

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

VILLE DE MONTPELLIER

**ENQUETE PREALABLE
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
ET À
LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS**

ZAC NOUVEAU SAINT ROCH

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Bernard DELBOS
Commissaire enquêteur

AOUT 2013

SOMMAIRE

TOME 1 ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
TOME 2 ENQUÊTE PARCELAIRE

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR - DUP / Parcellaire

TOME 1 ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE	
CHAPITRE 1 – GENERALITES Objet de l'enquête - Cadre juridique Contexte de l'opération - DUP	p 3
CHAPITRE 2 – ORGANISATION, DEROULEMENT DES ENQUETES Désignation du commissaire enquêteur Modalités de l'enquête - Ouverture de l'enquête – Clôture Réception du public – Réunion Constitution du dossier - Délibération du conseil municipal	p 6
CHAPITRE 3 – EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC Examen des registres Mémoire en réponse	p 10
CHAPITRE 4 – En conclusion	p 18
CONCLUSIONS	p 20

TOME 2 ENQUÊTE PARCELAIRE	
CHAPITRE 1 – GENERALITES Objet de l'enquête - Contexte d'une expropriation - Cadre juridique Caractéristique du projet- Périmètre de l'enquête parcellaire	p 3
CHAPITRE 2 – ORGANISATION, DEROULEMENT DES ENQUETES	p 11
CHAPITRE 3 – EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC Examen du registre parcellaire - Réponse du maître d'ouvrage Synthèse générale	p 15
CONCLUSIONS	p 22

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ANNEXES

Annexe 1	Nomination	Annexe 1 bis -Arrêté préfectoral
Annexe 2	Mémoire en réponse	Maître d'ouvrage
Annexe	Affichage et publicités	
Annexe	Délibérations du conseil municipal	
Annexe	Protocole d'accord	
Annexe	RFF et divers	

ZAC NOUVEAU SAINT ROCH – MONTPELLIER**Tome 1****ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE****CHAPITRE N°1****GENERALITES****1-1 Présentation et objet de l'enquête.**

Deux enquêtes publiques conjointes sont simultanément ouvertes sur le quartier urbain de la future **ZAC Nouveau Saint Roch** à Montpellier (quartier de la gare centrale).

La ville de MPL a demandé dès 2012¹ l'ouverture de l'enquête préalable à la **déclaration d'utilité publique** et à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement de la « ZAC Nouveau Saint Roch » au bénéfice de la ville de Montpellier ou de son aménageur la Société d'Equipement de la Région de Montpelliéraine (SERM)

Le projet de la ZAC remonte à 2003 par un concours d'urbanisme sur des terrains laissés libres de la SNCF-RFF, aujourd'hui en friches ou sous utilisés. Compte tenu de leur situation en centre ville, la ville de Montpellier souhaite réaliser un renouvellement urbain des quartiers Sud de la Gare. La ZAC Nouveau Saint Roch de 15ha comprend la gare centrale de Montpellier en pleine modernisation. Le quartier nouveau Saint Roch propose de réaliser des logements et des équipements qui font défaut sur le centre ville.

La déclaration d'utilité publique est prise par un arrêté préfectoral.

Le commissaire enquêteur se doit d'exprimer un avis clair et sans ambiguïté. Cet avis porte principalement sur l'intérêt général du projet.

L'enquête parcellaire – tome 2 du rapport – concerne la détermination des parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers.

¹ demande renouvelée en 2013 voir arrêté préfectoral n°2013-I-881

1-2 Cadre juridique.

- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et les décrets n° 77 392 et 77 393 du 28 mars 1997, notamment les articles L 11-1-1, R 11-3, R 11-14 et R 11-19 à R11-31
- Le code de l'urbanisme notamment les articles L 300-1 et suivants, l'article L311-1 et suivants
- Le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-16 relatifs aux enquêtes publiques ouvertes dans le cadre d'opérations susceptibles d'affecter l'environnement ; les articles L 571-1 à L 571-26 relatifs à la lutte contre le bruit ; les articles L 122-1 à L 122-3 relatifs à la protection de la nature ;
- La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ;
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle 2 » et le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011: simplification de la procédure enquête publique et amélioration de la participation du public
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- La loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité ;
- La loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;
- Le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 relatif aux enquêtes publiques pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 ;
- Le décret n° 93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques
- Le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

1-3 Nature et caractéristique du projet.

Contexte de l'opération.

Dès 2003, la ville Montpellier a désiré mettre en place par concours d'urbanisme, une opération de renouvellement urbain en centre ville sur les friches de la SERNAM et des établissements Baurès. Le projet de créer une ZAC en ville était né ; l'objectif étant une réorganisation contemporaine du quartier de la Gare et de ses faubourgs. Le programme prévoit alors la création d'un parc urbain, la création de logements et de bureaux, la réalisation d'équipements publics un centre théâtral , une école maternelle etc...

Le déroulement du projet urbain, dans sa gestation de 2003 à 2013, a vu la réalisation de la ligne N° 2 du Tram (arrêté préfectoral n° 2003-01-2874 du 11 août 2003), le chantier de modernisation de la gare et la mise en place du pôle d'échanges multimodal regroupant les lignes 1,2, 3 et 4 du tram (nœud d'interconnexion).

En juin 2011 s'est déroulée l'enquête préalable à la déclaration de projet et autorisation de travaux du projet de restructuration de la Gare de Montpellier Saint Roch et la réalisation du pôle d'échanges multimodal (PEM). Ce programme a fait l'objet de l'établissement d'une « Gouvernance PEM Saint Roch » et d'un protocole d'accord².

La ZAC s'inscrit dans la démarche globale de la modernisation de la gare et de ses abords. La création d'un nouveau quartier contemporain se dessine. Certaines opérations de la DUP au Nord de la rue du Grand Saint Jean et du pont de Sète sont déjà en phase de réalisation.

Ce renouvellement urbain central de la commune et de l'agglomération, est inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Plan de Déplacement Urbain (PDU), le dossier de voirie d'agglomération (DVA) etc.....

1-4 Composition des dossiers soumis à l'enquête.

1-4-1 D.U.P.

Ce dossier a été dressé en vue de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), nécessaire à l'acquisition des terrains pour la réalisation de la ZAC ; il est présenté par la ville de Montpellier avec le concours de la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM)

Le document a été réalisé par un prestataire de services - SETIS³ - en octobre 2011. Ce volume est organisé comme suit :

- 1 : Notice explicative.

² Protocole PEM Saint Roch signé le 18 janvier 2013

³ Bureau SETIS Montpellier - Groupe DEGAUD

- 2 : Plan de situation
- 3 : Plan général des travaux
- 4 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- 5 : Appréciation sommaire des dépenses
- 6 : Étude d'impact
- 7 : État des données juridiques et administratives
- 8 : Plan du périmètre de la déclaration d'utilité publique

1-4-2 Enquête parcellaire. Tome 2 rapport d'enquête ci-joint.

Un dossier présenté avec le concours de la Société Civile Professionnelle Bilicki – Dhombres – Osmo, géomètres experts fonciers DPLG.

- Un état parcellaire des acquisitions comprenant les bordereaux de renseignements relatifs aux propriétaires ou présumés tels avec les numéros d'ordre ou terriers
- Un plan parcellaire des acquisitions à l'échelle 1/620 dressé le 06/10/ 2010.

CHAPITRE N°2

Désignation du commissaire enquêteur.

Décision du Tribunal Administratif N° 13000082/34 du 28 mars 2013

NB : la nomination du commissaire enquêteur parle d'enquêtes conjointes DUP et parcellaire.

2-2 Modalités de l'enquête.

Les modalités de l'enquête publique « Parcellaire – DUP » ont été précisées par l'arrêté préfectoral N° 2013-I-881 du 7 mai 2013 (Annexe I pièce ...)

NB : l'arrêté préfectoral parle d'une enquête unique DUP - Parcellaire.

Le commissaire enquêteur précédemment à la parution de l'arrêté préfectoral a pris possession du dossier le 9 avril 2013, en Préfecture de L'Hérault, au bureau de l'environnement.

Ainsi il a été convenu que les enquêtes se dérouleraient sur une période de 30 jours consécutifs, du mercredi 5 juin 2013 au jeudi 4 juillet 2013 inclus.

Les dates des permanences retenues pour siéger en mairie de Montpellier (siège de l'enquête) pour recevoir les observations du public aux jours et heures étaient les suivants :

- mercredi 5 juin de 10h.30 à 13h.30
- samedi 15 juin de 10h.30 à 13h.30
- mercredi 3 juillet de 14h30 à 17h.30
- jeudi 4 juillet de 15h à 19h.

2-3 Mesures de publicités et avis d'enquête et notification aux personnes concernées.

2-3-1 Publicité de presse. – opération suivi par la préfecture

- Midi Libre le 18 mai 2013 et la Gazette de Montpellier le 16 mai 2013
- Midi Libre le 13 juin 2013 et la Gazette de Montpellier le 6 juin 2013

2-3-2 Avis d'enquête.

Affichés réglementairement en mairie de Montpellier et constaté ensuite, l'affichage a été effectué par la mairie de MPL sous couvert d'un huissier de justice qui a suivi au jour le jour l'affichage en ville au point indiqué.

2-3-3 Notification aux propriétaires concernés

La SERM a envoyé le 14 mai 2013 par lettre recommandée aux personnes concernées la notification de l'arrêté préfectoral d'enquête parcellaire (voir copie lettre SERM en annexe)

2-4 Conditions de réception du public.

Les conditions d'accueil du public ont été très favorables, le commissaire enquêteur disposant d'une salle au rez de chaussée de la mairie de Montpellier et d'une salle annexe pour des entretiens privés.

Réception des propriétaires concernés par l'expropriation

Les propriétaires concernés pouvaient rencontrer le commissaire enquêteur à la Mairie de Montpellier sur rendez vous ou aux heures de ses permanences.

Seuls les avis formulés par écrit des propriétaires sont examinés ⁴

2- 5 Conditions du déroulement de l'enquête

L'enquête, d'une durée de 30 jours consécutifs, s'est déroulée sans incident.

Pendant cette période, le public qui le désirait a pu consulter librement les dossiers mis à sa disposition. L'ensemble du dossier a été régulièrement contrôlé ainsi que les documents affichés à la demande du commissaire enquêteur.

Il convient de préciser la présence durant le temps de l'enquête d'un affichage sur les murs des plans et dessins donnant une exacte perception du projet dans sa plus proche actualité.

2-6 Clôture de l'enquête.

L'ensemble des registres et lettres ont été remises au commissaire enquêteur.

Les registres ont été clos par le commissaire enquêteur avec la contribution d'un huissier de justice nommé par la mairie

.2-7 Etablissement du procès verbal des observations.

Article R 123-18 du Code de l'Environnement et Article 3 du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique

2-5-1. Enquête parcellaire

Adressé au maître d'ouvrage le 10 juillet 2013.

2-5-2 Enquête DUP.

Adressé au maître d'ouvrage le 11 juillet 2013.

2-8 Mémoires en réponse du maître d'ouvrage.

Le commissaire enquêteur s'est réuni en Mairie de Montpellier le 12 juillet pour examiner ensemble les observations et déterminer les modalités de réponse aux observations multiples du public.

⁴ 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.

Réunion en présence de : - Monsieur DELAFOSSE adjoint à l'urbanisme
- Madame REDER Hélène chef de projet – DAP

A la demande du commissaire enquêteur , il lui a été remis le *Protocole d'accord de principe* « *NOUVEAU SAINT ROCH* » entre la ville de MONTPELLIER, la SNCF et RFF rédigé par le notaire en avril 2008 et enregistré en préfecture le 25 avril 2008.

