

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER**

**INTERCEPTEUR EST**

**ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE PARTIELLE COMPLEMENTAIRE  
SUR LA COMMUNE DE CLAPIERS**

**Enquête publique du 10 septembre 2012 au 24 septembre 2012 inclus**

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Gilbert MORLET  
Commissaire enquêteur  
11 rue de la calade  
34990 JUVIGNAC**

L'Intercepteur Est est un système d'assainissement concernant l'est de l'agglomération de Montpellier, constitué principalement d'un égout de fort diamètre (de 300 mm à 1 200 mm) et de plusieurs stations de refoulement, dont la fonction est de recevoir les eaux usées de l'est de l'agglomération et de les transférer jusqu'à la station d'épuration « Maera » située dans le quartier de la Cèrèrède, au sud de Montpellier.

Cette opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral N°2007-I-2132 du 9 octobre 2007. Les travaux ont débuté sur divers tronçons, celui concernant le présent rapport étant constitué d'une canalisation de 500 mm de diamètre suivant le tracé de la route départementale 65, sur la rive gauche du Lez, entre Clapiers et Castelnau-le-Lez. Cette section comprend également un poste de refoulement qui doit s'implanter sur le terrain faisant l'objet de l'enquête.

Un seul propriétaire est concerné, le commissaire enquêteur ayant rencontré ses représentants, et ceux-ci lui ayant remis une lettre résumant leurs observations.

Considérant :

- que le terrain, bien que hors de la zone inondable proche, n'est actuellement pas constructible ;
- que le propriétaire souhaite que l'installation soit déplacée pour dégager son terrain, celui-ci étant simultanément classé constructible.
- que le propriétaire désire pouvoir construire à côté du poste de refoulement qui doit être réalisé, avec possibilité d'échanges de parcelles pour l'édification du poste.
- que la question de la constructibilité du terrain concerné ou de ceux qui lui sont proches, ainsi que de rétrocessions éventuelles d'autres parcelles faisant l'objet d'une « contrepartie » à la cession du terrain nécessaire à la construction du poste n'est pas du domaine de compétence du maître d'ouvrage de l'opération « Intercepteur Est » ; c'est la commune de Clapiers qui possède la compétence en matière d'urbanisme.

- que le positionnement du poste de refoulement sur le terrain concerné, s'il ne constitue probablement pas la seule solution technique, apparaît cependant comme judicieux,
- que les désirs du propriétaire de pouvoir construire sur le terrain sont basés sur un espoir de déclassement de celui-ci apparaissant comme peu probable,

je donne un avis favorable à la cession du terrain concerné.

Juvignac, le 25 septembre 2012

Le commissaire enquêteur

Gilbert MORLET

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER**

**INTERCEPTEUR EST**

**ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE PARTIELLE COMPLEMENTAIRE  
SUR LA COMMUNE DE CLAPIERS**

**Enquête publique du 10 septembre 2012 au 24 septembre 2012 inclus**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Gilbert MORLET  
Commissaire enquêteur  
11 rue de la calade  
34990 JUVIGNAC**

## **1 - Objet de l'enquête**

Il s'agit d'une enquête parcellaire partielle complémentaire concernant la réalisation de l'Intercepteur Est.

L'Intercepteur Est est un système d'assainissement concernant l'est de l'agglomération de Montpellier, constitué principalement d'un égout de fort diamètre (de 300 mm à 1 200 mm) et de plusieurs stations de refoulement, dont la fonction est de recevoir les eaux usées de l'est de l'agglomération et de les transférer jusqu'à la station d'épuration « Maera » située dans le quartier de la Cèrèrède, au sud de Montpellier.

Cette opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral N°2007-I-2132 du 9 octobre 2007. Les travaux ont débuté sur divers tronçons, celui concernant le présent rapport étant constitué d'une canalisation de 500 mm de diamètre suivant le tracé de la route départementale 65, sur la rive gauche du Lez, entre Clapiers et Castelnau-le-Lez. Cette section comprend également un poste de refoulement qui doit s'implanter sur le terrain faisant l'objet de l'enquête.

