

## **RAPPORT D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

de Monsieur Jean-Claude Monnet, commissaire-enquêteur,

à Monsieur le préfet de la région Languedoc Roussillon, préfet de l'Hérault.

Objet :

**Enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles  
nécessaires à l'aménagement du contournement ferroviaire  
de Nîmes et de Montpellier  
sur les communes de Lattes, Mauguio et Montpellier.**

Référence :

Arrêté préfectoral n° 2013-I-379 du 20 février 2013.

# SOMMAIRE

## PREMIERE PARTIE. LE RAPPORT D'ENQUÊTE

N°&	Noms des paragraphes	page
1	Généralités	4
11	Objet de l'enquête	3
12	Rappel	3
13	Position générale du maître d'ouvrage sur les acquisitions nécessaires à la réalisation du contournement Nîmes Montpellier (CNM).	4
<b>2</b>	<b>Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>6</b>
21	Procédure	6
22	Information du public et publicité	6
23	Conditions du déroulement de l'enquête	7
<b>3</b>	<b>Constitution du dossier et problématique de l'enquête</b>	<b>8</b>
31	Constitution du dossier d'enquête	8
32	Documents complémentaires remis au commissaire-enquêteur	8
33	Problématique de l'enquête	8
<b>4</b>	<b>Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Analyses du commissaire-enquêteur, observations du public avis du maître d'ouvrage</b>	<b>9</b>

51	Emprises débordant du périmètre de la DUP.	10
52	La notification individuelle de dépôt du dossier en mairie faite par le maître d'ouvrage aux propriétaires dont les biens sont situés dans l'emprise.	12
<b>53</b>	<b>Observations des propriétaires.</b>	<b>15</b>
	Commune de Lattes	15
	Commune de Montpellier	18
	Commune de Mauguio	18
	<b>Conclusion de la première partie</b>	<b>25</b>

## **DEUXIEME PARTIE.**

### **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR CONCERNANT ENQUETE PARCELLAIRE PREALABLE A LA CESSIBILITE DES PARCELLES NECESSAIRES A L'AMENAGEMENT DU CONTOURNEMENT FERROVIAIRE DE NIMES ET DE MONTPELLIER.**

<b>1</b>	<b>Fondements juridiques et réglementaires</b>	<b>27</b>
<b>2</b>	<b>Objet de l'enquête</b>	<b>27</b>
<b>3</b>	<b>Avis motivé du commissaire-enquêteur</b>	<b>28</b>



## **PREMIERE PARTIE. LE RAPPORT D'ENQUÊTE**

### **1- Généralités.**

#### **11- Objet de l'enquête.**

Le contournement ferroviaire de Nîmes et Montpellier a fait l'objet d'un décret ministériel d'utilité publique daté du 16 mai 2005 et paru le 17 mai 2005 au Journal officiel de la République française (**Annexe I pièce 11**).

A la suite de quoi, Réseau ferré de France (RFF) par la société Oc'Via, titulaire du contrat de partenariat du 28 juin 2012, a demandé l'ouverture d'une enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à l'aménagement du contournement ferroviaire de Nîmes et de Montpellier.

Cette enquête ne concerne que les communes de Lattes, Mauguio et Montpellier.

#### **12- Rappel.**

Le droit de propriété privée est un droit historique inscrit dans la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen (1789) et dans le code civil (1804). A partir de la loi de nationalisation de 1982, un régime constitutionnel du droit de propriété a été constitué : « *Le Conseil constitutionnel a construit le régime du droit de propriété qui lui confère une protection étendue* » (Guy Canivet, premier président honoraire de la Cour de cassation, membre du Conseil constitutionnel).

L'article 545 du code civil dispose que « *Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité* ». Le code de l'expropriation encadre cette restriction.

Dans une première étape, une enquête publique permet de recueillir les observations du public et de soulever les objections possibles à la détermination du périmètre d'utilité publique. Elle débouche sur un décret d'utilité publique ou une déclaration d'utilité publique (DUP) : tous les biens meubles ou immeubles situés dans un périmètre défini sont susceptibles d'être concernés par le projet d'aménagement.

Ensuite, à l'intérieur de ce périmètre, l'emprise des différents travaux est déterminée.

Entre autres dispositions, le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique détermine les modalités de l'enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité par arrêté préfectoral, qui désigne les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire pour la réalisation de l'objet de la DUP.

Après cette enquête parcellaire, survient une succession d'opérations permettant le transfert de propriété et la fixation des indemnités (arrêté de cessibilité, ordonnance d'expropriation, offre de l'administration, saisine du juge, visite des lieux, audience publique jugement, appel éventuel, paiement, prise de possession).

### **13- Position générale du maître d'ouvrage sur les acquisitions nécessaires à la réalisation du contournement Nîmes Montpellier (CNM).**

Dans une lettre d'accompagnement de son mémoire en réponse (**Annexe V, pièce 52**), Mr Thierry Parizot, directeur général d'Oc'Via, affirme sa volonté de réduire les demandes d'arrêtés de cessibilité au strict nécessaire c'est-à-dire une centaine de dossiers sur les quatre cents unités foncières que concerne le CNM « 60 dossiers pour absence de propriétaires nommés telle que successions non réglées ou indivisaires inconnus, et environ 40 dossiers pour négociations amiables non abouties ».

Par ailleurs, ce mémoire en réponse informe sur les différentes étapes et péripéties du projet :

- 2004 - juin 2012 : RFF fait un avant-projet sommaire et acquiert 50% des parcelles nécessaires. Mais à ce stade, les rétablissements routiers et les ouvrages hydrauliques ne sont pas définis.