2-9 Constitution du dossier d'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public et du commissaire-enquêteur comprend :

- 1 : Notice explicative.
- 2 : Plan de situation
- 3 : Plan général des travaux
- 4 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- 5 : Appréciation sommaire des dépenses
- 6 : Étude d'impact
- 7 : État des données juridiques et administratives
- 8 : Plan du périmètre de la déclaration d'utilité publique

2-10 Délibération du conseil municipal (DCM) approuvant les dossiers des enquêtes publiques DUP et Parcellaire

Délibération municipale n° 2011/665 du 16 décembre 2011 dans laquelle le Conseil Municipal de la ville de Montpellier a approuvé et arrêté le dossier de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire concernant l'aménagement de la ZAC Nouveau Saint Roch.

CHAPITRE N°3 OBSERVATIONS DU PUBLIC

3-1 Analyse des Registres d'enquête.

Registre DUP -déclaration d'utilité publique		Registre enquête parcellaire – Expropriation	
Observations sur le registre DUP	15	Observations registre Parcellaire	05
Lettres annexées	05	Lettres registre Parcellaire	06
Pétition 1	68 signatures	Pétition -motion 1	6 signatures

Analyse des observations et requêtes

1-Dépouillement synthétique du registre DUP

N° Obs	Sujet des observations – Principaux thèmes abordés	Avis exprimé
1	Qualité du dossier – Concertation - Information du public	Défavorable
2	Espace boisé classé (EBC)	
3	Intégration d'un projet immeuble	
4	Comité de quartier – suivi du projet, Information	
5	Rue Leenhardt : Prospect– Circulation des bus	Défavorable
6	Qualité du dossier –Théorie du bilan	Défavorable
7	Mutation du quartier et déplacements - Hauteur	
8	Bruit et Hauteur	Défavorable
9	Qualité du dossier -Concertation – Circulation(transit)	Défavorable
10	Concertation – Eau et Assainissement	Défavorable
11	Intégration d'un projet immeuble (voir Obs 3)	
12	Loi sur l'eau – bassin de rétention	Défavorable
13	Déplacements -Voiries – Hauteur (Asso Rue Durand)	Défavorable
14	Qualité de l'air	
15	Question sur le Programme- le PDU PLD (Asso Rue Durand)	

2- Report des observations de type DUP, inscrites sur le registre Parcellaire

N° Obs	Sujet des observations – Principaux thèmes abordés	Avis exprimé
3	Déroulement de l'enquête - Dossier	Défavorable
4	Voiries et PDU	Défavorable

3- Lettres annexées au registre DUP

	Principaux thèmes abordés	Annexes	Secteur exprimé
L.1	Impact immeuble, hauteur, vis-à-vis, Circulation, Concertation	Remise de photos 7 signatures Lettre AR	Quartier Rue Leenhardt
L 2	Impact immeuble : hauteur, vis-à-vis,	photo	Rue Leenhardt

	Circulation, Concertation		
L 3	« les contradictions » sur les dossiers de création, réalisation, PLU et PDU Voiries/ Circulation/Hauteur/Equipements	Extraits de documents PLU –ZPPAUP PDU -PLD	Le centre ville Secteur SUD
L 4	compte-rendu en 9 points des principales interrogations sur le quartier de la ZAC	Présentation du Comité de quartier Clairon de Gambe	Le quartier gare
L 5	Impact immeuble : hauteur, vis-à-vis Circulation – Parking- Cheminement		Rue Leenhardt Le quartier

4 -Dépouillement synthétique du registre d'enquête parcellaire

N° Obs	Sujet des observations – Principaux thèmes abordés	Avis exprimé
1	Rapport entre la parcelle EX11 et immeuble Av de Maurin	Attention au servitudes et usages
2	Parcelle EX12 et 6- et immeuble Av de Maurin	Attention au servitudes et usages
3	Le Dossier - Plans de la ZAC – Evolution du PLU Absence de l'avis de l'autorité environnemental Equipements absents- Coûts-	Avis à reporter sur le registre DUP
4	Circulation de transit = distorsion avec le PDU -PLD	Avis à reporter sur le registre DUP
5	Emprise rue Catalan - remise d'un mémoire « expert »	Défavorable

5 – Lettres « enquête parcellaire » reçues en recommandé ou remise en main propre

	Parcelle concernée	Descriptif	Avis exprimé
L.1	Parcelle EV 287 Carrefour Leenhardt Rue Gd St Jean	Expropriation d'un restaurant Refus du gérant de société Lettre avec AR	Défavorable
L 2	EV 33 et EV 32 Rue catalan	Expropriation d'immeubles - Copropriété Défendu par le cabinet SZWARC Activité « école de musique	Défavorable Conteste l'utilité publique de la parcelle
L 3	Parcelle EV 402	Expropriation de garages et de place de stationnement privé (12 places) Remise d'un mémoire « expert urbaniste » Dossier d'analyse avec plans et photos	Défavorable Conteste l'utilité publique de la parcelle
L 4	Parcelles SNCF	Représenté par le pôle Transactions immobilières à Marseille Identification des parcelles en collaboration avec RFF	Attention à l'aliénation du domaine public ferroviaire
L 5	Parcelles RFF	Représenté par Yxime à Montpellier Courrier par mail ⁵ Identification des parcelles en collaboration avec SNCF	Attention à l'aliénation du domaine public ferroviaire

⁵ Courriel YTIME reçu le 4 juillet - Impossibilité de rejoindre la mairie – « passage du tour de France vélo à Montpellier

6 – Documents enregistrés : Pétitions et Mémoire

Pétition de 68 signatures remise par des riverains de la ZAC (cf.association),

Pétition de 6 signatures - Motion remise par les résidents de la rue Catalan

Auteur pétition	Sujet de la pétition	Avis exprimé
Association des riverains de la rue Durand	Politique d'aménagement Citoyenneté et qualité de vie	Défavorable
Résidents de la rue Catalan	Le tracé du périmètre de la ZAC	Défavorable

Mémoire pétitionnaire – Rue Catalan – Mémoire de 10 pages + annexes et photos

Auteur	Sujet du mémoire	Avis exprimé
SCI PVA Parcelle EV402	Exposé contradictoire Objectif « non défini » de la DUP	Défavorable vu l'absence des intentions « travaux » du maître d'ouvrage sur ce secteur. Alignement modéré de la rue Catalan envisagé
	Contraintes de la parcelle libérée Examen de la rue Catalan	Construction d'immeuble « non réalisable » Servitudes

3-2 Analyse succincte du commissaire enquêteur

Les lettres adressées au commissaire enquêteur :

- L'avis angoissé des résidents de la rue Leenhardt sur l'avenir de la rue Ils militent pour la sauvegarde des habitations en mitoyenneté et contre le transit de la circulation sur la rue Leenhardt et « contre l'intensité du trafic à prévoir dans la rue » . (Lettres 1,2 et 5)
- Un regard plus « ouvert et participatif » du comité de quartier local qui, interlocuteur « privilégié », participe au suivi des dossiers et à la concertation préalable. Informé par les gens du quartier concerné, il a produit un compte-rendu en 9 points sur les principales interrogations du projet de ZAC. (Lettre 4)
- Un contre-projet (« vision ») sur l'aménagement du territoire par la ville.(Secteur Sud Est : centre ville -gare et faubourgs) – Attitude « militante » de coordination des habitants du quartier Nouveau Saint Roch.

Principaux points relevés lors de l'enquête publique

Circulation interquartier et déviation des flux,

- Dimensionnement du stationnement,
- Hauteur des bâtiments, insertion, forme urbaine, prospect, sky line...
- Parc avec clairière, bassin de rétention, transparence verte,
- Les équipements publics prévus,

Divers sujets généraux que le maître d'ouvrage aborde dans son mémoire en réponse (cf. supra)

- La concertation préalable,
- La qualité du dossier,
- L'évolution du projet et des plans masse ou plan guide,

- Les 3 périmètres distincts : ZAC, DUP et parcellaire,
- La maîtrise foncière,
- L'évaluation environnementale,
- Constructibilité de l'îlot mitoyen à la rue Leenhardt
- Accessibilité du quartier, circulation générale rue Leenhardt et stationnement
- Plan de masse, hauteur des bâtiments, insertion, forme urbaine, prospect
- Nuisances sonores, ,
- La gestion des eaux pluviales,
- Avantage du parc urbain, perméabilité du sol, qualité de vie.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Dans le cadre d'un véritable dialogue, la ville de Montpellier répond dans un mémoire, à toutes les remarques ou objections écrites fort nombreuses.

Le maître d'ouvrage explique le bien fondé de la ZAC issue des dossiers de création et de réalisation approuvés respectivement en 2008 et 2010, par le conseil municipal.

- souligne que la concertation a été largement faite en amont de ces décisions.
- restitue les observations au regard de la *déclaration d'utilité publique*.
- ponctue chaque point sur sa nature à engager ou non l'utilité publique du projet
- conclut chaque point « Les remarques ne sont pas de nature à remettre en cause l'utilité publique du projet ».

Lecture des réponses :

- 1- Les réponses individuelles sont consultables en annexe – (mémoire en réponse)
- 2- Les réponses du Maître d'ouvrage sur la *déclaration d'utilité publique* de la ZAC Nouveau Saint Roch, sont consignées ci-après.

Le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage défend son projet, en nécessaire constante évolution et ses décisions prises démocratiquement : délibérations en conseil municipal - concertation auprès du public lors de réunion publique et de réunion de quartier - suivi de la concertation lors des dossiers de création (2008) de réalisation (2010) ; gestion des enquêtes publiques sur la gare le PEM (2011) et le tram (notamment la ligne 2 en 2004).

Évolution du projet et pragmatisme : plan masse figé ou *plan-guide*

La ville de Montpellier, en profonde mutation, réagit au défi du XXI^e siècle. La ZAC Saint Roch située en centre ville intégrant une gare et un PEM, instruit son projet avec les avancées en matière de développement durable urbain. Elle tient compte de la recomposition du quartier par la modernisation récente de la gare et par les avancées du tramway.

Le programme⁶ est en perpétuelle négociation technique, administrative et financière.

La jauge du parking a été un sujet complexe (négociation avec la SNCF ? avec l'agglomération ?). Autre exemple : la densité du logement, la surface d'activité tertiaire,

⁶ La crise économique est là pour un certain réalisme économique

nombre d'équipements... Le maintien des bureaux de la SNCF au même endroit, son parking extérieur...

Exploitation des observations par le maître d'ouvrage

NB : les *extraits du mémoire en réponse* sont en italique. La sélection des extraits correspond aux yeux du commissaire aux thèmes récurrent qui se sont manifestés durant cette enquête préalable à la déclaration de l'utilité publique. Le caractère **gras** dans le texte est le fait du commissaire enquêteur.

I- Réponses du maître d'ouvrage sur les observations concernant la déclaration d'utilité publique du projet – Méthodologie -

§ 1.1 : Réponses thématiques aux principales questions soulevées dans le dossier. *Conformément à votre demande, les réponses ont été faites selon les thèmes que vous avez dégagés. Aussi, en premier lieu les observations de la Ville sont apportées selon les thèmes que vous avez globalement définis.*

§ 1.2 : Réponses particulières sur les observations du registre et des courriers *Chaque observation des registres est par la suite listée, en reprenant les principaux points que vous avez relevés et fait l'objet d'une réponse spécifique si besoin et/ou d'un renvoi sur l'un des thèmes développés ci-après.*

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage étant particulièrement copieux, le commissaire enquêteur n'a retenu dans ces extraits que les réponses thématiques:

Thème : les Concertations préalables,

*Les Conseils municipaux des 24 juillet 2008 et 04 octobre 2010 ont respectivement approuvés les dossiers de création et de réalisation de la ZAC Nouveau Saint Roch. Ces délibérations sont chacune intervenues à l'issue d'une période de concertation renforcée : un mois de mise à disposition des dossiers et des registres dans lesquels la population pouvait consigner ses remarques, et deux **réunions publiques**, soit le double des autres ZAC de la Ville à l'époque.*

Thème : Le périmètre de la ZAC- le programme

d'environ 15 ha, est délimité approximativement par le pont de Lattes au nord, la rue Colin à l'est, le boulevard Vieussens au sud, l'avenue de Maurin à l'ouest. Il comprend notamment les emprises libérées par la SNCF et RFF, aujourd'hui en friches ou sous-utilisées compte tenu de leur situationL'aménagement de ces terrains permettra la réalisation d'un nouveau quartier constituant un atout pour le centre-ville, avec la construction d'environ 1500 logements, de commerces et de bureaux s'articulant autour d'un parc de plus d'1 hectare. Ce quartier, incluant la gare Saint Roch, sera parfaitement bien desservi notamment par les quatre lignes de tramway et la construction d'un parking qui sera ouvert au public. Cette opération vise par ailleurs à faciliter les échanges entre le centre historique et les quartiers situés au sud de l'Ecusson.