Cette enquête parcellaire est qualifiée de « partielle » car elle ne concerne qu'un seul terrain, les autres acquisitions foncières étant éventuellement nécessaires pour l'opération étant traitées séparément.

Elle est également qualifiée de « complémentaire » car elle fait suite à d'autres enquêtes dont le détail n'a pas été fourni par le maître d'ouvrage et qui ne semblent donc pas avoir d'impact sur la présente consultation.

Le terrain concerné (cadastré sous le N° BX 28), d'une superficie de 2671 m<sup>2</sup> est convoité par le maître d'ouvrage de l'Intercepteur Est pour construire un poste de refoulement.

## **2 - Composition du dossier**

Le dossier soumis à enquête qui a été mis à la disposition du public est ainsi composé :

- Le registre d'enquête publique ;
- L'arrêté préfectoral 2012-01-1806 du 2 août 2012 prescrivant l'enquête ;
- Un plan parcellaire
- Un état parcellaire.

## **2 - Déroulement de la procédure**

- J'ai été pressenti pour être commissaire enquêteur par la préfecture de l'Hérault et je me suis rendu dans les bureaux de celle-ci pour prendre possession du dossier et fixer les conditions de l'enquête le 26 juillet 2012 ;
- La même date, je me suis rendu dans les bureaux de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, maître d'ouvrage, pour recevoir des compléments d'informations sur l'opération ;
- J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par arrêté préfectoral N°2012-01-1806 du 2 août 2012, cet arrêté fixant également les conditions de l'enquête et notamment la période d'enquête, du 10 au 24 septembre 2012, et les permanences en mairie de Clapiers, le mardi 11 septembre 2012 de 14H à 17H et le 24 septembre 2012 de 15H à 18H ;
- L'avis d'enquête a été publié :
  - dans le « Midi Libre » du 1<sup>er</sup> septembre 2012 ;
  - dans « l'Hérault du jour » du 1<sup>er</sup> septembre 2012 ;
  - dans le « Midi Libre » du 15 septembre 2012 ;
  - et dans « l'Hérault du jour » du 15 septembre 2012 ;
- L'avis d'enquête a également été placardé sur les panneaux d'information de la mairie de Clapiers, et notamment à la mairie même, comme j'ai pu le constater ;
- Les permanences ont été tenues en mairie de Clapiers conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral ; je n'ai reçu aucun visiteur ; le registre d'enquête n'a reçu aucune observation, sauf une lettre qui m'a été remise en main propre dans les conditions exposées ci-dessous, ladite lettre étant annexée au registre ;
- Les documents qui m'ont été remis et les informations recueillies auprès de la préfecture et la communauté d'agglomération m'ayant appris que le propriétaire du terrain concerné résidant aux Etats Unis d'Amérique, ses intérêts dans cette affaire était défendus par un agent immobilier, M. De Champeaux agence ST Pierre, 3, rue Ecole de Médecine 34000 Montpellier, j'ai téléphoné à cette personne pour lui proposer un rendez-vous ;
- Le rendez-vous s'est tenu le 13 septembre 2012 dans les locaux de M. De Champeaux, en présence de Mme Catherine Brown née Pagezy, mère du propriétaire M. Nicolas Brown, et se déclarant usufruitière de la propriété

concernée. C'est lors de ce rendez-vous que m'a été remise une lettre signée de Mme Brown et de M. De Champeaux, lettre annexée au registre d'enquête, et dont la copie figure en **annexe 1** du présent rapport.

- A l'issue de l'enquête, le registre a été clos par le maire de Clapiers, conformément aux dispositions de l'arrêté.

#### **4 - Analyse du dossier**

De l'entrevue avec Mme Brown et M. De Champeaux il ressort :

- Que le propriétaire, M. Nicolas Brown, réside actuellement chez sa mère, Mme Brown 78-15 Exeter Road à BETHESDA, Maryland 20814, USA ;
- Que la personne désignée comme usufruitière dans l'état parcellaire, sa grand-mère, Mme Pagezy Jeanne, habitant «le Martinet 34170 Castelnau-le-Lez est décédée en mai 2012 ;
- Que la fille de la personne décédée, mère du propriétaire, m'a déclarée être à présent usufruitière du terrain ;
- Que le terrain concerné (et/ou le terrain proche N° BX22) est exploité actuellement par l'Ecole Supérieure d'Agronomie, 2 place Pierre Viala à Montpellier ;
- Que le terrain, bien que hors de la zone inondable proche, n'est actuellement pas constructible ;
- Que Mme Brown souhaite que l'installation soit déplacée pour dégager son terrain, celui-ci étant simultanément classé constructible.