- juin 2012 - octobre 2012: Oc'Via obtient un contrat de partenariat et élabore une première version de l'avant-projet détaillé servant de base pour la concertation avec les gestionnaires des routes, les études environnementales, le dossier loi sur l'eau et le dossier d'enquête parcellaire.
- octobre 2012- mars 2013 : élaboration de la version consolidée de l'avant-projet détaillé permettant de dresser les plans en annexe IV.
- mars 2013 - mai 2013 : dernière version de l'avant-projet détaillé tenant compte de l'état des négociations d'acquisition, des contacts avec les mairies et des premières informations des enquêtes parcellaires.

La contrainte du calendrier est très forte puisque la société Oc'Via s'est engagée vis-à-vis de RFF à permettre le démarrage des travaux en novembre 2013, soit seize mois après la signature de son contrat.

## **2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.**

### **21- Procédure.**

L'arrêté préfectoral n° 2013-I-379 du 20 février 2013 (**Annexe I pièce 12**) nous a désigné comme commissaire-enquêteur et a organisé l'enquête parcellaire.

Le code de l'expropriation précise qu'il s'agit d'une procédure écrite, les propriétaires pouvant s'exprimer soit directement de leur main sur le registre d'enquête soit par lettre annexée au registre d'enquête.

### **22- Information et publicité (Annexe II).**

La préfecture de l'Hérault a fait paraître deux avis destinés au public dans les éditions du « Midi Libre » du 26 février 2013 (**annexe II, pièce 21**) et du 12 mars 2013 (**annexe II, pièce 22**).

Les maires des communes de Lattes (**annexe II, pièce 23**), Montpellier (**annexe II, pièce 24**) et Mauguio (**annexe II, pièce 25**) certifient avoir affiché l'arrêté préfectoral sur les panneaux d'affichage officiel de leurs mairies respectives.

Le commissaire-enquêteur a pu vérifier la mise en place des panneaux règlementaires sur les sites, le long des routes et chemins situés dans le périmètre de la DUP ;

### **23- Conditions du déroulement de l'enquête.**

L'enquête, d'une durée de 35 jours consécutifs, s'est déroulée du 05 mars 2013 au 08 avril 2013.

Pendant cette période, le public qui le désirait a pu consulter librement les dossiers mis à sa disposition au secrétariat des mairies de :

- Lattes, tous les jours du lundi au vendredi, de 08h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et 16h00 le vendredi.
- Mauguio, du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00,
- Montpellier, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30.

Il a pu lui adresser ses observations écrites à la mairie de Lattes, service urbanisme, 34 970 Lattes.

Afin de recevoir personnellement les observations du public, le commissaire-enquêteur a tenu les permanences suivantes:

- o Mairie de Lattes, service urbanisme :
  - le mardi 05 mars de 09 heures à 12 heures,
  - le jeudi 4 avril de 14 heures à 17 heures,
  - le vendredi 05 avril de 14 heures à 17 heures.
- o Mairie de Mauguio :
  - Le mardi 5 mars de 14 heures à 17 heures,
  - Le lundi 8 avril de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.
- o Mairie de Montpellier :
  - Le vendredi 22 mars de 14 heures à 17 heures.

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de l'enquête.

### **3- CONSTITUTION DU DOSSIER ET PROBLEMATIQUE DE L'ENQUÊTE.**

#### **31- Constitution du dossier d'enquête (Annexe III).**

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public et du commissaire-enquêteur a été réduit au strict minimum.

Pour chacune des communes de Lattes, Montpellier et Mauguio il comporte les pièces suivantes :

- Un plan parcellaire indiquant les parcelles ou parties de parcelles bâties ou non, situées dans l'emprise,
- Un état parcellaire c'est-à-dire la liste des propriétaires connus,
- Une table de correspondance entre les numéros de plan, numéro d'unité foncière et identification de chaque parcelle.

Une simple notice explicative donnant les informations du & 14 ci-dessus et précisant la place des prestataires fonciers, les sociétés SCET et SEGAT était certainement nécessaire. Cela aurait permis de désamorcer bien des tensions et des questions de la part des propriétaires.

#### **32- Documents complémentaires fournis au commissaire-enquêteur (Annexe IV) :**

Le 19 février 2013, à Lattes, lors de l'entrevue préalable avec le commissaire-enquêteur, Mr Guillaume Brunel, responsable foncier de la société Oc'Via, a remis les documents suivants :

- le décret ministériel d'utilité publique du 16 mai 2005 comportant la carte du périmètre de la DUP en annexe,
- le plan d'ensemble au 1/25 000 pour l'Hérault,
- les vues en plan et profil en long au 1/5 000 en quatre planches (n°RL01, 14, 15, 16, 17).

### **33- Problématique de l'enquête.**

Il s'agit de :

- vérifier que toutes les parcelles situées dans l'emprise du projet sont bien contenues dans le périmètre du décret d'utilité publique (DUP).
- vérifier la publicité donnée à l'enquête,
- vérifier que la recherche d'identification exacte de chaque propriétaire est complète (notifications individuelles, notifications par affichage en mairie).
- recevoir et renseigner les propriétaires qui le souhaitent et, éventuellement les aider à consigner leurs observations motivées sur le registre d'enquête.

### **4- PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE (Annexe V).**

Dès le 10 mars 2013, le commissaire-enquêteur a remis à Mr Guillaume Brunel un point de situation après ses premières études et la première journée de permanence à Lattes et à Mauguio (**Annexe V, pièce 51**) Sa réponse reçue à Lattes le 04/04/2013 et cotée L9, est jointe à la pièce 51.

Puis, le 10 avril 2013, il lui a communiqué un procès-verbal de synthèse (**Annexe V pièce 52**) reprenant les observations du public ainsi que ses propres remarques.