Thème : La Maîtrise foncière : déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire *A ce jour, la maîtrise de la propriété foncière n'est pas totalement assurée par la collectivité et son aménageur à l'intérieur du périmètre de la ZAC. L'aménagement de cette ZAC*

nécessite une procédure de déclaration d'utilité publique pour poursuivre le processus d'acquisition foncière. C'est pourquoi, considérant l'importance de la réalisation de la ZAC Nouveau Saint-Roch en regard de la politique du logement et d'équipements conduite par la Ville, il convient de solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération et l'organisation préalable de l'enquête publique et de l'enquête parcellaire qui s'y attachent.

Thème : Evaluation environnementale : étude d'impact

Pour mémoire, l'autorité environnementale n'a pas émis d'avis sur le dossier, conformément aux textes réglementaires, cet avis est donc réputé favorable. Concernant le bruit, la circulation et l'hydraulique, outre les études réglementaires liées à l'étude d'impact, la SERM réalise des études complémentaires au fur et à mesure de l'avancée de la définition du projet, afin de cerner très précisément l'ensemble des sujets, au-delà du cadre réglementaire déjà exigeant.

Thème : Evolution du plan de masse

Il est à noter que certains éléments définis dans les plans de masse, mais ne faisant pas partie du programme des équipements publics, ou y figurant en option, ne seront en effet pas réalisés à court terme. Considérant que ces ajustements n'ont pas d'impact sur les principes fondateurs de l'aménagement, les différents délais de procédures ne permettant pas une mise à jour permanente des divers documents, il a été jugé acceptable que certains documents présents dans le dossier soient parfois en léger décalage avec l'actualité du dossier. Aussi, une notice complémentaire avec diverses illustrations ont été mis à disposition du public à votre demande M. Le Commissaire et par souci de transparence.

Il est par ailleurs normal que le plan de masse détaillé d'un projet de cette ampleur reste un document vivant pouvant évoluer en restant bien sûr dans le cadre fixé par le dossier de réalisation approuvé après concertation. De nombreux projets d'aménagement utilisent dans leur communication le terme de « plan-guide ou plan de référence » au lieu de « plan de masse » afin d'exprimer le caractère nécessairement évolutif du projet.

Thème 1 – Constructibilité d l'îlot mitoyen à la rue Leenhardt

Le plan masse et la faisabilité urbanistique de ce lot seront approfondis à nouveau lors de la réalisation de sa fiche de lot (hauteur maximale, emprise au sol...), qui sera réalisée fin 2013, début 2014. Depuis le début du projet, la préservation du platane situé à proximité du carrefour Levat / Alger est définie comme un invariant.

Une concertation spécifique aura lieu avec les riverains concernés de la rue Leenhardt.

Thème 2 - Accessibilité du quartier, circulation générale rue Leenhardt et stationnement

Accessibilité, circulation

La ZAC Nouveau St Roch est extrêmement bien desservie par les transports en commun (TER / TGV / 4 lignes de tramways / bus urbains / vélos en libre-service...) et en continuité piétonne immédiate avec le centre-ville historique et commercial de la Ville. Elle comprend en son sein la gare, dont l'extension et la modernisation est en cours pour en faire un véritable pôle d'échange multimodal, le principal au sein de l'agglomération de Montpellier. Le pôle d'échange multimodal prévoit en outre la réalisation d'une consigne à vélo d'environ 500 places sous le pont de Sète, à proximité immédiate de la gare St Roch.

Par ailleurs, le Plan Local de Déplacement (PLD) mis en œuvre depuis août 2010 à Montpellier favorise l'accessibilité aux parkings du centre-ville, y compris le parking public de 800 places environ projeté du Nouveau St Roch par la création, dans le cadre de cette

ZAC, d'une nouvelle voirie parallèle aux voies ferrées et le réaménagement et le prolongement de voiries existantes (rue Catalan...).

Le plan de circulation projeté pour le futur quartier a récemment évolué pour prendre en compte d'une part les conclusions du plan local de déplacement, et surtout les modifications liées à la future desserte du quartier par la ligne 5 de tramway.

Il est désormais projeté d'inverser le sens de circulation de la rue Leenhardt aujourd'hui très passante. Le trafic sera alors reporté sur une nouvelle voie créée au sein de la ZAC et la fréquentation automobile globale de la rue Leenhardt diminuera.

Aujourd'hui le pont de Sète comprend 4 voies circulées. Dans le cadre du projet de la ZAC Nouveau St Roch et du Pôle d'Echanges Multimodal St Roch, il n'en comprendra plus que 3. Une des deux voies sortantes, vers la place de Strasbourg, n'est en effet plus nécessaire, et sa suppression ainsi que la restructuration de l'espace public permettra d'élargir les trottoirs pour favoriser les liaisons piétonnes et cycles des deux côtés de la rue du Grand St Jean.

Les accès à la ZAC et au parking de la gare se feront très majoritairement par le Sud via l'avenue de la Liberté et le boulevard Berthelot, essentiellement à travers la nouvelle voie créée dans la ZAC, et secondairement par l'avenue de Maurin. Le boulevard de Strasbourg restera un des accès au parking public, et à une partie des habitations qui seront situées sur la rue du Grand St Jean.

Les projets de développement de tramways et de circulation des bus sont des projets menés par l'Agglomération, dans le cadre de procédures spécifiques.

Stationnement

La réalisation de stationnements est un élément de programme indispensable au bon fonctionnement de la gare et du quartier. Le dossier de création prévoyait donc la réalisation d'un parking souterrain de 2000 places, jauge maximaliste répondant à la fois à des besoins publics de la gare et du quartier, ainsi qu'à des besoins privés de certains des programmes projetés dans le cadre de la ZAC. L'organisation et le statut de ces stationnements s'affinent au fur et à mesure du montage de l'opération. Aussi, pour des questions de calendrier et de contraintes techniques hydrauliques, l'hypothèse d'un seul parking regroupant 2 000 stationnements en souterrain a été écartée. En 2012, un parking public d'environ 900 places a été ajouté au programme des équipements publics de la ZAC, afin de privilégier la réalisation prioritaire d'une offre de stationnements publics pour le quartier, dans un bâtiment situé le long des voies ferrées. L'avancée des études a depuis permis d'arrêter la jauge finale à plus de 800 places, capacité confirmée par les architectes retenus à l'issus d'un concours. Il devrait être mis en service dans les mêmes délais que la gare (2ème tranche), fin 2014. .

En complément, d'autres stationnements seront réalisés au fur et à mesure de l'avancée de la réalisation du projet. En effet, l'ensemble des autres opérations de la ZAC seront autonomes avec leur stationnement propre en sous-sol. Outre les règles minimales définies dans le PLU, les besoins en stationnements, le cas échéant ouverts au public, seront donc réévalués pour chaque opération en fonction du programme réalisé.

Thème 3 - Plan de masse, hauteur des bâtiments, insertion, forme urbaine, prospect

Les objectifs de la Ville pour cette friche ferroviaire sont intangibles depuis les dossiers de création et de réalisation de la ZAC et de leur retranscription dans le PLU. Le parti d'aménagement global, proposé par l'équipe d'architecte urbaniste de la ZAC (P. Chemetov / E. Nebout / M. Desvigne), retenu en 2003 également : un programme de logement en bordure

d'un large parc ouvert sur la Ville existante intégrant toutes les fonctions nécessaires à la création d'un véritable pôle d'échanges multimodal autour de la gare St Roch.

*Les échanges avec les différents partenaires, les évolutions du projet d'extension et de modernisation de la gare St Roch, et la volonté d'aboutir à un projet toujours plus en adéquation avec les besoins de Montpelliérains et des futurs habitants, ont cependant entraîné des **évolutions successives de plans masse**.*

*Depuis le dossier de création, approuvé en juillet 2009, des ajustements ont donc été intégrés aux études d'urbanisme. Cependant, le principe de **point haut** à R+16 est mentionné dès le dossier de création de la ZAC. Jusqu'alors, il était prévu dans le PLU en lieu et place de l'îlot du complexe hôtelier, dont la hauteur maximale autorisée au permis de construire est inférieure de d'environ 20 m aux hauteurs autorisées par le PLU sur ce site. Pour être au plus proche des attentes des habitants et pour mieux s'intégrer à son environnement, le point haut a été déplacé au cœur de la ZAC, et non le long de la rue du Grand St-Jean, sur laquelle des hauteurs classiques de R+5 à R+6 environ sont prévues et feront écho au bâti ancien se situant en face.*

Par ailleurs, afin d'atténuer les **nuisances sonores** actuelles liées aux voies ferrées, des immeubles de bureaux ont été positionnés le long de la voie, créant un écran acoustique sans impacter la taille du parc grâce à un travail sur la forme urbaine.

NB : *L'ensemble de ces ajustements ont fait l'objet d'enquêtes publiques successives lors de leur introduction dans le PLU.*

*-La **hauteur** précise des immeubles est donc d'ores et déjà réglementée par le PLU dans ses grandes lignes depuis 2009. La vie de l'opération amène à des ajustements ponctuels du PLU sur le secteur de la ZAC Nouveau St Roch. Ces derniers font l'objet d'enquêtes publiques dans le cadre des modifications de PLU sans modifier la constructibilité globale du projet qui est défini par le dossier de création de la ZAC. Par ailleurs, au fur et à mesure de l'avancée opérationnelle du projet, par l'intermédiaire des fiches de lots proposés par les architectes en chef de l'opération et validées par la SERM et la Ville, le projet est précisé, dans les limites de hauteur et d'emprises constructibles définies au PLU.*

Thème 4 – Parc , gestion des eaux pluviales

Le programme du concours pour l'aménagement de la ZAC du Nouveau Saint Roch comprenait dès 2003 un espace vert d'environ 1 hectare, ayant une fonction de **bassin de rétention** le long de l'avenue de Maurin. De plus, la transparence hydraulique au niveau de l'entrée du parking vers les voies ferrées a été maintenue. La programmation et la conception du parc n'est à ce jour pas finalisée, bien que son emprise ait augmentée depuis les premières esquisses du projet.

Une attention particulière est portée par la Ville pour optimiser à chaque étape de la conception du projet le fonctionnement hydraulique du secteur dans lequel le parc constituera un plus certain dans un secteur aujourd'hui entièrement imperméabilisé.

Le projet de la ZAC Nouveau St-Roch permettant **une plus grande perméabilité des sols** constituera donc pour les riverains une amélioration substantielle de leur cadre de vie. La ZAC permettra la requalification et l'aménagement d'un secteur à ce jour et depuis de nombreuses années, complément imperméabilisé.

CHAPITRE N°4

EN CONCLUSION

Mise en place des enquêtes

Le dossier a été établi en novembre 2011, pour passer devant le conseil municipal le 16 décembre 2011 pour être remis en préfecture en date du 9 mars 2012.

