89 et 91 ans puissent finir leurs jours dans leur maison.
8. Mr Antoine TEJEDOR Gérant du GAEC LA ROSEE a remis les copies des baux mettant en évidence l'exploitation des parcelles SM6, SN15, SV9, SV 10, SP1, SP19 , SV46, SV3, SV44, et SS18.

## **6. QUESTIONNAIRE de la Commission d'enquête**

L'enquête publique s'est terminée le vendredi 15 Mars 2013 à 17h : au cours de cette dernière permanence, la commission a rencontré Mr Christophe MORALES, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER et a pu lui faire part de ses interrogations concernant la Déclaration d'Utilité Publique appliquée à une Réserve Foncière, la législation permettant la présentation à l'enquête d'un dossier très succinct sans étude d'impact.

Le Mardi 19 Mars 2013, la commission d'enquête a adressé au Maître d'Ouvrage par courriel (Annexe n° 5 ) un questionnaire se référant aux observations formulées par le public et concernant :

- . La position de la Communauté d'Agglomération concernant le rachat total des biens professionnels de Mr ESTEBAN.
  
- . La possibilité de la famille JAMMES de conserver la propriété du bâtiment d'habitation et de la parcelle SM 8
  
- . Les demandes de jouissance des maisons occupées par des parents âgés formulées par les familles TARRAL et VIEU.
  
- . La demande de jouissance de Mme MERY - SALLES

## 7. REPOSES DU MAITRE D'OUVRAGE

La Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER ayant souhaité rencontrer la Commission d'enquête avant de formuler ses réponses, une réunion a été organisée le Jeudi 4 Avril 2013, avant d'adresser par courriel le 8 Avril 2013 un mémoire en réponse (Annexe n° 6) permettant d'apporter les précisions quant au fondement de la procédure de réserve foncière et au contenu du dossier qui a été présenté à l'enquête publique.

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER a donné les réponses circonstanciées aux remarques faites par les propriétaires qui s'étaient exprimé dans les registres d'enquête.

***En résumé, « la justification du recours à cette procédure de réserve foncière trouve sa légitimité dans la planification du projet de ville et d'Agglomération, dans sa cohérence avec une politique foncière maîtrisée et pour anticiper la livraison des infrastructures et d'un équipement majeur et structurant pour l'Agglomération de MONTPELLIER : la gare nouvelle Montpellier Odysseum. »***

Ce projet a été planifiée dans le cadre du SCOT approuvé en 2006, ce site constituant un des 11 sites stratégiques, et pris en compte dans les PLU de MONTPELLIER et LATTES.

D'autre part, une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a été mis en place dans les deux communes.

***« La mise en place d'une DUP réserve foncière s'inscrit dans cette logique d'intervention publique forte pour la maîtrise du foncier et permet d'envisager une***



*accélération des acquisitions dans un contexte d'urgence créée par la décision ministérielle de réaliser les grandes infrastructures que sont l'A9b, la ligne nouvelle à grande vitesse entre Nîmes et Montpellier (CNM) et la gare TGV et par l'objectif de leur livraison à échéance de fin 2017 »*

Un cabinet d'urbaniste a été désigné en Octobre 2012 mais les études sont en cours et la création de la ZAC surviendra au mieux fin 2013-début 2014.

Il y a donc urgence à acquérir.

*« La finalisation des réserves foncières sur cette zone à enjeux exceptionnels présente donc un caractère d'utilité publique »*

Le Mémoire en réponse fait une distinction avec la DUP Travaux et souligne que plusieurs jurisprudences ont confirmé la pertinence et l'opportunité d'une DUP réserve foncière dès lors que les études du programme de travaux n'étaient pas assez avancées.

En ce sens, compte tenu que le projet n'est pas assez établi, il n'est pas possible d'en mesurer les impacts sur l'environnement.

Par contre, la notice explicative jointe au dossier d'enquête DUP précise les raisons pour lesquelles, du point de vue de l'insertion dans l'environnement, le projet soumis à l'enquête a été retenu, rappelant que sur les 300 hectares du projet urbain, plus de 100 ha ont été préservés afin de maintenir des espaces agricoles ou naturels

**Aux questions posées par les propriétaires durant l'enquête**, la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER répond :

1. Cas de Mr M.ESTEBAN :

L'achat des terrains dont il est fermier ne remet pas en cause son activité agricole qui peut perdurer sans que la Communauté d'Agglomération ne demande avant plusieurs années son éviction : une proposition va lui être faite de continuer à exercer ses activités actuelles sur ces terrains jusqu'à sa retraite.

## 2. Indivision JAMMES

Le Maître d'Ouvrage proposerait un accord visant à permettre à la famille de conserver la parcelle SM 8, qui comprend les bâtiments d'habitation, tout en cédant les parcelles non bâties à L'Agglo.

## 3. Demandes de jouissance des familles TARRAL, VIEU et SALLES

Avis favorable donné à une conservation en jouissance des maisons TARRAL et VIEU où habitent des parents âgés, avec cession en nu propriété à l'Agglo.