La réunion du 16 avril a permis de discuter de ce document, le mémoire en réponse a ensuite été transmis par courriel et le commissaire-enquêteur a reçu la version « papier » le 2 mai 2013 (**Annexe V pièce 53**).

Mme Corinne Cremadez de la société SCET qui devait participer à cette réunion, s'est finalement désistée ; le 24 avril, elle a expédié au commissaire-enquêteur les copies des accusés de réception des notifications individuelles et d'un état de suivi des notifications concernant chacune des trois communes (**Annexe VI**).

## 5- **ANALYSES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR, OBSERVATIONS DU PUBLIC, AVIS DU MAÎTRE D'OUVRAGE.**

Remarques liminaires:

Les registres d'enquête (**Annexe VII**) comportent :

- Pour Lattes (**Annexe VI pièce 71**), deux observations directement sur le registre et treize lettres et documents annexés, numérotés de L1 à L13.
- Pour Montpellier (**Annexe VII pièce 72**), aucune observation.
- Pour Mauguio (**Annexe VII pièce 73**), huit observations numérotées de 1 à 8 et quatorze lettres et documents annexés, numérotés de M1 à M14.

Cette partie sera traitée en abordant :

- Les emprises débordant du périmètre de la DUP,
- La notification individuelle du maître d'ouvrage aux propriétaires dont les biens sont situés dans l'emprise.
- Les observations écrites des propriétaires.

Les commentaires du commissaire-enquêteur sont indiqués en italiques.

**51- Emprises débordant du périmètre de la DUP.**

**51-1- Lattes.**

N° plan	N° parcelle	Propriétaire	Voies rétablies
12	AK40 ou 58 ?	MIN EQUIPT	RD116
8	AK8	CG34	
83	BP 59b	?	
82	BP33b	HENRI	
81	AO63	GIROU	RD 132
80	AO78	JJM	
250	CC20	CAM	
249	CC21	GGL	Chemin du Mas rouge
?	CT110	?	

**51-2- Montpellier.**

N° plan	N° parcelle	Propriétaire	Voies rétablies
250	CC20	Non indiqué sur l'état parcellaire	RD11
249	CC21	Non indiqué sur l'état parcellaire	
13	SP13	BACARESSE	Route de Vauguières RD172e
14	SR4	CAM	

### 51-3- Mauguio

N° plan	N° parcelle	Propriétaire	Voie rétablie
79a	DD37	GUIBAL	RD185
122	DB67	GFA Château d'O	
123	DB66	MANDELLI LOICHEMOL	
124	DB9	MANDELLI LOICHEMOL	RD24e
125	DB13	CELIE d'ARIE	
211	CW86		
214	CW84		

		GFA CAUSSE	
215	CW83		
212	CW151	SAKELLARIDES	RD 26
213	CW150		
216	CT84	GRAS	
217	CT83	?	
218	CT2	MAHYAOUI	
219	CT81	?	

**Avis du maître d’ouvrage :**

« Les emprises des ouvrages accessoires à l’ouvrage principal peuvent sortir de la bande de la DUP à condition que l’axe de l’ouvrage principal reste dans le périmètre de DUP. Ce phénomène est constaté depuis la nuit des temps. La jurisprudence est constante sur ce point. »

**Avis du commissaire-enquêteur :**

*Du point de vue du maître d’ouvrage, il est facile de considérer ces débordements comme des épiphénomènes. Mais ce n’est généralement pas le cas pour les propriétaires concernés.*

*N’étant pas juriste, le commissaire-enquêteur n’entrera pas dans la discussion sur la jurisprudence, il s’en tiendra aux prescriptions de l’article 545 du code civil énoncées au paragraphe 13 ci-dessus. Pour lui, les propriétés situées hors du périmètre de la DUP ne peuvent pas faire l’objet d’une expropriation ; elles ne peuvent être acquises que par la voie de la négociation amiable.*

**52- La notification individuelle de dépôt du dossier en mairie faite par le maître d’ouvrage aux propriétaires dont les biens sont situés dans l’emprise.**

A cette notification étaient joints un extrait de l'état parcellaire concernant le bien et un questionnaire relatif à la propriété de ce bien.

Pour cette vérification, le commissaire-enquêteur confrontera :

- « l'état de suivi des notifications » avec les copies des « avis de réception » de « La poste » figurant en **annexe IV**.
- ce même état de notification avec les indications de « l'état parcellaire ».
- « l'état parcellaire » et « le plan parcellaire ».

52- 1- Confrontation « état de notification » / « avis de réception ».

- Pour Lattes et Mauguio, on peut constater que tous les propriétaires contactés qui n'ont pas répondu pour une raison ou une autre, ont fait l'objet d'un affichage à la mairie de Lattes (lieu de l'enquête), avant le début de l'enquête. A Montpellier, tous ont répondu.
- A Lattes, les propriétaires de l'unité foncière n°60 (parcelles n° BX168 et BX169), désignés comme « Les copropriétaires de l'immeuble BX168 » n'ont pas été contactés mais Mr Gary Azema et Mr Henri Cohen, copropriétaires, l'ont été ; donc la notification est considérée comme faite.

Commentaire du commissaire enquêteur.

*Tous les propriétaires se sont vu notifier individuellement le dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie. Un affichage relatif aux personnes n'ayant pas accusé réception de la notification a été effectué à la mairie de Lattes, siège de l'enquête, avant le début de celle-ci.*

52-2- Confrontation « état de notification » / « état parcellaire ».

Tous les propriétaires figurant sur « l'état parcellaire » ont reçu une notification.