Pour des raisons circonstanciées, le dossier a été enregistré seulement le 24 août 2012 En 2012 ; ce dossier a été vu par l'Agence Régionale de Santé (ARS) qui a rendu son avis le 18 octobre 2012. La DDTM a formulé le 14 novembre 2012, un avis de synthèse pour le compte de l'évaluation environnementale, l'étude d'impact permettant cette approche.

Vu le démarrage tardif de l'enquête en avril 2013, le dossier ne correspondait plus exactement aux dernières directives sur l'étude d'impact et au projet modifié de la ZAC, le plan-guide ou plan de référence ayant évolué depuis.

Le dossier, avec les plans fournis et l'étude d'impact, n'était pas en mesure de répondre à toutes les questions qui seraient posées pendant l'enquête publique. DUP,

Pour palier à ce déficit, le commissaire enquêteur a sollicité les services de la mairie. À sa demande, le commissaire enquêteur a souhaité exposer dans la salle de permanence des plans et notice d'explication au formant A3, explicitant le projet dans son évolution et dans ses grandes lignes.

Ont été affichés dès le premier jour de l'enquête

- : Le périmètre de la ZAC
- Le périmètre de la DUP
- Le périmètre de l'enquête parcellaire
- Le Plan masse au 27 avril 2013 (étude en cours)
- Les principes urbains retenus
- L'aménagement du parc : une « vallée clairière »
- Les hauteurs indicatives
- Le calendrier prévisionnel des premières réalisations
- Une notice explicative

Les principaux thèmes abordés avec le commissaire enquêteur, lors de cette enquête publique concernent :

- La qualité du dossier,
- Les modalités du programme de la ZAC,
- Les différents périmètres de la ZAC
- La concertation,
- La circulation inter quartier
- L'architecture et le plan d'urbanisme de la ZAC (plan-masse)
- Les données environnementales (air, eau, bruit,.....)

Ce qu'il faut retenir

Le public, parfois nombreux, après une certaine « incompréhension » sur les modalités du projet, s'est exprimé librement. Découvrant certaines anomalies ou vice de fond, une opposition s'est manifestée sur 2 points principaux :

- La circulation rue Leenhardt et rue Catalan
- La construction des immeubles en frange du périmètre de ZAC

Concernant le périmètre de la ZAC le long de la rue Catalan :

Les propriétaires des parcelles de la rue Catalan, s'interrogent sur la marginalité de leur situation. Le tracé du périmètre d'expropriation forme un renforcement « inexpliqué » situé à la frange du tracé de la ZAC, de la DUP et de l'enquête parcellaire.

Or, la plateforme du tramway n°2 avec l'emprise de la voirie rue Catalan, font figure de frontière naturelle de la ZAC

Le commissaire ne fait ni le droit ni l'urbanisme. Il s'interroge sur le bien fondé du renforcement de la rue, sur son épaisseur et sur le projet du maître d'ouvrage.

. Au-delà d'une conclusion péremptoire, les réponses du Maître d'ouvrage aux questions posées manquent (pour le moins) de précision.

(In)adéquation entre programme et périmètre de la ZAC,

Les propriétaires s'interrogent sur le bon usage de leurs parcelles. Est-ce que l'emprise indiquée de cessibilité est conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de DUP ?

(In)adéquation entre profondeur des parcelles (environ 10 à 11m) à acquérir et la possibilité de réaliser un ou des bâtiments « d'intérêt public sur une assiette foncière étroite. Les immeubles 19 rue Desalle -Possel et 22 rue Leenhardt , font partie avec la parcelle 402, du même ensemble immobilier et ont le même propriétaire. Ces deux immeubles comportent chacun un pignon, avec pour chaque logement des fenêtres prenant jour sur la parcelle 402 et sont constituantes de servitudes L'étroitesse du foncier après alignement de la voie, ne permet pas de construction en R+3.

Un pétitionnaire (SCI -PVA) dans son mémoire expose bien les données du problème. Une simple lecture par photos des parcelles et des façades concernées montre l'inadéquation relevée.

Concernant le programme de circulation de la rue Catalan

S'il s'agit seulement d'un alignement de la rue Catalan, une solution modérée d'emprise est peut-être envisageable en partant de l'origine de la rue Catalan, c'est à dire un alignement sur les immeubles de la Poste.

Cependant plusieurs observateurs attentifs (comité de quartier) s'interroge sur le transit induit des véhicules par cette rue. Les voies nouvelles de la ZAC créés (VN1 et VN2) pourront séduire plus facilement les automobilistes ?

Le commissaire ne fait pas le droit ni l'urbanisme: il souhaite qu'une réflexion plus fine, avec un état des lieux initial sur les parcelles convoitées, soit menée. Cette réflexion à la marge du périmètre permettrait de mieux saisir les potentialités (ou pas) de ce secteur non attribué de façon précise à un programme d'utilité publique.

Concernant la rue Leenhardt

Les intentions du plan masse de réaliser un immeuble en R+5 au nu des parcelles mitoyennes ont inquiétés les résidents des immeubles et arrière -maisons des n° 5 à 9 de la rue Leenhardt. Le maître d'ouvrage propose dans son mémoire en réponse, une concertation spécifique avec les riverains concernés de la rue Leenhardt.

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet

Le projet mené par la ville de Montpellier avec la contribution de la SERM consiste à aménager un nouveau quartier - ZAC Nouveau Saint Roch -constituant un atout pour le centre-ville.

Cette déclaration d'utilité publique (DUP) s'appuie sur la création d'un quartier mixte de 1500 logements et 50 000m² dédiées aux activités tertiaires et commerciales , en bordure d'un parc de 1,2 ha ouvert sur la ville existante.

Une déclaration d'utilité publique (DUP) est demandée pour la création d'un quartier mixte de logements et de bureaux, en bordure d'un large parc ouvert sur la ville existante.

Ce projet, dont la ville de MPL est maître d'ouvrage, s'appuie essentiellement sur la SNCF comme partenaire. Un accord de principe a été rédigé dans ce sens en 2008.

Ce projet repose sur l'acquisition d'une part des friches ferroviaires, d'autre part des anciens terrains Baurès au sud et de certaines petites parcelles adjacentes .

L'assiette foncière est inscrite dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et est la traduction du programme de renouvellement urbain du centre-ville

Actuellement le maître d'ouvrage (la ville de Montpellier) n'a pas encore la maîtrise des terrains nécessaires au projet .

Le dossier

Les plans fournis et l'étude d'impact correspondaient au une version antérieure du plan guide (plan masse remanié) et non à la version actualisée. Pour pallier à ce déficit d'information et grâce à l'aide de la municipalité, le commissaire enquêteur a pu afficher dès le premier jour

dans la salle de permanence, les derniers plans du projet et les dernières décisions⁷ concernant le programme urbain de la ZAC.

Le Déroulement de l'enquête publique :

De très nombreux questionnements se sont exprimés durant l'enquête.

Sur la forme : les pétitionnaires nous ont interrogé sur la qualité du dossier, la concertation, l'avis de l'autorité environnementale, la difficulté de comparer les programmes et les coûts, l'évolution constante du plan guide et des projets ...

Sur le fond, le débat a été riche en interrogations environnementales, urbanistiques et architecturales notamment aux sujets de la circulation, du stationnement, du parking public de la gare, de la hauteur des immeubles, du bruit, de la qualité de l'air, du parc urbain, de la gestion de l'eau, des bassins de rétention du pluvial, de la constructibilité de l'îlot mitoyen à la rue Leenhardt, de l'accessibilité du quartier, etc.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse s'est attaché à répondre à toutes les questions posées par le public.

Evolution du projet

La modernisation de la Gare Saint Roch, la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal⁸ et les dernières réalisations des lignes du tramway ont passablement fait évoluer le projet de la ZAC Nouveau Saint Roch.

l'enquête publique sur la modernisation de la gare dont s'est déroulée en 2011. Celle-ci a été le premier volet opérationnel décisif de la rénovation urbaine du centre ville de Montpellier⁹.

les nombreuses du public, nombreuses et justifiées montre que le projet s'inscrit bien dans son contexte urbain. En effet, la bonne situation géographique des friches à reconquérir associée à des réserves foncières existantes (SERM, Commune, Agglomération) facilite l'acquisition de 99 % des parcelles nécessaires au projet et la réalisation de son programme de logements et de bureaux autour d'un parc naturel.

⁷ Le projet esquissé en 2003 lors d'un concours, a évolué petit à petit, en tenant compte des travaux de la gare, du pôle d'échanges multimodal et des trams, ainsi que des nouvelles contraintes économiques et la volonté d'aboutir à un projet toujours plus en adéquation avec les besoins des Montpelliérains et des futurs habitants.

⁸ Le PEM est inscrit dans le SCOT de l'agglomération de Montpellier

⁹ enquête publique en juin 2011

Conclusion

Le Commissaire enquêteur, après avoir analysé et commenté l'ensemble des pièces versées au dossier et les observations portées à sa connaissance lors de l'enquête DUP, et en dépit des études entreprises et des documents fournis, attire l'attention sur deux points précis :

- le 0,7% des acquisitions foncières en frange du périmètre qui ont suscité quelques remarques sur le bien fondé de l'utilité publique, prescription qui n'apparaît pas de façon explicite dans le dossier DUP présenté,
- l'inscription d'immeubles mitoyens au bâti ancien, pouvant révélé des vis-à-vis et des incompatibilités architecturales

➤ Considérant que l'emprise indiquée dans le projet initial¹⁰ et le plan masse ont pu subir quelques modifications urbaines et techniques nécessaires,

➤ Considérant que les requêtes présentées ne sont pas de nature à remettre en cause l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Nouveau Saint Roch à Montpellier,

CONSIDERANT dans son ensemble, l'atteinte portée par cette opération à certains intérêts n'est pas excessive eu égard aux avantages qu'elle induit,

CONSIDERANT que l'enjeu du projet est en rapport direct avec les intérêts attendus,

CONSIDERANT que le but de l'opération est suffisamment motivé et sérieux pour justifier la cessibilité des terrains qu'impliquera sa mise en œuvre,

Qu'ainsi en toute indépendance et impartialité, le Commissaire enquêteur estime qu'il a été démontré que l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers et émet

UN AVIS FAVORABLE à la déclaration d'utilité publique assorti des **recommandations** ci-après, qui sont l'expression de l'attente en matière environnementale du public et du Commissaire enquêteur:

- Que soit portée la plus grande attention à l'insertion du projet dans ce quartier de faubourgs,
- Que soit portée la plus grande attention au futur plan de circulation

Lamalou les Bains le 4 Août 2013

¹⁰ Emprise enquête parcellaire comprenant les nombreuses parcelles de RFF- SNCF- à l'exception des emprises classées dans le domaine public ferroviaire.