Avis favorable à la demande de jouissance temporaire de Mme SALLES des bâtis et du terrain.

## 4. GAEC la Rosée :

un suivi partenarial de leur activité est assuré annuellement avec l'Agglo de Montpellier.

Une annexe relative aux servitudes identifiées au PLU de MONTPELLIER avec le cas de la zone non aedificandi le long de l'A9 a été également communiqué.



**PREFECTURE DE LA REGION LANGUEDOC ROUSSILLON  
PREFECTURE DE L'HERAULT**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DE MONTPELLIER**

**ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE**

**RESERVE FONCIERE**

**Sise au lieu dit « Mejanelle-Pont Trinquat quartier**

**Gare TGV**

**Communes de LATTES et MONTPELLIER**

**Dossiers DUP et Parcellaire**

**Arrêté Préfectoral n° 2013.I.186 du 17 Janvier 2013****RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE****CONCLUSIONS ET AVIS****II. CONCLUSIONS de la COMMISSION D'ENQUÊTE****A / RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE CONJOINTE**

A la demande de la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER, le Préfet de la Région Languedoc Roussillon, Préfet de l'Hérault, a ordonné une enquête publique conjointe concernant la constitution d'une réserve foncière, en vue de permettre à terme la réalisation d'une opération d'aménagement de grande ampleur, ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain dans le secteur de la Méjanelle- Pont Trinquat, situé sur les communes de Montpellier et Lattes.

Ce site d'environ 300 ha a été défini comme l'un des 11 sites stratégiques de développement de la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER dans le SCOT approuvé le 17 Février 2006.

La création de la future gare TGV au cœur du site concerné va amener à la constitution d'un véritable pôle multimodal, avec un projet Ecocité retenu par le Ministère de l'Ecologie dans le cadre du plan « Ville durable »

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, la Communauté d'Agglomération de Montpellier entend constituer les réserves foncières nécessaires à ce projet.

Le présent dossier est présenté en vue de la réalisation de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de création de réserve foncière, conformément aux dispositions de l'article R.11-3\_II du Code de l'Expropriation, dans la mesure où la DUP est demandée en vue de la réalisation d'une opération importante et qu'il est nécessaire, compte tenu de l'échéance de réalisation des grandes infrastructures de l'Etat (déplacement de l'A9, LGV et gare nouvelle TGV en 2017) de procéder dès maintenant à l'acquisition des immeubles, sans attendre que le projet n'ait pu être suffisamment établi.

## B. ANALYSE et SYNTHÈSE

Dans le cas du projet particulier de Réserve foncière, la commission d'enquête a été, en début d'enquête surprise de la teneur du dossier présenté à l'enquête publique, dont le seul élément descriptif est constitué d'une notice explicative générale.

Après avoir vérifié la légalité et le respect des textes réglementaires des Codes de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Expropriation concernant la Réserve foncière, la commission d'enquête a souhaité recevoir avant l'enquête les explications complémentaires du Maître d'Ouvrage, qui n'apparaissent pas dans le document d'enquête, mais qui permettront aux commissaires enquêteurs de donner au public des explications plus précises sur le devenir de cette zone prioritaire.

La commission d'enquête a parfaitement intégré la différenciation de, procédures avec une DUP Travaux et le fait que la DUP Réserve foncière constitue un outil de maîtrise foncière rapide et efficace, qui correspond aux exigences d'anticipation dans ce projet majeur d'aménagement.

D'autre part, les indications fournies par la Communauté d'Agglomération MONTPELLIER, aussi bien dans la notice explicative que dans le mémoire en réponse, permettent à la Commission d'enquête d'apprécier

l'extrême importance de ce projet, déjà défini par le SCOT et qui s'imbrique dans les délais de réalisation des grands travaux d'infrastructures de l'Etat (A9b, Ligne LGV et la future gare TGV)

On est donc dans le cas où l'utilité publique s'apprécie en fonction de l'intérêt vital du projet et où il est encore trop tôt pour que les avantages et inconvénients inhérents à l'opération soient cernés.

L'insertion dans l'environnement n'est que partiellement abordée et sera précisée ultérieurement dans le cadre des projets ZAC, mais d'ores et déjà, la conservation d'un tiers des surfaces (100 ha sur 300 ha) à des fins d'espaces naturels et agricoles et la réalisation d'une Ecocité ne peuvent qu'être favorables

En résumé, si la Réserve foncière a pour objectif de garantir des niveaux de charges foncières acceptables, les objectifs principaux sont :

. De maîtriser l'assiette foncière pour s'assurer d'un développement futur qui corresponde en termes de programmation et de qualité avec l'intérêt général et avec les politiques d'aménagement définies, dans ce cas, par le SCOT et les PLU de MONTPELLIER et de LATTES (ces réserves foncières étant compatibles avec ces deux PLU)

. D'empêcher de voir ces terrains être utilisés et compromettre l'usage envisagé par le Maître d'Ouvrage. En fait, la réserve foncière ne se justifie

que si elle relève d'une stratégie globale qu'il convient de mener à son terme, ce qui est présentement le cas.