Plusieurs unités foncières sont mentionnées sur « l'état de notification » alors qu'elles n'apparaissent pas sur « l'état parcellaire » (pour Lattes, les n°19, 20, 22, 33, 38, 39, 44, 49, 65 et 69 et Mauguio, le n°33).

Commentaire du commissaire enquêteur.

*Renseignement pris auprès de Mme Cremadez de SCET, il s'agit de parcelles déjà acquises mais qui, dans la hâte de constitution du dossier, ont été ajoutées pour éviter des oublis.*

- 52-3- Confrontation « état parcellaire » / « plan parcellaire ».

Il apparait que certaines parcelles sont situées dans l'emprise sur le plan parcellaire alors qu'elles ne figurent pas sur l'état parcellaire.

**Lattes.**

N° plan	9	42	83	105b	159	161	160	164	169
N° parcelle	AK11	AL36	BP594		BX70	BX7	BX62	BX8	BX171

N° plan	172	173	179	190	194	200	236	239
N° parcelle	BX216	BX148	BX150	BX159	BZ102	BZ96	CT112	CT21

**Montpellier**

N° plan	7	8	9b	18
N° parcelle	SO16	SO4	SO17	ST19b

N° plan	20	21	22
---------	----	----	----

N° parcelle	ST11	ST9	ST14
-------------	------	-----	------

Remarque:

Les n° 14 et 13 sont hors DUP. Le raccordement de la RD172 semble passer sur la parcelle SP12 mais rien ne l'indique sur l'état ou sur le plan parcellaire.

**Mauguio.**

N° plan	3	13	44	45	55	67	69	70	85	86
N° pparcelle	D121	D115	D164	DI65	DE131	DD33	DH7	DH8	DD222	DD221

N° plan	89	90	91	98	103	104	116	118
N° parcelle	DD241	DD158	DD120	DC49	DC46	DC43	DB74	DB70

N° plan	126	130	131	132	139	138	154	156
N° parcelle	DB68	CY33	CY25	CY24	CY212	CY14	CY197	CT204

N° plan	159	163	164	166	1	177	184	191	19	195	196
					6				3		
					7						
N° parcelle	CY98	CY200	?	CX11	C	CX338	CX26	CX68	C	CX330	CW105
					X				X		
					1				34		
					2				4		
N° plan	198		201		200a		202		204	205	206
N° parcelle	CW147		CW145		CW95		CW143		CW93	CW92	CW141
N° plan		217	219	225	228	229	230	231	232		
N° parcelle		CT83	CT82	CT87	CT10	CT8	CT80	CT7	CT6		

Remarques :

Les n° 78, 79a, 123, 124, 125 sont hors DUP.

Dans son PV de synthèse, afin de s'assurer qu'aucun propriétaire n'avait été oublié, le commissaire-enquêteur a demandé à Oc'Via de lui indiquer les parcelles déjà acquises par RFF ou Oc'Via. Ces renseignements figurent dans le mémoire en réponse (annexe V, pièce 53).

Avis du maître d'ouvrage :

Toutes ces parcelles ont été acquises par RFF. Elles ont été sorties de l'état parcellaire pour simplifier le document. Les états des parcelles acquises sont fournis dans le mémoire en réponse.

Commentaire du commissaire enquêteur.

*La cohérence entre les deux documents aurait facilité le travail.*

**53- Observations des propriétaires.**

**53- 1- Commune de Lattes.**

Nota bene :

Le tableau ci-dessous rassemble les observations des propriétaires de parcelles situées sur la commune de Lattes qui se sont exprimés par écrit sur les registres de Lattes et de Mauguio.

Les documents sont numérotés avec un L suivi d'un numéro d'ordre, le L signifie qu'ils ont été reçus à Lattes. Les observations 3 et 4 concernent Lattes mais elles figurent sur le registre de Mauguio.

N° du docu ment	Noms	N° parcelle	Réponse maître d'ouvrage	<i>Commentaire du commissaire- enquêteur</i>
--------------------------	------	-------------	--------------------------	--

	Indivision	AK13
L1		AL80
L6	MANIER DULAC	AL86
L11		AK4
L12		AL76
L13		AL83
		AL82
		AL75
		AL69
		AL86
		AL72
		AL71
		AL70
		AL69
		AL50
		AL48
		AL37

Oc'Via a pris rendez-vous avec le propriétaire et RFF pour présenter le projet et trouver le meilleur compromis entre les besoins du projet et les intérêts du propriétaire.

*La profonde irritation des propriétaires semble en partie causée par le manque de pédagogie et de considération dont ils ont fait l'objet.*

L3	Mr Yves DUFOUR	DD32	Au regard du projet de mars 2013, les maisons sont protégées contre le bruit.	<i>Il reste une incertitude relative au rétablissement de la RD 189.</i>
	GFA Mas Champagne	DD35	L'accès au terrain est maintenu.	
	Indivision villa mas de champagne	DH6 DD34	Nous allons les rencontrer pour un projet d'acquisition et allons entendre leur demande	
L5	Mr Jean-Pierre AVEROS	CW94	Proposera l'acquisition totale de la parcelle	
L7	BRL	DI54	Oc'Via travaille sur l'élaboration de conventions concernant les biens inaliénables.	<i>Accord à trouver entre Oc'Via et BRL</i>
		CT37		
		CT45		
L8	BRL	AN64	Pris en compte par le négociateur foncier	
L10	Mr ROBEAU	CT27		
	SCI Pierre et terre		Au regard du projet d'Oc'Via, de mars 2013, le terrain n'est plus impacté. Nous travaillons à l'accès à l'avenue des Platanes.	
3	Mme Martine PIZZO LEGARDEUR	AM42	La parcelle est nécessaire à la réalisation d'un bassin de compensation qui sera adossé au	<i>Après donation, cette parcelle</i>