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

VILLE DE MONTPELLIER

**ENQUETE PREALABLE
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
ET À
LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS**

ZAC NOUVEAU SAINT ROCH

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Bernard DELBOS
Commissaire enquêteur

AOÛT 2013

SOMMAIRE

TOME 1	ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
TOME 2	ENQUÊTE PARCELLAIRE

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR - DUP / Parcellaire

TOME 1 ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

CHAPITRE 1 – GENERALITES	p 3
Objet de l'enquête - Cadre juridique	
Contexte de l'opération - DUP	
CHAPITRE 2 – ORGANISATION, DEROULEMENT DES ENQUETES	p 6
Désignation du commissaire enquêteur	
Modalités de l'enquête - Ouverture de l'enquête – Clôture	
Réception du public – Réunion	
Constitution du dossier - Délibération du conseil municipal	
CHAPITRE 3 – EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	p 10
Examen des registres	
Mémoire en réponse	
CHAPITRE 4 – En conclusion	p 18
CONCLUSIONS	p 20

TOME 2 ENQUÊTE PARCELLAIRE

CHAPITRE 1 – GENERALITES	p 3
Objet de l'enquête - Contexte d'une expropriation - Cadre juridique	
Caractéristique du projet- Périmètre de l'enquête parcellaire	
CHAPITRE 2 – ORGANISATION, DEROULEMENT DES ENQUETES	p 11
CHAPITRE 3 – EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	p 15
Examen du registre parcellaire - Réponse du maître d'ouvrage	
Synthèse générale	
CONCLUSIONS	p 22

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ANNEXES

Annexe 1	Nomination	Annexe 1 bis -Arrêté préfectoral
Annexe 2	Mémoire en réponse	Maître d'ouvrage
Annexe	Affichage et publicités	
Annexe	Délibérations du conseil municipal	
Annexe	Protocole d'accord	
Annexe	RFF et divers	

ZAC NOUVEAU SAINT ROCH – MONTPELLIER**Tome 2****RAPPORT D'ENQUÊTE PARCELLAIRE****Enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC Nouveau St Roch à Montpellier****CHAPITRE 1 - GENERALITES****1-1 Objet de l'enquête.**

Deux enquêtes publiques conjointes ont été simultanément ouvertes sur le quartier de la future ZAC Nouveau Saint Roch à Montpellier (quartier de la gare centrale) puis réunies par l'arrêté préfectoral n° 2013-I-881 du 7 mai 2013 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires situées sur la commune de Montpellier.

La ville de MPL demande donc simultanément l'ouverture d'une enquête **parcellaire** préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à l'aménagement de cette ZAC et l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enquête parcellaire est destinée à délimiter exactement les parcelles à acquérir en vue de la réalisation du projet et à déterminer les véritables propriétaires, les titulaires de droit réels et les autres intéressés. Autrement dit, l'enquête détermine l'emprise foncière du projet-, tout ou partie d'immeubles corporels avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels qu'usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes). Elle recherche des propriétaires et des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité.

Cette phase « administrative » est dite contradictoire ; les propriétaires peuvent soulever les objections possibles à la détermination du périmètre d'utilité publique.

1.2 Contexte d'une expropriation : rappel

L'article 545 du code civil dispose « *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. Le droit de propriété privé est un droit historique inscrit dans la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen (1789), dans le code civil (1804) et dans la loi de nationalisation de 1982 où un régime constitutionnel du droit de propriété a été constitué.

Phase administrative de l'enquête parcellaire : identification des biens concernés

Cette phase permet de recueillir les observations 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) de tous les biens meubles ou immeubles situés dans un périmètre défini qui sont susceptibles d'être concernés par le projet d'aménagement. À l'intérieur de ce périmètre, l'emprise des différents travaux doit préciser les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire pour la réalisation de l'objet de la DUP.

Phase juridique : transfert de propriété et fixation des indemnités

Suite à la déclaration d'utilité publique (DUP), un Arrêté de cessibilité est prononcé par le Préfet ; S'en suit une succession d'opérations : une ordonnance d'expropriation, une offre de l'administration, la saisine du juge, la visite des lieux, l'audience publique, le jugement avec appel éventuel, le paiement et la prise de possession.

1.3 Déroutement de la phase administrative de l'Enquête parcellaire :

Le maître d'ouvrage adresse aux propriétaires ou ayant droit une notification de l'avis d'enquête. Ce courrier a été adressé par lettre recommandée en date du 14 juin 2013 à l'intention de 41 personnes identifiées par l'état parcellaire des acquisitions.

La SERM a envoyé le 14 mai 2013 une notification individuelle sous pli recommandé avec accusé de réception (cf. article 12 de l'arrêté préfectoral) à tous les propriétaires et ayants droits inscrits sur la matrice cadastrale. Un questionnaire personnalisé de situation foncière et de situation civile des propriétaires était joint à l'avis d'enquête publique ; ce questionnaire invite les ayants droits à apporter les modifications de situation intervenues.

Suite au 6 réponses sur 41 envois, un premier bilan a été dressé qui tient compte des observations recueillies et des erreurs matérielles et d'identification des propriétaires. (Annexe n° XXXX traitement des notifications)

1,5 Position générale du maître d'ouvrage sur les acquisitions nécessaires.

Le maître d'ouvrage se réfère aux 2 dossiers de création et de réalisation de la ZAC qui ont déterminé l'assiette globale de l'opération. Le périmètre a été défini et approuvé par la ville de Montpellier avec le concours de la SERM, au vu des plans dessinés par l'architecte en chef de la ZAC.

Les périmètres fonciers de chaque « terrier¹ » sont en cours d'analyse, l'enquête parcellaire devant identifier avec exactitude les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet de ZAC répondant au projet du quartier *Nouveau Saint Roch*².

Concernant les parcelles publiques -97 % de l'assiette- un principe de protocole d'accord a été mis en place avec la SNCF –RFF en 2008. Par la construction du Tram ligne n°2 en 2005, certain délaissé sont disponible. Les terrains de la Poste sont « en attente ».

Concernant les parcelles privées, la ville maintient sa position sur la nécessité d'acquérir les terrains (cf. le mémoire en réponse en annexe)

1,6 Cadre juridique.

Pour les enquêtes conjointes DUP et parcellaire : se référer au tome 1 – DUP - § 1.2

Pour l'enquête parcellaire spécifiquement :

- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et les décrets n° 77 392 et 77 393 du 28 mars 1997, notamment les articles L 11-1-1, R 11-3, R 11-14 et R 11-19 à R11-31
- Le code civil, notamment l'article 545;
- La loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes ;
- La loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité.

¹ Terrier : mot utilisé dans le dossier pour exprimer le n° d'ordre inscrit dans le plan parcellaire.

² Evolution et adaptation du programme en symbiose avec le nouveau développement de la gare (PEM)

1.7 Nature et caractéristique du projet.

1.7.1 Contexte de l'opération

Suite à un concours d'urbanisme en 2003, la ville Montpellier met en place une opération de renouvellement urbain en centre ville sur les friches de la SERNAM et des établissements Baurès. En 2008, la création d'une ZAC Nouveau St Roch de 15 ha ; intégrant le périmètre de la gare prévoyait la réalisation d'un parc urbain, d'équipements publics comme un centre théâtral, une école maternelle, la création de logements et de bureaux³.

Le déroulement du projet, urbain dans sa gestation de 2003 à 2013, a vu la réalisation de la ligne N° 2 du Tram (arrêté préfectoral n° 2003-01-2874 du 11 août 2003), le chantier de rénovation de la gare et la mise en place du pôle d'échanges multimodal⁴ (PEM--juillet 2011) avec la venue des lignes 3 et 4 du tram.

La ZAC s'inscrit dans ce cadre urbain central, où un nouveau quartier contemporain se dessine aux abords de la gare. Certaines opérations au Nord de la rue du Grand Saint Jean et du pont de Sète sont en phase de réalisation (permis de construire).

Il s'agit dans ce dossier parcellaire d'obtenir la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du quartier Nouveau St Roch, au sud de la rue du Grand Saint Jean, à l'est de l'avenue de Maurin le long du tram n°2, à l'ouest des voies ferrées et enfin au nord du boulevard Vieussans soit environ 10 ha de friches à renouveler et à remodeler.

1.7.2 Caractéristiques des périmètres ZAC, DUP et parcellaire

Trois plans de périmètre s'entremêlent :

- le périmètre de la ZAC proprement dite - ZAC de 15 ha, avec la gare ;
- le périmètre de l'enquête DUP sur 9ha environ au sud de la gare ;
- le périmètre parcellaire recoupant le périmètre DUP moins les zones déjà opérationnelles ou « utilisées : qui sont « hors enquête parcellaire » 1,8 ha environ à l'intérieur des périmètres ZAC, DUP et parcellaire. ; Sont aussi soustrait les ouvrages d'art comme les

³ DCM du 24 juillet 2008 : Programme de la ZAC

⁴ Avis favorable du commissaire enquêteur - à l'enquête préalable à la déclaration de projet et autorisation de travaux du projet de restructuration de la Gare de Montpellier Saint Roch et la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal.

voies ferrées du tram et des trains, mais aussi et surtout l'enceinte des bureaux de la direction régionale de la SNCF⁵.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les périmètres de ZAC, de DUP et d'enquête parcellaire sont différents, pour des questions opérationnelles. ... À la demande du commissaire enquêteur, les 3 périmètres ont par la suite été affichés au format A3 dans la salle d'enquête, pour information complémentaire.

Ainsi, le périmètre de l'enquête **DUP** – Parcellaire est de l'ordre de 9 ha~~7~~ et ne comprend pas les espaces au nord du Pont de SETE à l'exception du lot 10 (Hôtel Brasserie) qui reste dans la DUP- Parcellaire.

Le périmètre de l'**enquête parcellaire** est de 7, 8 ha (emprise de 77967 m²).

L'assiette de l'enquête parcellaire actuelle est très bien définie par le plan parcellaire remis avec le dossier soumis à l'enquête. La particularité de ce plan parcellaire est qu'il détermine un périmètre interne excluant la ligne du Tramway n°2, le siège régional de la SNCF (parcelle EV 461) et le fuseau des voies de chemin de fer (EV 496 –EV 438- EV 492) ainsi qu'un équipement technique du réseau ferré, construction difficile à déplacer.

1.7.3 Chronologies des enquêtes publiques et des travaux réalisés dans le grand périmètre de la ZAC :

1-. Construction de la ligne de tram n°2 en 2005-2006

Une enquête publique relative au tracé de la ligne du Tram n°2 réalisée en 2004, a fait aussi l'objet d'une procédure DUP et d'acquisition foncière ; le Maître d'ouvrage étant l'agglomération de Montpellier. L'avenue de Maurin et la rue Catalan étaient concernées par cette DUP- Parcellaire.

2- Modernisation de la Gare SNCF St Roch et réalisation d'un pôle d'échanges multimodal.

Une enquête publique en 2011, concernant la modernisation de la Gare et le projet PEM, a fait l'objet d'une DUP qui a reçu en juillet 2011 un avis favorable. Le déroulement de cette enquête a bénéficié d'un avis délibéré de l'autorité environnementale en date du 23 février 2011. Actuellement les travaux sont en cours pour être terminés fin 2014.

3 – Immeubles et Permis de construire 2011 –2013

⁵ Une question se pose sur le déménagement ou non des bureaux de la direction régionale de la SNCF~~7~~ vers les nouveaux bureaux envisagés de la ZAC, le long des voies ferrées ?

- Le projet d'Hôtel brasserie - lot n°10 de la ZAC – a obtenu son permis de construire sur la parcelle EV 557, correspondant à l'ancien parking silo de la gare détruit dans les années 90. Ce permis de construire a été visé par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre du périmètre de protection Monuments historiques du « prostyle » de la gare ;
- le parking public vient d'obtenir son permis de construire. Il sera aérien⁶ et d'une jauge de 804 places de stationnement ;
- L'EHPAD et l'immeuble de logements étudiant situés, rue Colin sont depuis peu réalisés.

1.7.4 Evolution du plan local d'urbanisme et du Plan masse

Le plan masse 2013 de la ZAC a beaucoup évolué depuis le dossier de création adopté le 24 juillet 2008 et le dossier de réalisation adopté le 4 octobre 2010. Le commissaire enquêteur a donc souhaité mettre à disposition du public, le nouveau plan de référence 2013 de réalisation de la ZAC.

Position du maître d'ouvrage⁷:

Les échanges avec les différents partenaires, les évolutions du projet d'extension et de modernisation de la gare St Roch, et la volonté d'aboutir à un projet toujours plus en adéquation avec les besoins de Montpelliérains et des futurs habitants, ont cependant entraîné des évolutions successives de plans masse.

Depuis le dossier de création, approuvé en juillet 2009, des ajustements ont donc été intégrés aux études d'urbanisme.

