



Département de l'Hérault
CC Vallée de l'Hérault
Commune de Montarnaud

ENQUÊTE PARCELLAIRE - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Réalisation des tranches 2 et 3 de la ZAC du Pradas à Montarnaud



Maître d'ouvrage

GPM Aménagement
139, rue du Professeur Antonin
Balmes
ZAC de Tournezy
34070 Montpellier
06 67 73 00 26

Nexity Foncier Conseil
390, rue Georges Besse
Immeuble Perspective
30000 Nîmes cédex
04 66 29 28 98

Équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Urban Projects
58, avenue Georges Clemenceau
34000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr

DLM Associés
58, avenue Georges Clemenceau
34000 Montpellier
04 99 74 29 30

Bbass
205, avenue des Gardians
34160 Castries
04 67 87 31 93

Tecta
149, avenue du Golf
34670 Baillargues
04 67 70 80 60

Dossier d'enquête parcellaire

Notice explicative

Plan parcellaire des acquisitions

État parcellaire : liste des propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre de projet



D é p a r t e m e n t d e l ' H é r a u l t
C o m m u n a u t é d e C o m m u n e s V a l l é e d e l ' H é r a u l t
C o m m u n e d e M o n t a r n a u d

ENQUÊTE PARCELLAIRE - NOTICE EXPLICATIVE -



Cadre juridique

Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, désigné pour procéder à l'enquête menée en vue de la déclaration d'utilité publique peut être également désigné pour procéder à l'enquête parcellaire.

Le dossier comprend :

- 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Les modalités et la durée de l'enquête seront définies en correspondance avec l'enquête publique relative au code de la voirie routière.

L'enquête parcellaire réalisé pour cette enquête publique rentre dans le champ d'application de l'article R.131-12 du code de l'expropriation. Ainsi, lorsque, dans une commune, tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure, le préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4 peut, pour cette commune, dispenser l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie et de la publicité collective prévue à l'article R. 131-5. Dans ce cas, un extrait du plan parcellaire est joint à la notification prévue à l'article R. 131-6 et les personnes intéressées sont invitées à faire connaître directement leurs observations au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête.

L'article R.131-14 précise également que lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

La commune de Montarnaud se retrouve dans ce cas présent concernant le projet de troisième tranche de la ZAC du Pradas qui fait l'objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire.

Rappel du contexte

La ZAC du Pradas de Montarnaud est une opération d'aménagement majeure. Elle consiste en la création d'une extension urbaine au sud du village, permettant de reconnecter les quartiers est de la commune à l'échangeur de l'A750. L'opération est aujourd'hui essentielle pour répondre à la demande et à la pression foncière importante qui s'exerce sur la commune, à 15 kilomètres à vol d'oiseau à l'ouest du centre-ville de Montpellier.

L'opération porte sur près de 48 hectares, et prévoit à terme la réalisation d'environ 663 logements. Afin de favoriser la mixité urbaine et sociale, le parti d'aménagement s'est naturellement orienté vers une diversité de formes bâties. Le programme global des constructions comprend :

- 122 logements collectifs sociaux ;
- 54 logements collectifs libres ;
- 11 logements groupés sociaux en location accession ;
- 98 logements en primo-accession ;
- 97 logements individuels denses ;
- 281 logements individuels libres ;
- 1 supermarché avec des cellules commerciales ;
- 1 école publique communale ;
- divers autres équipements d'intérêt collectif et de services publics (médiathèque, crèche, stade, salle des fêtes, maison des associations).

L'opération se décompose en 3 tranches. À ce jour, les deux premières ont été réalisées par le concessionnaire de la ZAC et les terrains disponibles sont peu nombreux (moins de 10 encore en commercialisation). Toutefois, une parcelle de la tranche 2 n'a pas pu être acquise.

Un dossier de déclaration d'utilité publique a été soumis au Préfet de l'Hérault en 2009. Ce dernier, par arrêté, a déclaré le projet de ZAC du Pradas d'utilité publique. L'arrêté précise la durée de validité de la DUP, de 5 ans. Ce délai est aujourd'hui dépassé et ne permet plus de recourir à l'expropriation des terrains compris dans le périmètre des tranches 2 et 3 de la ZAC du Pradas. Or, le concessionnaire n'a pas été en mesure d'acquiescer l'ensemble des terrains nécessaires à l'opération dans cette période. En effet, le calendrier de réalisation de la ZAC a été modifié, engendrant de fait un retard sur la mise en œuvre opérationnelle de la tranche 3 de la ZAC du Pradas.

Ainsi, la présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique porte uniquement sur les terrains non acquis par l'aménageur SARL du Pradas, concessionnaire de la ZAC (groupe GPM Aménagement et Nexity Foncier Conseil) dans les tranches 2 et 3.