			bassin de rétention présent sur le plan	<i>appartient maintenant à Mme PIZZO-LEGARDEUR</i>
4	Mr Gilbert PIZZO	AM43	Au regard du projet d'Oc'Via de mars 2013, la parcelle AM43 n'est plus impactée.	<i>Une bonne explication doit être donnée à ce propriétaire.  Il serait insupportable qu'une nouvelle modification du projet revienne sur la réponse ci-jointe.</i>
M10	Mme Martine PIZZO LEGARDEUR	AM42	Nous sommes conscients que les modifications d'emprises du fait de l'évolution du projet est une gêne pour les propriétaires. Nous avons émis début avril un courrier les informant de ce fait. Les coordonnées du responsable foncier y sont mentionnées afin qu'ils puissent le contacter directement.	<i>Pour les propriétaires, ces modifications de tracé alors qu'ils pensaient en avoir fini avec les questions foncières, sont très difficiles à</i>

M11 Mr Jean-Marie CLANET

AP

44b

Le foncier correspondant au rétablissement de la RD116 est porté par ASF. Oc'Via travaille sur un reliquat au nord de cette voie. Oc'Via est prêt à négocier des aménagements fonciers.

*accepter.*

*A nouveau, manque d'information préalable.*

*L'état parcellaire ne mentionne qu'une superficie de 65m<sup>2</sup>.*

*Non correspondance entre le plan parcellaire et le document de travail (plan RL01 au 1/50000).*

*Absence totale d'information globale des propriétaires qui ont l'impression de jouer les balles de ping-pong entre les différents maîtres d'ouvrage.*

**53- 2- Commune de Montpellier**

Aucune observation écrite.

Néanmoins une personne exploitant les terrains de la commune de Montpellier fait remarquer avec acidité que celle-ci ne l'a pas informée de la vente des terres qu'elle a en location.

**53- 3- Commune de Mauguio.**

Nota bene :

Le tableau ci-dessous rassemble tous les observations des propriétaires de parcelles situées sur la commune de Mauguio qui se sont exprimés par écrit.

Les documents sont numérotés de la façon suivante :

- Observations manuscrites sur le registre : simple numéro d'ordre
- Lettres annexées au registre : M plus un numéro d'ordre, le M signifiant que le document a été reçu à Mauguio.

N°  
du  
docu

Noms

Observations

Avis du maître d'ouvrage

*Commentaire du  
commissaire-enquêteur*

ment

1	Mr et Mme CROS Assistés de Maître Jérôme JEANJEAN  (Scheurer Vernet & associés)	Pourquoi exproprier une emprise aussi importante (DE45= 25 000 m <sup>2</sup> pour un bassin de 2 600 m <sup>3</sup> ) ?  Dimensions et modalités de réalisation du bassin ?  Pourquoi exproprier une emprise aussi importante DH5= 3 202 m <sup>2</sup> pour un simple raccordement de chemin ?  « En l'état de ces incertitudes, opposition aux emprises expropriées ».	Entre le projet qui a servi de base à l'enquête parcellaire et le projet de mars 2013, nous avons réduit la surface nécessaire à la réalisation du bassin. L'emprise qui a été remise au propriétaire lors de sa visite dans nos bureaux est réduite d'environ 15 000 m <sup>2</sup> , une proposition d'achat sera faite dans ce sens.	
2	Mme Pierrette CELIE d'ARIE	Constate que son terrain ne se situe pas dans le périmètre de la DP alors que le 13/03/2013, elle a signé une promesse de vente.	Le rétablissement prend naissance dans le périmètre de la DUP et l'emprise projetée st accessoire à l'ouvrage principal.	<i>La négociation ne semble pas s'être déroulée dans des conditions de clarté satisfaisantes.</i>
M9			La délimitation d'une DUP ne donne qu'un ordre de grandeur de l'impact d'un projet.  Les limites de ces rétablissements annexes à l'opération principale sont décidées entre le maître d'ouvrage de la LGV et les collectivités chargées à terme	<i>L'emprise est très largement située en dehors du périmètre de la DUP. Le code civil (article 545) s'appliquant à tout le monde, l'expropriation serait donc illégale.</i>

			de l'entretien de ces ouvrages annexes.	<i>C'est au juge d'apprécier la valeur de l'argumentation ci-jointe .</i>
5	Mr Sébastien PONCE	N'est pas opposé à la LGV mais souhaite que le chemin prévu sur sa parcelle soit repoussé au maximum contre le remblai afin de ne pas toucher la tête de vigne.	Après contrôle et relecture de l'emprise, nous confirmons que la surface prélevée sur la parcelle CY 26 correspond au strict nécessaire à la réalisation du remblai ferroviaire, des fossés d'assainissement, d'un chemin de désenclavement et la mise en place de la clôture	Pourquoi est-ce un BND alors que Mr PONCE dit être plein propriétaire ? (acte notarié du 08/10/2008 chez M° Guillaume Scott)
6	Mme Françoise CLEAC'H  INRA Service patrimoine et architecture	Ces parcelles regroupent des expérimentations de très grand intérêt scientifique et ont été aménagées pour le télé-recueil de données. Les différents travaux provoqueront des modifications podologiques et hydrologiques des sols des parties non expropriées. Cela remet en cause la pérennité de cette station de recherche (pertes financières et 30 emplois menacés). Elle demande que soient recherchées des solutions alternatives.	Le projet présenté à l'INRA répond aux exigences du dossier loi sur l'eau concernant le cours d'eau « Le Salaison ». Nous travaillons actuellement sur une variante permettant de limiter les impacts sur les terres de l'INRA	<i>Argumentation également développée dans l'enquête « loi sur l'eau CNM»</i>  <i>Ces éléments ont certainement trouvé place dans l'enquête de DUP, ils ne concernent pas l'enquête parcellaire.</i>  <i>Néanmoins, compte tenu de la sensibilité de ce sujet, la plus grande attention est recommandée.</i>