Il est à noter que certains éléments définis dans les plans de masse, mais ne faisant pas partie du programme des équipements publics, ou y figurant en option, ne seront en effet pas réalisés à court terme. Considérant que ces ajustements n'ont pas d'impact sur les principes fondateurs de l'aménagement, les différents délais de procédures ne permettant pas une mise à jour permanente des divers documents, il a été jugé acceptable que certains documents présents dans le dossier soient parfois en léger décalage avec l'actualité du dossier. Aussi, une notice complémentaire avec diverses illustrations a été mise à disposition du public à votre demande M. Le Commissaire et par souci de transparence.

⁶ Pour des raisons techniques le parking ne peut se réaliser en souterrain cf étude d'impact

⁷ cf Annexe « mémoire en réponse du maître d'ouvrage »

Il est par ailleurs normal que le plan de masse détaillé d'un projet de cette ampleur reste un document vivant pouvant évoluer en restant bien sûr dans le cadre fixé par le dossier de réalisation approuvé après concertation. De nombreux projets d'aménagement utilisent dans leur communication le terme de « plan-guide ou plan de référence » au lieu de « plan de masse » afin d'exprimer le caractère nécessairement évolutif du projet.

1.7.5 Caractéristiques du programme – Quartier Nouveau St Roch (9 ha)

- réalisation d'un Parc urbain (1 ha à 1,3ha)
- réalisation de Logements (1500 à 1700)
- réalisation de 50 0000 m2 d'activités tertiaires et commerciales
- un Parking public de 800 places (îlot 3 et 4)
- réalisation de Voiries
 - voies nouvelles 1 et 2 à l'intérieur de la ZAC
 - réaménagement du profil de la voie (avenue de Maurin)
 - réaménagement du profil de la voie (rue Catalan)
 - réaménagement du profil de la voie (rue Colin)
- réalisation d'une Trame piétonne et des cheminements doux (vélos ...)
- Réseaux moyenne tension et basse tension – Télécommunications – Eclairage public
- Réseaux Gaz- Eau potable -Eaux usées – eaux pluviales –

1.7.6 Caractéristiques de l'état parcellaire :

- Six organismes publics sont propriétaires majoritaires du périmètre : SNCF- RFF – POSTE
- Agglomération de MONTPELLIER – Ville de MONTPELLIER - SERM.
- Quatre petites parcelles « privées », représentant une surface totale de 486 m2, sont à acquérir ; elles sont situées en « marge interne⁸ » du périmètre de la ZAC.
- La parcelle bâtie EV 461 à l'intérieur de la DUP, ne fait pas (plus) partie de l'enquête parcellaire

1.8 Composition des dossiers soumis à l'enquête.

1-6-1 Enquête parcellaire

⁸ Parcelles EV 32-33 et 402 sont en renforcement rue Catalan

Présenté avec le concours de la Société Civile Professionnelle Bilicki – Dhombres – Osmo, géomètres experts fonciers DPLG, le dossier d'enquête parcellaire est constitué comme suit :

- un état parcellaire des acquisitions comprenant les bordereaux de renseignements relatifs aux propriétaires ou présumés tels avec les numéros d'ordre ;
- un plan parcellaire des acquisitions à l'échelle 1/625 dressé le 06/10 /2011.

Il a été remis par la préfecture le 7 avril 2013.

1-6-2 DUP déclaration d'utilité publique

Un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, présenté par le SETIS (Groupe DEGAUD) sous couvert de la ville de Montpellier et de la SERM.

Ce volume est organisé comme suit :

- 1 : notice explicative.
- 2 : plan de situation
- 3 : plan général des travaux
- 4 : caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- 5 : appréciation sommaire des dépenses
- 6 : étude d'impact
- 7 : état des données juridiques et administratives
- 8 : plan du périmètre de la déclaration d'utilité publique

CHAPITRE 2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

S'agissant d'une enquête unique, le déroulement de l'enquête publique est identique. Pour plus de détail se reporter au Tome 1, chapitre 2.

- | | | |
|------|--|------|
| 2-1 | Désignation du commissaire enquêteur. | Idem |
| 2-2 | Modalités de l'enquête | idem |
| 2-3 | Mesures de publicités et avis d'enquête | idem |
| | ➤ <u>Notification aux propriétaires concernés</u> | |
| | La SERM a envoyé le 14 mai 2013 par lettre recommandée aux personnes concernées la notification de l'arrêté préfectoral d'enquête parcellaire (copie en annexe). | |
| 2-4 | Conditions de réception du public. | idem |
| | Les conditions d'accueil du public ont été très favorables, le commissaire enquêteur disposant d'une salle au rez-de-chaussée de la mairie de Montpellier et d'une salle annexe pour des entretiens privés. | |
| | ➤ <u>Réception des propriétaires concernés par l'expropriation</u> | |
| | Les propriétaires concernés pouvaient rencontrer le commissaire enquêteur à la Mairie de Montpellier sur rendez vous ou aux heures de ses permanences. | |
| | NB : Seuls les avis formulés par écrit des propriétaires sont été examinés. | |
| 2-5 | Conditions du déroulement de l'enquête | idem |
| 2-6 | Clôture de l'enquête. | idem |
| 2-7 | Etablissement du procès-verbal des observations. | |
| | Le PV a été envoyé au maître d'ouvrage le 10 juillet 2013. | |
| 2-8 | Mémoires en réponse du maître d'ouvrage. | idem |
| | ➤ <u>Réunion de travail</u> en présence de : | |
| | - Monsieur DELAFOSSE adjoint à l'urbanisme | |
| | - Madame REDER Hélène chef de projet – DAP | |
| | NB. A la demande du commissaire enquêteur, il lui a été remis le Protocole d'accord de principe « NOUVEAU SAINT ROCH » entre la ville de Montpellier, la SNCF et RFF rédigé par le notaire en avril 2008 et enregistré en préfecture le 25 avril 2008. | |
| 2-9 | Constitution du dossier d'enquête parcellaire | |
| | ➤ Le dossier d'enquête mis à la disposition du public et du commissaire enquêteur a été fait à minima, il comprend : | |
| | - un plan parcellaire indiquant les parcelles bâties ou non, situées dans l'emprise; | |
| | - Un état parcellaire à savoir la liste des propriétaires connus. | |
| 2-10 | Délibération municipale n° 2011/665 du 16 décembre 2011 approuvant les dossiers des enquêtes publiques DUP et Parcellaire. | |

CHAPITRE 3 - DOSSIER PARCELLAIRE

Fait à minima, sans notice explicative, le dossier parcellaire comprend

- l'état parcellaire à savoir la liste des propriétaires connus, base de données issues de la matrice cadastrale concernant 41 parcelles-;
- un plan parcellaire indiquant les parcelles ou parties de parcelles bâties ou non, situées dans l'emprise- (Plan au 1/650ième dessiné par des Géomètres experts Bilicki – Dhombres – Osmo, géomètres experts fonciers DPLG.

Listing des 12 lots et 41 parcelles recensées

Parcellaire2013 - ZAC Nouveau Saint Roch- Montpellier

Terrier	Nom des Propriétaires	Parcelle	Observations du Commissaire Enquêteur
11	COMMUNE MONTPELLIER	EV63	Maître d'ouvrage, parcelle acquise
20	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION	EV459	Délaissé du Tram, parcelle acquise
30	SNCF	EV496 - EV473 - EV474 EV458 - EV468 - EV464 EV461	Parcelle bâtie EV 461, Immeuble de bureau, extrait de l'enquête parcellaire
35	SNCF et RFF	EV466 - EV470 - EX17	Parcelles non bâties
36	RFF	EV436 - EV495	EV436 = château Leiris
60	GOUPIL ET YSENGRIN	EV287	Parcelle bâtie
90	PVA SCI-	EV402	Parcelle bâtie
100	LETHEUX Jacques	lot 1 :	
	LETHEUX Christophe	lot 2	
	BUSSAT Christian		
	GATE Catherine - Epouse BUSSAT Christian		
	DOLESKE Egon	lot 4	
	VIVIEN Eric	lot 7	
ALONSO Yolanda-Epouse VIVIEN			
110	ALONSO Yolanda Epouse VIVIEN Eric	EV33	Parcelle bâtie
130	LA POSTE	EV211 EV460	NSP
230	BOUYGUES IMMOBILIER	EV500 - EV503 - EV504 EV507 - EV510 - EV514	Immeuble réalisé en 2013 (Permis de construire accordé)
240	LES GLYCINES SCI	EV513 EV501	Immeuble réalisé (Permis de construire accordé)

Les notifications personnelles datées du 14 mai 2013 ont bien été envoyées par lettre recommandée (voir annexe) à l'ensemble des propriétaires concernés.

Le suivi des réponses aux courriers a été exercé par la société SETIS. Certains courriers ont été adressés directement au Commissaire enquêteur avec copie SETIS

CHAPITRE N°4 – OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le registre d'enquête parcellaire comprend cinq observations numérotées 01 à 05, cinq lettres sont annexées au registre : (L1 à L5) et une pétition motion.

4-1 Liste des observations sur le registre d'enquête parcellaire.

- 01 Mr et Mme MAREC Parcelle EX11 – Av de Maurin
- 02 Mr CIPELETTI et Mme Ramos - Parcelle EX12 - Av de Maurin
- 03 Mr Poliuk ? illisible - Avis à reporter sur le registre DUP
- 04 Association des riverains de la rue Durand - Avis à reporter sur le registre DUP
- 05 Mr ACQUIER Parcelle EV402 remise d'un mémoire d'une pétition motion

4-2 Observations et requêtes adressées par courrier ou remises en main propre au commissaire enquêteur.

Lettres :

- L1 SARL GOUPIL ET YSENGRIN Parcelle EV 287 –Rue du Gd St Jean,
- L2 Cabinet d'avocat C. SZWARC, représentant Epoux VIVIEN/ ALONSO - Parcelles EV 33 et EV 32
- L3 SCI PVA Parcelle EV 402
En annexe une **Motion pétition** regroupant 7 signatures des propriétaires rue Catalan (parcelles EV 32 et 33 et parcelle 402)
- L4 SNCF - Délégation territoriale de l'Immobilier Méditerranée
– Pôle valorisation et transactions Immobilières - Marseille
- L5 RFF représenté par la société YXIME à Montpellier

BILAN ET ANALYSE DES REQUÊTES ET OBSERVATIONS ADRESSEES AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PENDANT LA DUREE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

4-3 Analyse et réponse du Maître d'ouvrage

NB : Les observations 1, 2, 3, 4, 5 inscrites sur le registre sont regroupées pour l'analyse. Les sujets abordés ne concernent pas directement l'enquête parcellaire.

Observation n°1 de Marec Yann et Karine – 21 avenue de Maurin en date du 5 juin 2013 - Parcelle EX6 située en dehors du périmètre d'enquête parcellaire : demande que les constructions projetées à proximité de son habitation respectent les règles d'urbanisme, et souhaite avoir des visuels précis de ce projet.

Observation n°2 de Luca Cipelletti et Laurence Ramos – 21 avenue de Maurin en date du 5 juin 2013 – Parcelle EX 11 : identique à la remarque 3 du registre de DUP.

Réponse du Maître d'ouvrage pour 1 et 2:

*Se référer à la réponse inscrite au dossier de DUP.
Les parcelles mentionnées ne sont pas concernées par l'enquête parcellaire.
Pas d'opposition au périmètre de l'enquête parcellaire.*

Observation n°3 de Mr Poliate en date du 17 juin 2013 : Avis divers sur le déroulement de l'enquête et la composition du dossier ; Remarques sur le montant des travaux, et sur les pièces ajoutées (notice complémentaire, puis rappel des plans de périmètre, à la demande du commissaire enquêteur).

Réponse du Maître d'ouvrage :

*Personne a priori pas concernée directement par l'enquête parcellaire.
Avis sans rapport avec l'enquête parcellaire.
Concernant les remarques au dossier DUP, se référer aux réponses faites suite à l'observation n°4 dans le registre correspondant.*

Observation n°4 de Mr Bichon, résident quartier Rondelet en date du 17 juin 2013 : S'oppose au périmètre de l'enquête parcellaire sur les terrains de la rue Catalan, par crainte que la voie créée engendre du transit supplémentaire.

Réponse du Maître d'ouvrage :

*Le prolongement et la requalification de la rue Catalan vont au contraire permettre d'améliorer le fonctionnement circulatoire de ce secteur en répartissant le trafic sur des nouvelles voies créées dans le cadre de la ZAC, et en améliorant l'espace public et les déplacements des vélos et des piétons.
Pour plus de précisions, se référer à la réponse thématique 2 des réponses à l'enquête DUP.
Conclusion du maître d'ouvrage : La Ville maintient sa position sur la nécessité d'acquérir les terrains correspondants.*

Observation n°5 du Président de l'Association des riverains de la rue Durand en date du 1er juillet 2013 : Avis sur les voies nouvelles créées, contraires au PDU (?) ; Remarques sur la création de voiries censées être contraires au PLD et PDU qui visent à limiter la circulation de transit.

Réponse du Maître d'ouvrage :

*(a) et (b) Se référer à la réponse thématique 2 des réponses à l'enquête DUP, et à l'observation n°4 de l'enquête parcellaire.
Conclusion du maître d'ouvrage : La Ville maintient sa position sur la nécessité d'acquérir les terrains correspondants.*

Commentaire résumé du commissaire enquêteur : observations 1 à 5 :

Les cinq observations sur le registre d'enquête parcellaire sont « hors sujet » ; les parcelles EX6 et EX11 ne sont pas inscrites dans le dossier parcellaire et les réponses aux observations générales ont été transcrites dans le dossier DUP.

4.4 Lettres annexées au registre parcellaire

Lettre n° 1 SARL GOUPIL ET YSENGRIN en date du 5 juin 2013
Propriétaire angle de la rue Leenhardt et Avenue grand Saint Jean

60	SARL GOUPIL ET YSENGRIN	Parcelle EV 287 Surface de 49 m2 Restaurant en activité	Réfute l'acquisition et l'inscription de la parcelle dans la DUP
----	--------------------------------	---	---

Conteste l'utilité publique de l'expropriation, sur 2 motifs :

- marginalité des opérations envisagées sur le terrain,
- coût pour la collectivité à cet égard compte tenu de l'activité de restauration.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Cette parcelle est constituée d'un bâti sans qualité, en excroissance et architecturalement sans rapport avec les bâtiments riverains. Il présente une incohérence architecturale et urbaine telle que son insertion en l'état dans le projet d'aménagement n'est pas envisageable. Cette opération est bien quantitativement peu importante, mais qualitativement fondamentale pour l'insertion urbaine du projet Nouveau St Roch et la mise en valeur du cadre bâti et végétal (platanes) du carrefour Levat / Alger / Grand St Jean / Leenhardt.

Concernant le coût, la valeur de ce bien est effectivement fixée selon deux éléments principaux :

- la valeur du bâti : dans ce cas, , elle sera déterminée par le service des domaines
- la valeur de l'activité de restauration, sur la base du chiffre d'affaire : elle demande à être estimée précisément, cependant il n'est pas exclu qu'une possibilité de repositionnement au sein de la ZAC dans un des immeubles voisin à réaliser puisse aboutir.

Aussi, le coût précis pour la collectivité n'est pas précisément appréciable à ce jour, et les échanges qui interviendront pour l'achat de ce foncier indispensable au projet auront prioritairement une visée amiable afin de trouver un compromis acceptable par l'ensemble des parties.

Conclusion du maître d'ouvrage : *La Ville maintient sa position sur la nécessité d'acquérir le terrain correspondant.*

Lettre n° 2 de Catherine SZWARC, avocat représentant Monsieur et Madame VIVIEN, demeurant 34 et 36 rue Dessale Possel en date du 21 juin 2013

100	Immeuble Copropropriété	Parcelles EV 32- EV33 Surface de 69 m2 + Parcelle mitoyenne à EV33	Avis défavorable ne souhaite pas hypothéquer son bien immobilier et son activité
-----	----------------------------	--	--

Conteste l'utilité publique de l'expropriation de M. et Mme Vivien, du fait que les plans ne témoignent pas de la réalisation d'une voie.

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'acquisition de ces parcelles est justifiée par la nécessité d'un élargissement de la rue Catalan, comme indiqué dans les plans de la ZAC. Bien que cet élargissement ne concerne qu'une partie de ces parcelles, il a été décidé d'intégrer ces parcelles en totalité dans le périmètre de l'enquête parcellaire au regard de la composition du bâti et de l'importance de l'impact d'une éventuelle scission sur celui-ci, qui entraînerait une affectation certaine de la structure d'un tel bâtiment.

Conclusion du maître d'ouvrage : La Ville maintient sa position sur la nécessité d'acquérir les terrains correspondants.

Questionnement du Commissaire enquêteur

Parcelles 32 et 33. Les motifs de l'intégration de ces parcelles dans le périmètre de l'enquête n'apparaissent pas dans le dossier. La réponse du Maître d'ouvrage reste floue sur la destination finale des parcelles qui seraient ainsi acquises : libération totale du sol, destruction partielle des immeubles (nécessité d'une véritable expertise de la construction) ou constructions nouvelles sur un terrain réduit par l'élargissement (usage, problèmes inévitables de mitoyenneté ...).

En l'absence des informations nécessaires, le Commissaire enquêteur ne peut donner d'avis sur le programme « prévu ».

Lettre n°3 de M. Acquier, datée du 1^{er} juillet 2013, remise au commissaire enquêteur le 4 juillet 2013
Documents remis : Lettre, Mémoire de 10 pages et annexes graphiques. Mémoire analysé par Diagramme - Architecte DPLG Urbaniste SFU

90	SCI PVA Rue Leenhardt Gérante : Madame Acquier	Parcelle EV 402 Surface de 312 m2 Parcelle pour le stationnement	Questionne l'inscription de la parcelle dans le périmètre de la ZAC Analyse en plusieurs points Mémoire écrit
----	---	--	---

La SNCI PVA, représenté par M. Acquier :

- conteste la présence de la parcelle lui appartenant via la SCI PVA (EV 402) dans le périmètre de la ZAC Nouveau St Roch ;
- demande que la parcelle EV n° 402 en soit exclue et rattachée à la zone IU1 du PLU, et « n'être concernée, que par l'alignement défini par le prolongement de l'alignement de la Poste » ;
- conteste le périmètre proposé de la ZAC Nouveau St Roch.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le périmètre de la ZAC Nouveau St Roch a été approuvé en 2008 par délibération du conseil municipal et n'a pas suivi d'évolution ultérieure. Il ne s'agit d'ailleurs pas de l'objet de l'enquête publique qui s'est tenue.

Par extension, et compte tenu de l'objet de l'enquête et de certains éléments fournis dans le mémoire, M. Acquier souhaiterait que soit sorti du périmètre de DUP et de l'enquête parcelle la partie de sa parcelle non directement impactée par l'élargissement de la rue Catalan. Se référer à la réponse à la lettre n° 2 concernant l'enquête parcellaire.

Il est en outre précisé que n'ayant pas techniquement la preuve qu'une acquisition limitée de la parcelle soit possible techniquement uniquement sur l'emprise minimum de voirie, il est indispensable que la collectivité s'assure de son acquisition.

La collectivité confirme donc que le maintien de l'entière parcelle dans le périmètre cessible représente une nécessité absolue.

Cela n'exclut cependant en rien la recherche d'une solution amiable entre le propriétaire et l'aménageur pour la réalisation du projet de ZAC Nouveau Saint Roch au droit de la rue Catalan.

Conclusion du maître d'ouvrage : La Ville maintient sa position sur la nécessité d'acquérir les terrains correspondants.

Questionnement du Commissaire enquêteur sur l'avenir de la parcelle 402

Idem aux questions posées par la lettre n° 2.

Conclusion du commissaire enquêteur : Je ne suis pas en mesure de me prononcer sur le projet. Vu la contre-proposition Diagramme, un dialogue « constructif », voire un examen est à prévoir.

Lettre n° 4 : Pétition /motion – signataires : propriétaires des parcelles (M. et Mme Vivien, M. Bussat, M. Lethoux, SCI PVA, Mme Acquier, M. Acquier)

Datée du 4 juillet 2013, remis au commissaire enquêteur le 4 juillet 2013

Les propriétaires concernés contestent le tracé du périmètre de ZAC, qui ne serait justifié par aucune pièce du dossier DUP soumis à l'enquête publique.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Se référer à la réponse faite aux lettres n° 2 et 3 concernant l'enquête parcellaire.

Conclusion du maître d'ouvrage : *La Ville maintient sa position sur la nécessité d'acquérir les terrains correspondants.*

Complément d'information du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une simple erreur sur l'identification des parcelles inscrites sur la pétition. Les signataires sont les propriétaires des parcelles EV 32 - EV 33 –EV 402 situées le long de la rue Catalan et inscrites dans le dossier d'enquête parcellaire. Par ailleurs la pétition indique le nom des 14 personnes titulaires de places de stationnement, garage ou parking sur la parcelle EV 402.

Lettre n° 5 : SNCF, lettre avec AR du 3 juillet 2013 qui conteste la possibilité d'acquérir par voie d'expropriation certains des terrains concernés par l'enquête parcellaire, du fait de leur classement dans le domaine public ferroviaire, et rappelle que les acquisitions correspondantes ne peuvent se faire que par voie amiable.

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'objet de l'enquête parcellaire est de recueillir l'ensemble des données relatives aux biens, aux propriétaires de ceux-ci et aux éventuels occupants. Elle permet d'identifier les contraintes liées à la nature de chaque propriété, notamment en termes de domanialité. C'est pourquoi RFF et SNCF ont été interrogés sur les parcelles dont le statut, l'affectation ou la destination sont à clarifier. Les réponses apportées par RFF et SNCF montrent que toutes les interrogations ne sont à ce jour pas levées. Il convient par conséquent de les maintenir dans le périmètre parcellaire. Toutefois, les parcelles qui seront définitivement identifiées comme du domaine public ferroviaire ne seront évidemment pas affectées par la procédure d'expropriation, et ne seront acquises que par un procédé amiable dans le respect des procédures de déclassement préalable.

Ces acquisitions seront en tout état de causes conformes au protocole d'accord signé entre RFF, SNCF et la ville, que nous vous avons transmis.

Conclusion du maître d'ouvrage : *La Ville maintient sa position sur la nécessité d'acquérir les terrains correspondants, sur la base des précédents protocoles d'accord Ville SNCF RFF dont les emprises exactes sont à affiner.*

Lettre n° 6 : Yxime, gestionnaire de patrimoine foncier et immobilier de RFF :

Daté du 4 juillet 2013, mais reçu HORS DELAIS le 5 juillet 2013
 Conteste la possibilité d'acquérir par voie d'expropriation certains des terrains concernés par l'enquête parcellaire, du fait de leur classement dans le domaine public ferroviaire.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Se référer à la réponse à la lettre n° 5.

Il est cependant précisé que la Ville admet dès à présent que la parcelle EX 17 appartient au domaine public ferroviaire, effectivement affectée à usage de voies ferrées. La parcelle est retirée de l'état parcellaire.

Conclusion du maître d'ouvrage : La Ville maintient sa position sur la nécessité d'acquérir les terrains correspondants, hormis la EX 17, sur la base des précédents protocoles d'accord Ville SNCF RFF dont les emprises exactes sont à affiner.

Conclusion générale du Maître d'ouvrage suite aux observations

En conclusion, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'ensemble des moyens mis en œuvre, l'évolution en quelques années d'une zone totalement dédiée au ferroviaire en un quartier durable, parfaitement desservi par les transports en commun entraînera les quartiers qui l'entourent dans une spirale d'évolution positive et bénéficiera à l'ensemble de la Ville.

L'intérêt, public, de ce projet paraît sans commune mesure avec les quelques ajustements douloureux à consentir sur ses franges par l'acquisition de parcelles privatives. L'acquisition de ces dernières, outre leur nécessité fonctionnelle, permettra d'améliorer grandement l'accroche urbaine de ce nouveau quartier à la ville qui l'entoure.

4-Synthèse générale

4.5.1 Avis exprimés

Toutes les observations portées sur le registre parcellaire ou adressées par courrier par des personnes propriétaires ou ayant droits ont été analysées par le maître d'ouvrage.

- 1 Les observations d'ordre général - observations de 1 à 5 du registre parcellaire- sont à reporter sur le registre d'enquête DUP.
- 2 Les lettres et le mémoire remis au commissaire enquêteur sont conformes à l'objet de l'enquête parcellaire.

Les motifs invoqués pour un refus d'expropriation, concernent principalement les propriétés privées "au franges" du périmètre. Elles remettent en question :

- a) l'assiette de la ZAC sur ses franges,
- b) le manque de justification de programme sur ces parcelles privées, situées en renfoncement.

L'inscription de l'îlot Rondelet, rue Catalan, rue Leenhardt, en ZPPAUP⁹ est à prendre en considération pour tout travaux inscrit dans ce périmètre.

4.5.2 Examen de l'ensemble des parcelles concernées.

Parcelles de l'autre côté de la voie ferrée- rue Colin

- Les parcelles - EV500-503 -504 -507- 510- 514 - Terrier 230 BOUYGUES IMMOBILIER sont déjà acquises. La construction de l'immeuble d'étudiants rue Colin est finie.

-Les parcelles de l'autre côté de la voie ferrée- EV513 et 501- Terrier 240 LES GLYCINES SCI- sont déjà acquises . La construction d'un EPADH et d'une résidence pour personnes âgées est déjà en activité

- Les parcelles EV211 et EV460, emprise de 7059 m² - La Poste – ne s'est pas exprimée : pas de réponse à la notification, ni protocole d'accord de principe.

- La parcelle EV461, surface de 10488 m² – SNCF- parcelle inscrite à l'intérieur de la DUP est concernée seulement par une emprise de 3562 m². L'immeuble des bureaux de la direction régionale de la SNCF a été extrait de l'enquête parcellaire (surface de 6926 m² au sol⁷).

La parcelle EV435 – RFF-SNCF- L'intervention sur le château Leiris est en pourparler. Cette parcelle est protégée par un espace boisé classé

4.5,3 Bilan SETIS¹⁰

Sur les 12 terriers¹¹ concernés, 5 ont émis une réponse.

- 1 - Terrier 100 :- Parcelle EV 32 - Copropriété - Propriétaires en indivision
Les familles Vivien et Letheux se sont entretenues avec le commissaire enquêteur.
- 2 Terriers 100 et 110 - Parcelle EV 32 et 33 les époux VIVIEN : Les courriers sont rédigés par leur conseil Me Catherine SZWARC et envoyés par lettre recommandée au commissaire enquêteur et à la société SETIS.

Elle est accompagnée des actes de propriétés. Il en ressort que les intéressés sont propriétaires non seulement des lots 5, 6,7 mais également du lot 4 (identifié par erreur propriété de M DOLESKE Egon décédé à ce jour) au sein de la copropriété cadastrée EV 32. Les intéressés sont en outre propriétaires de la parcelle EV 33.

⁹ ZPPAUP Gambetta- Clémenceau : Zone de Protection du Patrimoine Architecturale Urbain et Paysager . Un projet de révision de la ZPPAUP en AVAP est envisagé prochainement sous la responsabilité conjointe de la ville et de l'ABF .

¹⁰ SETIS bureau d'études chargé du suivi de l'enquête parcellaire

¹¹ Sur les 14 n° d'ordre les propriétés de la SERM ont été retirées

Les époux VIVIEN sont ouverts aux négociations amiables puisque demandeurs d'une estimation individuelle de leurs biens afin d'envisager au mieux leur réinstallation.

- 3 Terrier 60 SARL GOUPIL et YSENGRIN : Courrier envoyé à la SERM avec copie d'un courrier adressé à M le Commissaire enquêteur. Outre, la critique faite sur le périmètre de la déclaration d'utilité publique à venir, M LABORDE, gérant de la SARL GOUPIL et YSENGRIN, nous indique la nouvelle domiciliation de la société.
- 4 Terrier 30, 35 et 36 SNCF RFF : Réception par SETIS de la copie du courrier envoyé à M. le Commissaire Enquêteur. Ce courrier renseigne les origines de propriété et précise que les parcelles EV 461 et 496 sont propriétés indivises de RFF et la SNCF.

Idem pour RFF envoi d'une lettre recommandée de la société YXIME, l'examen des demandes d'acquisitions se fera simultanément auprès des 2 services pour RFF la société YXIME et pour la SNCF la délégation territoriale de l'immobilier Méditerranée basée à Marseille

Ce courrier rappelle que certaines parcelles appartenant au domaine public sont inaliénables et insaisissables. Que dès lors seule une acquisition amiable menée dans le respect de la procédure et de la législation applicable au domaine public ferroviaire est envisageable.

ENQUETE PARCELLAIRE

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Retenant qu'au plan administratif le dossier établi et soumis à l'enquête est bien conforme aux dispositions des articles R11-3 et R11-9 du code de l'expropriation, ainsi qu'aux nouvelles dispositions sur la composition du dossier préalable à une DUP comportant une étude d'impact ¹²,

Après avoir consulté les plans de la ZAC actualisés à la demande du commissaire enquêteur qui a aussi conduit simultanément l'enquête préalable à la DUP,

Après avoir pris connaissance des observations du public et les avis du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponses,

- Après avoir vérifié les publicités de l'enquête,
- Après avoir vérifié suivant l'article 11-22 du code de l'expropriation que les divers propriétaires et ayants droits figurant à l'état parcellaire ont bien été destinataires d'une notification individuelle : la procédure de notification individuelle et d'identification des propriétaires a été conduite avec rigueur et précision, selon les prescriptions légales,

- Vu le protocole d'accord de principe sur la ZAC « Nouveau Saint Roch » entre la ville de Montpellier, la SNCF et RFF, signé devant notaire en avril 2008 et enregistré en préfecture le 25 avril 2008,
- Vu le plan de masse de juin 2013 de l'équipe CHEMETOV/ NEBOUT/ DEVIGNES
- Vu le plan issu du dossier parcellaire, remis avec un décalage, le 15 mai 2013

Le commissaire enquêteur décide d'émettre :

UN AVIS FAVORABLE assorti des recommandations qui suivent

A • Envisager rapidement les pourparlers à venir sur les terrains de la Poste

¹² Mise en œuvre de la réforme des enquêtes publiques introduite par les articles 236 et suivants de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

B • Demander au maître d'ouvrage d'adresser rapidement ses demandes d'acquisitions à la SNCF - Délégation Territoriale de l'Immobilier Méditerranée à Marseille, demandes adressées conjointement à YTIME représentant les propriétés de RFF,

C • Vérifier le bien fondé du renforcement du périmètre de la ZAC au droit de la rue Catalan, sur un usage correspondant à des objectifs bien définis, clairement explicités et d'utilité publique avérée.

Lamalou les Bains le 4 Août 2013

1

Bernard Delbos
Commissaire enquêteur

ZAC NOUVEAU SAINT ROCH - MONTPELLIER

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET A LA CESSIBILITE DES PARCELLES

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur, lors de l'enquête publique, s'est attaché à analyser, à partir des dossiers présentés, des consultations effectuées et des observations du public, les avantages et inconvénients du projet, tant en matière de programme, de coût que de contraintes environnementales et de qualité du projet.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) porte sur le projet de réalisation la ZAC et sur les acquisitions foncières nécessaires à son exécution (enquête unique).

Retenant qu'au plan administratif le dossier établi et soumis à l'enquête est bien conforme aux dispositions des articles R11-3 et R11-9 du code de l'expropriation, ainsi que les nouvelles dispositions sur la composition du dossier préalable à une déclaration d'utilité publique comportant une étude d'impact ¹,

- Après avoir consulté le dossier de déclaration d'utilité publique de la ZAC et ses derniers plans actualisés²,
- Après avoir pris connaissance des observations nombreuses du public et les avis du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse,
- Après avoir vérifié les publicités de l'enquête, les avis et toutes les notifications nécessaires à l'enquête parcellaire ,

Le Commissaire enquêteur estime que l'utilité publique ne s'apprécie pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée, mais tenant aussi compte des inconvénients pouvant en résulter.

¹ Mise en œuvre de la réforme des enquêtes publiques introduite par les articles 236 et suivants de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

² Plans actualisés à la demande du commissaire enquêteur

Pour étayer ses conclusions, le Commissaire enquêteur a ainsi spécialement recherché si les inconvénients d'ordre urbain et environnemental que comporterait l'opération ne seraient pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Sur le plan du coût, il est difficile de se faire une opinion, un projet urbain de cette taille se mesure à l'équilibre financier des opérations.

Sur le plan social et environnemental, très peu d'observations négatives à avoir. La bonne situation géographique des friches à reconquérir, associées à des réserves foncières existantes, (SERM, Commune, Agglomération) facilite en effet l'acquisition de 99,3 % des parcelles nécessaires au projet .

Sur le plan social et urbain, le Commissaire enquêteur considère qu'au delà des études entreprises deux points méritent d'être traités avec une attention particulière :

- l'inscription des immeubles mitoyens au bâti ancien, peut provoquer des vis-à-vis et des incompatibilités architecturales.
- les 0,7% des acquisitions foncières en frange du périmètre ont soulevé des remarques sur le bien-fondé de l'utilité publique, prescription qui ne semble pas prise en compte de façon explicite dans le dossier DUP présenté:

➤ Considérant que les requêtes présentées ne sont pas de nature à remettre en cause l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Nouveau Saint Roch à Montpellier,

Le commissaire enquêteur décide d'émettre :

UN AVIS FAVORABLE assorti de fortes recommandations.

POUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE- Tome 1

Le commissaire enquêteur ne fait pas le droit, ni l'urbanisme , aussi il recommande simplement au maître d'ouvrage :

- d'affiner l'inscription des immeubles de la ZAC et leur insertion dans le bâti ancien
- de motiver plus explicitement l'utilité publique des parcelles EV32, EV33 et EV 402,
- de vérifier la faisabilité du programme des constructions envisagées sur ce secteur ,

- d'améliorer autant que faire ce peut, le plan de circulation du secteur faubourg Rondelet –Gare centrale

POUR L'ENQUETE PARCELLAIRE- Tome 2

A • Envisager rapidement les pourparlers à venir sur les terrains de la Poste

B • Demander au maître d'ouvrage d'adresser rapidement ses demandes d'acquisitions à la SNCF - Délégation Territoriale de l'Immobilier Méditerranée à Marseille, en les adressant conjointement conjointement à YTIME représentant les propriétés de RFF,

C • Vérifier le bien fondé du renforcement du périmètre de la ZAC au droit de la rue Catalan, sur un usage correspondant à des objectifs bien définis, clairement explicités et d'utilité publique avérée.

Le commissaire enquêteur souligne que les Tome 1 et 2 sont indissociables

Et transmet en conséquence à Monsieur le Préfet de Région, préfet de l'Hérault, le présent rapport.

Lamalou les Bains le 4 Août 2013

Bernard Delbos
Commissaire enquêteur