La lettre qui m'a été remise, jointe en annexe explique que le propriétaire désire pouvoir construire à côté du poste de refoulement qui doit être réalisé, avec possibilité d'échanges de parcelles pour l'édification du poste.

L'examen du POS de Clapiers permet de constater que la parcelle visée n'est pas en zone inondable, mais dans une zone classée « NDn3 », dont les caractéristiques principales sont : zone de sauvegarde de site naturel, coupure d'urbanisation, paysage et écosystème protégé. Le règlement de cette zone permet l'édification d'équipements d'intérêt général et d'ouvrages techniques ; les autres constructions, dont celles à usage d'habitation, sont interdites.

## 5 -Conclusions

La question de la constructibilité du terrain concerné ou de ceux qui lui sont proches, ainsi que de rétrocessions éventuelles d'autres parcelles faisant l'objet d'une « contrepartie » à la cession du terrain nécessaire à la construction du poste n'est pas du domaine de compétence du maître d'ouvrage de l'opération « Intercepteur Est » ; c'est la commune de Clapiers qui possède la compétence en matière d'urbanisme. Je ne vais donc pas émettre d'opinion sur l'opération proposée par le propriétaire qui se trouve hors du champ de l'enquête publique.

Si d'aventure le propriétaire obtenait de la mairie de Clapiers un classement du terrain en question dans une zone permettant de bâtir une maison avant que la cession du terrain (par expropriation ou cession amiable) soit effective, le maître d'ouvrage pourra alors examiner si la réalisation de son projet est compatible avec celui de M. Brown.

A présent, dans l'état actuel des procédures, la parcelle BX28 n'est donc pas constructible ; les représentants du propriétaire n'ont pas contesté l'emprise de l'ouvrage sur leur parcelle, et ont lié une division de celle-ci (une partie pour le poste, une qui serait conservée pour une construction) au déclassement de la parcelle en terrain constructible, déclassement qui n'est actuellement pas effectif. Les représentants du propriétaire ont cependant fait remarquer qu'il est sûrement possible de placer le poste de refoulement autre part, à proximité (pourquoi justement sur notre parcelle ? disent-ils). Sans qu'il soit nécessaire de consulter le maître d'ouvrage, il est probable, en effet, qu'il est possible techniquement de déplacer un peu le projet de poste de refoulement ; cependant, l'examen des lieux montre que ce déplacement ne pourrait probablement se faire qu'en transférant le poste le long de la RD65, vers le Nord-Ouest. Or, le poste serait alors en zone inondable : même si il est sans doute possible de construire cet ouvrage dans une telle zone, il paraît néanmoins plus judicieux de le positionner hors zone inondable, près du chemin qui mène actuellement au Martinet, le désagrément causé au propriétaire pour l'achat de son terrain étant uniquement basé sur l'espoir d'un classement de celui-ci en zone constructible, espoir dont on peut, sans outrepasser nos compétences, estimer qu'il a très peu de chances d'être réalisé.

En conclusion,



- constatant que les demandes formulées par le propriétaire ou ses représentants ne peuvent être traitées que par la mairie de Clapiers,
- que le positionnement du poste de refoulement sur le terrain concerné, s'il ne constitue probablement pas la seule solution technique, apparaît cependant comme judicieux,
- que les désirs du propriétaire de pouvoir construire sur le terrain sont basés sur un espoir de déclassement de celui-ci apparaissant comme peu probable,
- que néanmoins, si le déclassement espéré intervenait avant l'acquisition effective de celui-ci par le maître d'ouvrage, il serait toujours temps à celui-ci d'examiner si son projet est compatible avec celui du propriétaire,

je donne un avis favorable à la cession du terrain concerné.

Juvignac, le 25 septembre 2012  
Le commissaire enquêteur

Gilbert MORLET