7	Mme Jacqueline	DEVOT Représentant GFA Château d'O, GAEC La Rosée	Exploite aussi des terres de Mr LOICHEMOL (DB 66 et DB9) ainsi qu'à Lattes et Montpellier (SCI Mas Rouge, commune de Montpellier, Communauté d'agglomération de Montpellier.	Information transmise à l'opérateur foncier	
8	Mr Emilio MARTINEZ	L'emprise parcellaire est surdimensionnée pour le raccordement du chemin et trop proche de l'habitation. Nécessité d'un mur anti-bruit.*	Nous travaillons à une modification du raccordement du chemin de désenclavement pour rester sur les terrains acquis par RFF.  Suite à la rencontre entre le propriétaire et notre négociateur foncier, le projet présente bien une protection acoustique entre la maison et la ligne ferroviaire.	<i>Doit pouvoir se régler en affinant l'emprise réelle.</i>	
M1	Mr&Mme AVEROS Jean-Pierre	Devant le risque d'enclavement de cette parcelle, ils préféreraient la vendre totalité, soit 1 513 m <sup>2</sup>	Au regard du projet de mars 2013, nous allons proposer l'acquisition totale de la parcelle	<i>Se sont plaints d'avoir à faire à des négociateurs différents</i>	
M2	Mmes Sylvie MONTAHUT			<i>Le CE aurait aimé être</i>	

Jeannine GARCIA sa fille	<p>Elles sont opposées à l'emprise figurant au dossier d'enquête car la RD 189 passerait trop près des bâtiments.</p> <p>Après le début de l'enquête, Mr Brunel (Oc'Via) leur a signifié un nouveau tracé qui leur convient.</p>	<p>Nous avons effectivement rencontré les propriétaires et répondu à leur demande commune avec la mairie pour reprendre le tracé de la RD189</p>	<p><i>informé du changement.</i></p> <p><i>Ce nouveau tracé figure sur la planche n°15 qui n'est pas au dossier <u>d'enquête</u> qu'un document de travail.</i></p> <p><i>Le plan parcellaire mis à l'enquête n'est donc pas à jour (modification des parcelles concernées).</i></p>
M3 Mr&Mme SOBRAQUES	<p>Idem ci-dessus</p> <p>Souhaiteraient une compensation par acquisition du délaissé à l'est de DH8</p>	<p>Sera vu avec le négociateur lors de la prise de contact.</p>	<p><i>Mêmes remarques</i></p>
M4 Mr&Mme Denis JOURDAN M5	<p>Double de lettres adressées à Oc'Via et RFF. Concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les rétablissements de réseaux électrique (compteur) et téléphonique,</li> <li>- la confirmation de la possibilité de demander l'expropriation au bout de deux ans d'exploitation de la VF</li> <li>- l'indemnisation des nuisances sonores et visuelles ainsi que de la dépréciation de leur bien.</li> </ul>	<p>Sera vu avec le négociateur lors de la prise de contact</p>	
M6 Mr José PIRES	<p>Emprise beaucoup plus large que ce qui</p>	<p>Sera vu avec le négociateur</p>	<p>.</p>

avait été convenu il y a 4 ans (851m<sup>2</sup> au lieu de 60m<sup>2</sup>).

lors de la prise de contact

Il y a 2 ans, il a acquis au prix de 4€m<sup>2</sup> une des parcelles concernées car à ce moment-là, elle ne devait pas être touchée. Ses machines et son stock de bois sont en partie installés sur l'emprise. Il souhaite soit que le montant de l'indemnisation comprenne les coûts de déplacement de ses machines et de son stock de bois.

M8 Mme Bernadette JOURDAN ép. VALENTIN

Copies des lettres adressées à Oc'Via et RFF le 06/03/2013

Dans le cadre du projet de mars 2013, nous avons besoin d'acquérir une emprise complémentaire d'environ 1 500 m<sup>2</sup> sur laquelle se situe le mazet.

*D'après la planche n°15, le mazet serait situé sous un merlon.*

M8 bis

A la demande de RFF, le 30/04/2012, elle a vendu 2000m<sup>2</sup> de sa parcelle DD249 (attestation notariale jointe), issue d'une division de la parcelle DD127. Le plan parcellaire ne tient pas compte de cette situation. Depuis lors, elle a effectué des travaux d'aménagement dans le mazet demeurant sur DD127. Elle demande à quel prix elle sera indemnisée.

Le reliquat de cette parcelle est d'environ 6 700 m<sup>2</sup> d'un seul tenant desservi par un chemin au sud.

*Le dernier argument n'est pas satisfaisant.*

*Ce cas illustre bien le défaut d'information de la part de RFF : les propriétaires s'estimant hors de nouvelles modifications, ont disposé du bien restant.*

*L'indemnisation du préjudice devra en tenir compte.*

M9 bis	Mr Francisco CANOVAS	<p>Sa parcelle initiale, n° CX34 a été divisée en CX 335, 336, 337 lors de l'achat de CX335 par RFF. Il lui sera nécessaire de faire un détour de 3 km pour aller de l'une à l'autre des deux parcelles qui lui restent. L'une des deux ne sera plus irriguée. Il demande donc qu'Oc'Via organise une opération d'échange avec Mme Hélène Olive (N° 185, parcelle CX35) dans le même cas que lui.</p>	<p>Cette proposition est envisageable. Nous transmettons l'information pour étude à notre négociateur foncier.</p>	<p><i>Mettre le plan parcellaire à jour.</i></p> <p><i>Cette opération d'aménagement du territoire devrait être effectuée avant le début des travaux.</i></p> <p><i>Mme Olive ne s'est pas manifestée.</i></p>
M13	Mr André LOICHEMOL  Mas Neuf	<p>Fait état du déport vers le nord du tracé initial de la ligne sous la pression de la municipalité mais il a accepté ce nouvel état de fait.</p> <p>Puis a découvert avec stupéfaction qu'une bretelle de raccordement RD24E et RD24 traverse en écharpe sa propriété devant son portail.</p> <p>A été contacté par Mr Sébastien Poinot de SCET et par le géomètre FIT conseil.</p> <p>Souligne que le terrain que Oc'Via convoite est situé hors DUP.</p> <p>Reste néanmoins ouvert au dialogue avec Oc'via.</p>	<p>La définition du raccordement de la RD24 et de la RD24E est due d'une part à problématique de la visibilité en sortie d'ouvrage d'art sous CNM et d'autre part au trafic prévu sur cette voie. Le rétablissement de la RD24E étant annexe au CNM, la DUP s'étend aux emprises de réalisation du rétablissement.</p>	<p><i>Cette bretelle est très largement située en dehors du périmètre de la DUP. Le code civil (article 545) s'appliquant à tout le monde, l'expropriation serait donc illégale.</i></p> <p><i>C'est au juge d'apprécier la valeur de l'argumentation ci-jointe .</i></p>

## **Position générale du maître d'ouvrage sur les acquisitions nécessaires à la réalisation du contournement Nîmes Montpellier.**

Dans une lettre d'accompagnement de son mémoire en réponse, datée du 30/04/2013 (**Annexe V, pièce 54**), Mr Thierry Parizot, directeur général d'Oc'Via, affirme sa volonté de réduire les demandes d'arrêtés de cessibilité au strict nécessaire c'est-à-dire une centaine de dossiers sur les quatre cents unités foncières que concerne le CNM « 60 dossiers pour absence de propriétaires nommés : successions non réglées, indivisaires inconnus, et environ 40 dossiers pour négociations amiables non abouties ».

Par ailleurs, ce mémoire en réponse donne des informations intéressantes sur les différentes étapes et péripéties du projet :

- 2004 - juin 2012 : RFF fait un avant-projet sommaire et acquiert 50% des parcelles nécessaires. Mais à ce stade, les rétablissements routiers et les ouvrages hydrauliques ne sont pas définis.
- juin 2012 - octobre 2012: Oc'Via obtient un contrat de partenariat et élabore une première version de l'avant-projet détaillé servant de base pour la concertation avec les gestionnaires des routes, pour les études environnementales, le dossier loi sur l'eau et le dossier d'enquête parcellaire.
- octobre 2012 - mars 2013 : élaboration de la version consolidée de l'avant-projet détaillé permettant de dresser les plans en annexe IV.
- mars 2013 - mai 2013 : dernière version de l'avant-projet détaillé tenant compte de l'état des négociations d'acquisition, des contacts avec les mairies et des premières informations des enquêtes parcellaires.

La contrainte du calendrier est très forte puisqu'Oc'Via s'est engagé vis-à-vis de RFF à permettre le démarrage des travaux en novembre 2013, soit seize mois après la signature de son contrat.

### **Commentaire du commissaire enquêteur.**

- *Ces informations auraient dû prendre place dans une notice explicative accompagnant le dossier d'enquête.*
- *Il faut aussi évoquer ou confirmer l'état d'esprit général des propriétaires reçus lors de ces huit permanences.*

*Ils ressentent :*

*- d'abord un besoin de renseignements sur les aménagements prévus, et une certaine désorientation face aux différents négociateurs de RFF puis de SCET (Qui fait quoi ? Pourquoi les acquisitions de RFF ne sont-elles pas prises en compte ? Pourquoi l'emprise a-t-elle changé ?...). Bien que complet au regard de la réglementation, le dossier d'enquête est indigent sur ce sujet.*

*- Un certain désarroi et une véritable irritation car ils se sentent pris au piège entre le contournement ferroviaire avec ses emprises évolutives et ses enquêtes parcellaire et loi sur l'eau ainsi que l'enquête de doublement de l'autoroute. D'autant plus que les rétablissements de voiries et les contraintes qu'elles représentent pour eux, ne sont pas le fait du même maître d'ouvrage. Ce manque de coordination ou d'interlocuteur unique nuit gravement à la sérénité de ces opérations. A cela s'ajoute la lettre d'Oc'Via en date du 02/04/2013 (**annexe V pièce n°55**) les informant que l'emprise peut encore évoluer et qu'ils seront peut-être l'objet d'une enquête parcellaire complémentaire.*

- *Mais la société Oc'Via s'efforce de répondre au mieux et le plus vite possible aux demandes et observations des propriétaires, cette réactivité désamorce de nombreuses tensions.*
- *La question du débordement du périmètre de la DUP a été examinée au paragraphe 51 ci-dessus.*
- *Les explications d'Oc'Via concernant les rétablissements de voiries portés par ASF sont sans doute recevables mais assez peu satisfaisantes pour les propriétaires. Le manque d'information globale relative aux deux grands projets que constituent le contournement de Nîmes Montpellier et le doublement de l'autoroute est flagrant. Il semble que la préfecture devrait organiser une réunion d'information générale entre les propriétaires concernés et les maîtres d'ouvrage.*

### **Conclusions du commissaire enquêteur.**

*Cette analyse a mis en évidence :*

- *Des débordements du périmètre de la DUP qui semblent contraires à la loi, l'appréciation de la jurisprudence en ce domaine est du ressort des juges.*
- *La procédure de notification et d'identification des propriétaires a été conduite dans les formes.*
- *Le parti pris d'OC'Via de privilégier la négociation amiable est sans doute un gain de temps pour cette société mais c'est aussi un facteur de décrispation pour les propriétaires.*
- *Une réunion d'information mettant en présence les propriétaires concernés par CNM et le doublement de l'autoroute résoudrait bien des difficultés d'ordres affectif et économique.*

Fait à Pignan, le 6 mai 2013.

Jean-Claude Monnet

Commissaire-enquêteur

**DEUXIEME PARTIE.**  
**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**  
**DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR CONCERNANT**  
**L'ENQUETE PARCELLAIRE PREALABLE A LA CESSIBILITE DES PARCELLES**  
**NECESSAIRES A L'AMENAGEMENT DU CONTOURNEMENT FERROVIAIRE DE NIMES**  
**ET DE MONTPELLIER.**

**1- Fondements juridiques et règlementaires.**

- Code civil, article 545,
- Code de l'expropriation, articles L11 et suivants, R11 et suivants,
- Code de l'environnement, articles L123-4
- Décrets n° 55-22 du 04/01/1955 portant réforme de la publicité foncière et 55-1350 du 14/10/1955 pour l'application du précédent,
- Décret ministériel d'utilité publique du 16 mai 2005 (JO du 17/05/2005) pour les travaux de contournement ferroviaire de Nîmes et de Montpellier,
- Arrêté préfectoral n° 2013-I-379 du 20 février 2013 désignant le commissaire-enquêteur et organisant l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires situées sur les communes de Lattes, Mauguio et Montpellier.

**2- Objet de l'enquête.**

Enquête parcellaire pour le contournement ferroviaire de Nîmes et de Montpellier. Expropriation des parcelles nécessaires sur les communes de Lattes, Mauguio et Montpellier.

L'enquête s'est déroulée pendant 35 jours consécutifs, du 5 mars au 8 avril 2013, sans incident.

Sur le registre d'enquête de Lattes, les propriétaires ont fait deux observations. Onze lettres ou documents adressés au commissaire-enquêteur pendant la durée de l'enquête sont annexées à ce registre.

Aucune observation ni document annexé ne figure au le registre de Montpellier.

Sur le registre d'enquête de Mauguio, les propriétaires ont fait huit observations. Treize lettres ou documents adressés au commissaire-enquêteur pendant la durée de l'enquête sont annexées à ce registre.

### 3- **Avis motivé du commissaire-enquêteur.**

- Considérant que la procédure de notification individuelle et d'identification des propriétaires a été conduite avec rigueur et précision, selon les prescriptions légales,
- considérant le parti pris de la société OC'Via de privilégier la négociation amiable et sa réactivité pour répondre aux sollicitations des propriétaires,
- considérant que plusieurs emprises débordent du périmètre de la déclaration d'utilité publique,
- considérant que la société Oc'Via s'appuie sur une jurisprudence constamment favorable pour autoriser les ouvrages accessoires au projet principal à sortir de ce périmètre,
- considérant que l'appréciation et l'application de la jurisprudence au cas d'espèce sont du ressort du juge,
- considérant le régime constitutionnel du droit de propriété,
- considérant l'article 545 du code civil,

le commissaire-enquêteur donne **un avis favorable à la cessibilité des parcelles ou portions de parcelles situées dans le périmètre couvert par la déclaration publique.**

**Mais il donne un avis défavorable à la cessibilité des parcelles ou portions de parcelles situées en dehors du périmètre couvert par la déclaration publique, à savoir :**

Sur la commune de Lattes :

N° plan	N° parcelle	Propriétaire
12	AK40 ou 58 ?	Ministère de l'équipement
8	AK8	Conseil général de l'Hérault
83	BP 59b	inconnu
82	BP33b	HENRI Renée Jeanne
81	AO63	GIROU Gérard Gabriel Paul
80	AO78	JJM. RCS : D 438 132 912, représentée par Mr Luc Michel
250	CC20	Communauté d'agglomération de Montpellier
249	CC21	Groupe GGL. RCS : B 422 889 469, représenté par Mr Jacques Guipponi
?	CT110	inconnu

Sur la commune de Montpellier :

N° plan	N° parcelle	Propriétaire
250	CC20	Non indiqué sur l'état parcellaire
249	CC21	Non indiqué sur l'état parcellaire
13	SP13	Indivision BACARESSE

14

SR4

Communauté d'agglomération de Montpellier

Sur la commune de Mauguio :

N° plan	N° parcelle	Propriétaire
79a	DD37	GUIBAL Jean Armand
122	DB67	GFA Château d'O. RCS : D 439 210 170. Gérant Mr Alphonse Tejedor
123	DB66	MANDELLI Dominique Liliane Madeleine
124	DB9	LOICHEMOL André Philippe Roger
125	DB13	CELIE d'ARIE Pierrette Berthe
211	CW86	
214	CW84	GFA CAUSSE. RCS : D 388 847 733, représenté par Mr Christian Causse
215	CW83	
212	CW151	SAKELLARIDES Sophie Françoise
213	CW150	
216	CT84	GRAS Philippe Jean Louis
217	CT83	Inconnu
218	CT2	MAHYAOUI Sabah

219

CT81

Inconnu

A Pignan, le 6 mai 2013.

Jean-Claude Monnet

Commissaire-enquêteur