L'utilité publique résulte aussi des avantages attendus de cette réalisation, très importants notamment en matière d'infrastructures : c'est une véritable reconfiguration et redynamisation de l'Agglomération de MONTPELLIER, avec des améliorations sensibles de la qualité des espaces publics, des habitats et des commerces.

Au regard de ces avantages, les inconvénients que sont le coût du foncier, les atteintes portées à la propriété privée et à l'agriculture ne sont pas excessifs et pris en compte par la collectivité.

En ce qui concerne les demandes formulées par Mr ESTEBAN, l'indivision JAMMES, et les familles TARRAL, VIEU et SALLES, les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage dans son Mémoire en réponse prennent en compte les souhaits des propriétaires concernés dans un sens favorable et humain, qui correspondent à ceux de la commission d'enquête



**C/ AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

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

Cette enquête s'est caractérisée par un désintéressement total du public, les registres d'enquête déposés au siège de la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER et dans les mairies de MONTPELLIER et de LATTES n'ayant reçu aucune observation.

Cela s'explique partiellement par l'information du public dans les enquêtes publiques précédentes concernant le détournement de l'autoroute A9 et la ligne LGV et le nombre très limité de propriétaires concernés.

Compte tenu que :

+ L'enquête s'est déroulée dans des conditions normales

+ Le dossier est complet et conforme à la réglementation spécifique

+ Le Maître d'Ouvrage a répondu aux questions posées par la  
Commission d'enquête

**Considérant ce qui précède, nous soussignés, Commission d'enquête, émettons:**

## **Un AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique**

**Présentée par la Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER pour la constitution d'une Réserve foncière sise au lieu dit « Mejanelle – Pont Trinquat Quartier Gare TGV » sur les communes de LATTES et de MONTPELLIER**

### **Pour l'enquête parcellaire :**

L'enquête parcellaire du projet de Réserve foncière a été conduite conjointement avec une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Pour les propriétaires concernés, à qui des lettres de notification avaient été envoyées, cette enquête s'est caractérisée par une participation moyenne du public,

Considérant que :

- + le dossier a été établi conformément aux dispositions du Code de l'Expropriation.
- + que la publicité et les notifications individuelles ont été bien faites conformément à l'article R11-22 du Code de l'Expropriation.
- + que les demandes formulées dans les registres d'enquête ont été satisfaites

**Considérant ce qui précède, NOUS soussignés, Commission d'enquête, émettons :**

## **Un AVIS FAVORABLE à l'enquête parcellaire en vue de la cession des parcelles visées au dossier**

Enquête publique conjointe DUP et Parcellaire Réserve Foncière « Mejanelle-Pont Trinquat-quartier Gare TGV »

**d'enquête pour la constitution d'une Réserve foncière par la Communauté  
d'Agglomération de MONTPELLIER dans le quartier « Mejanelle – Pont Trinquat -  
Gare TGV » sur les communes de LATTES et de MONTPELLIER**

La Grande Motte, le 14 Avril 2013

Pour la Commission d'enquête :

Le Président

**Philippe MARCHAND**

Le premier Assesseur

**Léon BRUNENGO**

Le 2<sup>ème</sup> Assesseur

**Louis BESSIERE**

## **ANNEXES**

1. **ARRÊTE PREFECTORAL N° 2013-I-186 du 23 Janvier 2013**
  
2. **AVIS DE PRESSE MIDI LIBRE et L'HERAULT DU JOUR**
  
3. **CERTIFICAT D’AFFICHAGE DES MAIRES DE LATTES, MONTPELLIER**  
**et COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION DE MONTPELLIER**

4. **PROCES VERBAL DE L'HUISSIER concernant l'affichage sur le site**

5. **QUESTIONNAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

6. **MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE**

-

**ANNEXE I**

**ARRÊTE PREFECTORAL du 23 Janvier 2013**

**ANNEXE II**

Enquête publique conjointe DUP et Parcellaire Réserve Foncière « Mejanelle-Pont Trinquat-  
quartier Gare TGV »

**AVIS DE PRESSE**

**MIDI LIBRE**

**L'HERAULT DU JOUR**

**ANNEXE III**

Enquête publique conjointe DUP et Parcellaire Réserve Foncière « Mejanelle-Pont Trinquat-  
quartier Gare TGV »

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE des MAIRES de  
LATTES  
MONTPELLIER  
et du Vice-Président de la COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION de  
MONTPELLIER**

**ANNEXE IV**



**PROCES VERBAL DE L'HUISSIER**

**Concernant l’Affichage sur le site**

**ANNEXE V**

Enquête publique conjointe DUP et Parcellaire Réserve Foncière « Mejanelle-Pont Trinquat-  
quartier Gare TGV »

## **QUESTIONNAIRE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

### **ANNEXE VI**

Enquête publique conjointe DUP et Parcellaire Réserve Foncière « Mejanelle-Pont Trinquat-  
quartier Gare TGV »

**MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE**