

PREFECTURE DE L'HERAULT  
SOUS-PREFECTURE DE LODEVE  
Commune de MONTARNAUD  
ZAC du PRADAS

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

Préalable à la  
- déclaration d'utilité publique  
- cessibilité des terrains



Ce document comprend :

LE RAPPORT D'ENQUÊTE  
L'AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET  
L'AVIS DU COMMISSAIRE- ENQUÊTEUR SUR LA CESSIBILITE DES TERRAINS

PREFECTURE DE L'HERAULT  
SOUS-PREFECTURE DE LODEVE

COMMUNE DE MONTARNAUD  
ZAC DU PRADAS

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

Préalable à la  
- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
- LA CESSIBILITE DES TERRAINS

**RAPPORT D'ENQUÊTE**



Arrêté préfectoral : n°19-III-143 en date du 8 mars 2019

Période d'enquête : 1<sup>er</sup> avril 2019 au 3 mai 2019

Commissaire-Enquêteur : Jean Pierre RABAT

Référence de l'enquête (TA) : E19000028 / 34

## Table des matières

### Rapport d'enquête

#### Section A : PARTIE COMMUNE

##### Chapitre 1 Déroulement de l'enquête

- 1-1 Localisation du projet
- 1-2 Objet de l'enquête
- 1-3 Réglementation. Déroulement de l'enquête
- 1-4 Désignation du Commissaire-Enquêteur
- 1-5 Arrêté préfectoral prescrivant l'enquête
- 1-6 Consultation du dossier et permanences du Commissaire-Enquêteur
- 1-7 Publicité de l'enquête

##### Chapitre 2 Chronologie de l'enquête

- 2-1 Historique du projet
- 2-2 Période préalable à l'enquête
- 2-3 Période durant l'enquête
- 3-3 Période après l'enquête

##### Chapitre 3 Composition du dossier d'enquête

- 3-1 Dossier d'enquête
- 3-2 Dossier de création Etude d'impact
- 3-3-A Dossier d'enquête publique préalable à la DUP
- 3-3-B Dossier de cessibilité des terrains
- 3-4 Registre d'enquête

##### Chapitre 4 Projet d'aménagement de la Z.A.C. du Pradas

- 4-1 La Z.A.C. du Pradas
- 4-2 Impacts et mesures compensatoires
- 4-3 Acquisitions nécessaires

##### Chapitre 5 Concertation

##### Chapitre 6 Avis des administrations et des services

#### Section B UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

##### Chapitre 7 Recueil des observations

- 7-1 Observations consignées sur le registre
- 7-2 Observations reçues par courrier
- 7-3 Observations dématérialisées
- 7-4 Analyse des observations

## AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

### CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

#### Conclusions

- 1-Objet de l'enquête publique
- 2-Déroulement de l'enquête publique
- 3-Intérêt du projet

#### Avis

- 1-Motivations d'ordre général
- 2-Motivations spécifiques à la Déclaration d'Utilité Publique

#### Conclusion

### PROCES-VERBAL DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

#### DEMANDE D'UTILITE PUBLIQUE

#### Nature des observations

Procès-Verbal adressé à la SARL Le PRADAS en date du 9 mai 2019  
Questions formulées par le Commissaire-enquêteur au pétitionnaire  
Demande d'Utilité publique  
Mémoire en réponse de la SARL le PRADAS reçue le 21 mai 2019

### Section C: CESSIBILITE DES TERRAINS-EMPRISE DES ACQUISITIONS

#### Chapitre 8 Bilan des opérations de notification

#### Chapitre 9 Observations

- 9-1 Observations consignées sur les registres
- 9-2 Analyse de l'état des expropriations
  - A) Tranche 3 de la ZAC du Pradas
  - B) Tranche 2 de la ZAC du Pradas
- 9-6 Avis et analyse du Commissaire-Enquêteur

## AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

### CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

- 1- sur la forme
- 2- sur le fond

#### Avis

### PROCES VERBAL DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

#### CESSIBILITE DES TERRAINS NECESSAIRES A L'OPERATION

#### Nature des observations.

## ANNEXES

# Rapport d'enquête

## Section A : PARTIE COMMUNE

### Chapitre 1 Déroulement de l'enquête

#### 1-1 Localisation du projet

Montarnaud, membre de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault se situe à une quinzaine de kilomètres à l'ouest du centre-ville de Montpellier. Cette commune est desservie par l'autoroute A 750 qui la relie à la Métropole Montpellier Méditerranée. Cette proximité a une incidence directe sur son développement et en particulier sur sa démographie.



D'après son Maire Gérard CABELLO, «cette petite commune offre le charme d'un village qui a su garder les attraits de sa ruralité et qui sait offrir convivialité et douceur de vivre.» Cette évidente attractivité a amené la commune à maîtriser son urbanisation. Dans cette perspective et afin de respecter le caractère du village, la commune de Montarnaud a conçu une Zone d'Aménagement Concertée, d'initiative publique, la ZAC du Pradas.

Le SCOT du Pays Cœur d'Hérault est en cours d'élaboration ; le diagnostic territorial est avancé.

Le PLH de la Vallée de l'Hérault a été approuvé en 2017. Il définit les objectifs en matière de besoins en logements pour la période 2016-2021, en extension urbaine et en renouvellement du tissu bâti existant.

D'après les objectifs du PLH, Montarnaud doit réaliser au moins 300 logements sur cette période dont 80 logements locatifs aidés publics.

Dans cette perspective, la commune de Montarnaud a lancé dès 2004 le projet de ZAC du Pradas dont la tranche 1 a été réalisée et la tranche 2 également à l'exception d'un terrain.

L'objectif de cette production de logements pourra être atteint avec l'achèvement de la tranche 2 et la réalisation de la tranche 3 de la ZAC du Pradas.



Ce projet s'intègre au projet urbain communal; il s'inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables défini pour l'urbanisation future de Montarnaud.

Par délibération en date du 30 janvier 2018, le Conseil municipal de Montarnaud a sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration de DUP et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas.

#### 1-2 Objet de l'enquête

Le développement de la commune de Montarnaud attire de fait de nombreuses familles désireuses de vivre à l'extérieur du pôle urbain montpelliérain dans un cadre de vie plus rural et plus agréable.

La population a ainsi presque triplé entre 1982 et 2014 (date du dernier recensement de l'INSEE) passant de 1016 à 2856. Habitants. La réalisation des deux premières tranches de la ZAC du Pradas a de fait d'ores et déjà accru cette population, et il apparaît que la population actuelle s'établirait aux environs de 3000 habitants depuis 2017.

En effet sur la période 2009-2014, l'INSEE enregistre un taux de croissance annuel moyen de + 2,5 %, dont 0,4 % dû au solde naturel. L'essentiel de la population nouvelle soit +2,2 % est donc dû à un apport extérieur à la commune, c'est-à-dire à l'installation de nouveaux habitants. Cet accroissement significatif correspond au lancement opérationnel de la ZAC du Pradas. Ce renouvellement urbain est assuré par l'accueil d'une population jeune avec enfants.

La tranche 3, objet de l'enquête publique s'inscrit donc dans cette croissance de la commune de Montarnaud, située à la fois au sud de la vallée de l'Hérault et aux portes de Montpellier. Avec la création et l'achèvement de cette ZAC la commune de Montarnaud devrait garantir l'accueil d'une nouvelle population dans de bonnes conditions de logement et de vie sociale, tout en préservant le cadre environnemental et la qualité de vie pour ses habitants actuels. Par délibération, Monsieur le Sous-Préfet de Lodève a signé le 8 mars 2019 l'arrêté portant ouverture d'enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud.

### 1-3 Réglementation. Déroulement de l'enquête

L'enquête relève du Code de l'environnement. En application des textes réglementaires suivants:

- L 123-1 à L 123-18 pour la partie législative
- R 123-1 à R 123-24 pour l'organisation de l'enquête publique.

Simultanément à l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique se déroule une enquête publique en application du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique:

- L 311-1 à L 311-3 pour la partie législative
- R 311-1 à R 311-3 pour la partie réglementaire.

### 1-4 Désignation du Commissaire-Enquêteur

Le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, par décision n° E19000028 / 34 en date du 19/02/2019, nous a désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur.

### 1-5 Arrêté préfectoral prescrivant l'enquête

Monsieur le Sous-préfet de Lodève a prescrit, par l'arrêté n° 19-III-143 en date du 08 mars 2019, l'ouverture d'enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud.

### 1-6 Consultation du dossier et permanences du Commissaire-Enquêteur

\*Les pièces du dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public dans les locaux de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête, soit 33 jours consécutifs, pour y consigner ses observations, aux heures d'ouverture des bureaux soit à titre indicatif

- lundi de 8h30 à 12h00 et de 16h00 à 19h00
- mardi et jeudi de 8h30 à 12h00
- mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 16h00 à 18h00.

\*A compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les pièces du dossier ont également été mises à la disposition du public sur les sites internet de la Préfecture et de la Mairie de Montarnaud.

\*Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu également faire parvenir ses observations et propositions sur l'adresse mail dédiée du Commissaire-Enquêteur: ep.zacdupradas@gmail.com.

\*Le Commissaire-Enquêteur a reçu en personne les observations du public aux dates et heures suivantes en Mairie 80, Avenue Gilbert SENES,.34570 Montarnaud.

-lundi 1<sup>er</sup> avril 2019 de 8h30 à 11h30

-mercredi 17 avril 2019 de 8h30 à 11h30

-vendredi 3 mai 2019 de 16h00 à 18h00.

## 1-7 Publicité de l'enquête

### *Publication dans la presse*

Un avis au public rédigé par la Sous-préfecture de Lodève a été publié dans les journaux d'annonces légales suivants :

- Midi Libre, le lundi 18 mars et le samedi 06 avril 2019
- La Marseillaise, les vendredi 15 mars et 22 mars 2019.

### *Affichage*

#### Sur site

Le Commissaire-Enquêteur a constaté le lundi 18 mars 2019 que l'avis d'enquête était imprimé au format réglementaire (A2 avec des lettres de 2 cm de hauteur, impression en lettres noires sur fond jaune).Les affiches étaient présentées sur des supports en bois et lisibles.

Le Commissaire-Enquêteur était accompagné de Mme Audrey PEYTIER de GPM Aménagement et de Maître SABIANI Huissier de justice.

L'avis d'enquête était affiché aux emplacements suivants:

- 2 panneaux Rue Victor SCHOELDER
- 4 panneaux Route de Saint Paul à Montarnaud dont 1 à proximité immédiate du panneau d'entrée de ville. Il s'agit d'une voie de circulation très fréquentée. Ces panneaux sont également de fait implantés de part et d'autre de la RD 111<sup>E</sup>1 en bordure du site de la 3<sup>ème</sup>



tranche de la ZAC, et du terrain de la tranche.

## 2. Sur des lieux publics

Le Commissaire-Enquêteur, accompagné de Mr MANDELLi Adjoint au Maire, a constaté le lundi 18 mars 2019 l'affichage de l'arrêté n° 19-III-143 en date du 08 mars 2019 sur les lieux publics suivants :

- Mairie de Montarnaud
- Ecole primaire
- Crèche municipale
- Bibliothèque
- Salle des fêtes.
- Collège



Avant de se rendre à ces différentes permanences, le Commissaire-Enquêteur a constaté que cet affichage était toujours présent.

### *Publications internet*

La Préfecture de l'Hérault a publié l'avis d'enquête et l'arrêté préfectoral sur son site internet: <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>.

Les pièces du dossier sont également mises à disposition du public sur ce site.

Le dossier d'enquête publique est également accessible sur le site internet de la commune de Montarnaud à l'adresse suivante : <http://www.montarnaud.com/Enquetes-Publiques.html>.

### *Revue d'information municipales*

Le mensuel d'information municipale MONTARNAUD n°121 Avril 2019 Rubrique Vie municipale.

L'Echo, le magazine d'information de la municipalité de Montarnaud n° 10 Janvier/- Décembre 2018 Page 14 Rubrique Urbanisme et environnement Janvier 2018.

*Certificat d'affichage de Monsieur le Maire de Montarnaud*

Monsieur le Maire a remis au Commissaire-Enquêteur un certificat d'affichage daté du 21 mai 2019 attestant que l'avis d'enquête publique a été affiché à compter du 15 mars 2019 soit quinze jours avant le début de l'enquête et maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

*Attestations de 2 passages établies par Huissier de Justice.*

Maître SABIANI huissier de Justice mandaté par GMP pour le compte de la SARL du Pradas a dressé deux attestations de passage par lesquelles il certifie et atteste avoir constaté l'affichage d'un panneau pour Avis d'Enquête publique. « Le dit panneau étant apposé à 6 endroits différents sur la zone concernée», à savoir le 18 mars 2019 pour une attestation de premier passage et le 17 avril 2019 pour une attestation de deuxième passage. Ces documents figurent en annexe.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, la SARL du Pradas- l'expropriant- a adressé 24 lettres recommandées avec avis de réception aux différents propriétaires de terrains concernés par l'enquête.

La notification de l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique aux propriétaires a été faite en vue de l'application des articles L.311-1 à L.311-3 et R.311-1 à R.311-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## Chapitre 2 Chronologie de l'enquête

### 2-1 Historique du projet

- Par délibération en date du 18/11/2003 le Conseil municipal de Montarnaud a décidé d'un projet d'aménagement du secteur du Pradas sous forme de ZAC.
- Par délibération en date du 24 février 2004, a décidé de l'organisation de la concertation préalable de la ZAC
- La concertation publique prévue au Code l'urbanisme s'est déroulée du 24/02/2004 au 23/05/2006
- Publication de l'organisation de cette concertation dans la rubrique Annonces Légales du Midi-Libre du 19 mars 2004
- Par délibération en date du 23/05/2006 le Conseil municipal a approuvé la création de la ZAC du Pradas en trois tranches
- Le 29 août 2007, la ZAC du Pradas a été concédée au groupement d'aménageurs formé par les sociétés Nexity et GPM Aménagement
- Par délibération du 1<sup>er</sup> avril 2010, le Conseil municipal a décidé de charger les sociétés «GPM AMENAGEMENT» et « NEXITY FONCIER CONSEIL » concessionnaires de la ZAC de la mise en œuvre des procédures de déclaration d'utilité publique et de cessibilité afin de leur permettre d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de la ZAC et ce conformément aux dispositions de l'article 4 du traité de concession d'aménagement de la ZAC «du PRADAS »
- Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique conduite en application de l'arrêté préfectoral n°10-III-106 en date du 15 octobre 2010
- Délibération du Conseil municipal en date du 24 février 2011 déclarant d'intérêt général le projet d'aménagement du Pradas conformément aux dispositions du L126-1 du Code de l'environnement
- Arrêté du Préfet de l'Hérault en date du 28 février 2011, déclarant d'utilité publique le projet de ZAC du Pradas, tranches 1 à 3
- Arrêté préfectoral n°11-III-21 du 28 février 2011 portant ouverture d'une enquête publique préalable à l'autorisation préfectorale requise au titre des articles L 214-1 à 6 du Code de l'environnement dans la commune de Montarnaud du 28 mars 2011 au 29 avril 2011 inclus.
- Arrêté préfectoral n° 11-III-093 en date du 8 septembre 2011 autorisant les travaux à entreprendre par la SARL Le PRADAS pour l'aménagement de la ZAC du Pradas sur le territoire de la commune de Montarnaud au titre des articles L.214-1 à 6 et R.214-1 et suivants du Code de l'Environnement (rubriques 2.1.5.0,3.1.3.0)
- Réalisation des tranches 1 et 2 du programme d'aménagement, hormis sur une parcelle de la 2<sup>ième</sup> tranche
- L'arrêté préfectoral susvisé précise que la durée de validité de la DUP est de 5 ans
- Le délai d'autorisation dépassée,-en septembre 2016- l'autorisation préfectorale devient caduque.

### 2-2 Période préalable à l'enquête

- L'arrêté préfectoral n° 11-III-093 du 8 septembre 2011 précisait que la durée de validité de la DUP était de 5 ans.
- Ce délai dépassé, depuis le 9 septembre 2016, l'autorisation préfectorale devient caduque et ne permet plus de disposer des prérogatives relatives aux zones déterminées par le

périmètre de DUP et de recourir éventuellement aux procédures d'expropriation. Dès lors la SARL du Pradas ne peut plus poursuivre l'aménagement de la ZAC.

-Délibération du Conseil municipal de la commune de Montarnaud en date du 30 janvier 2018 sollicitant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas.

Pour la SARL du Pradas l'ouverture d'une nouvelle enquête publique préalable à la D.U.P. et à la cessibilité des parcelles nécessaires est indispensable afin d'avoir pour tous les propriétaires fonciers de la ZAC des tranches 1, 2 et 3 le même cadre réglementaire et fiscal.

-Avis de la DDTM en date du 19 juin 2018 adressé à la SARL le Pradas sur le Porté A Connaissance (PAC) pour la ZAC du Pradas

-Ordonnance n° E19000028/34 du 19 février 2019 de Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Montpellier portant désignation du Commissaire-Enquêteur

-Retrait le 22/02/2019 à la Sous-Préfecture de Lodève du dossier par le Commissaire-Enquêteur

-Réunion en Mairie de Montarnaud en date du 01/03/2019 avec Mr Gérard CABELLO Maire, Mme Elvire PUJOLAR adjointe, Mme Claire JACQUOT Responsable du Pôle de la Citoyenneté et de la Légalité à la Sous-préfecture de Lodève, Mr André DE CRESCENZO de GPM Aménagement et Maître SABIANI Huissier de justice mandaté par GPM, pour préciser les dispositions administratives et techniques d'organisation de l'enquête

-Arrêté préfectoral n° 19-III-143 en date du 08 mars 2019 de Monsieur le Sous-préfet de Lodève prescrivant l'ouverture d'enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud.

-Affichage sur sites

\*Réunion sur site avec Mme PEYTIER de GPM et Maître SABIANI le 18 mars 2019 afin de s'assurer de la mise en place des panneaux d'affichage d'avis et d'ouverture de l'enquête publique

\*Réunion, avec Mr MANDELLI, Adjoint au Maire, le 18 mars 2019, pour s'assurer de l'affichage de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique

\*Attestation de premier passage de la SCP SABIANI & BABAU en date du 19 mars 2019

-Parution dans la presse locale La Marseillaise et Midi Libre.

-Parution sur les sites internet de la Préfecture et de la Mairie.

2-3 Période durant l'enquête

-Début de l'enquête publique le 1<sup>er</sup> avril 2019

-Ouverture le lundi 1<sup>er</sup> avril 2019 du registre d'enquête publique par le Commissaire-Enquêteur.

-Ce jour est remis au Commissaire-Enquêteur la liste des parcelles et des propriétaires à exproprier mise à jour à la date d'ouverture de l'enquête avec lettres recommandées et avis de réception.

-Courrier daté du 1<sup>er</sup> avril 2019 et remis par le Commissaire-Enquêteur à GPM Aménagement relatif à l'identification du propriétaire de la parcelle AL\_226.

-Echanges avec le Maire sur le déroulement de l'enquête le lundi 1<sup>er</sup> avril, le mercredi 17 avril.

- Permanence du mercredi 17 avril 2019. Au cours de cette permanence l'avis du Pôle d'évaluations Domaniales en date du 04/04/2019 est remis au Commissaire-Enquêteur.
- Courrier de la SARL Le Pradas en date du 19 avril 2019 en réponse au courrier du Commissaire-Enquêteur du 1er avril 2019
- Photographies (Bassin de rétention de la tranche 3, vue du village depuis la RD111E1 et ripisylve du ruisseau des Mages) réalisées sur site par le Commissaire-Enquêteur.
- Clôture le vendredi 3 mai 2019 à 18 heures par le Commissaire-Enquêteur du registre d'enquête publique unique « papier ».

#### 2-4 Période après l'enquête

- Le 9 mai 2019 le Commissaire-Enquêteur remet à mains propres à Mr DE CRESCENZO Directeur de GPM Aménagement le courrier lui transmettant le Procès-Verbal établi par ses soins à la clôture de l'enquête publique
- Attestation de deuxième passage de la SCP SABIANI & BABAU en date du 18 avril 2019 reçue le 13 mai 2019.
- Le lundi 13 mai 2019 contact téléphonique avec Mr le maire dont l'objet est la demande du certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique.
- Réunion de travail dans les bureaux de GPM Aménagement avec Mr DE CRESCENZO et maître VALETTE relative à la notification d'expropriation adressée par SARL Le Pradas à Mr & Mme SOULIER.
- Le 21 mai 2019 remise directement au Commissaire-Enquêteur par Mr DE CRESCENZO de la réponse de la SARL le Pradas au Procès-Verbal sus visé.
- Le 21 mai 2019 déplacement à la mairie de Montarnaud pour la réception de la Lettre Recommandée avec Avis de Réception adressée par la SARL Le Pradas au Commissaire-Enquêteur et deux exemplaires du certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique signé par Mr Gérard CABELLO maire de Montarnaud.

## Chapitre 3 Composition du dossier d'enquête

### 3-1 Dossier d'enquête

Par délibération en date du 30 janvier 2018, le Conseil municipal de Montarnaud considère «qu'il est de l'intérêt communal qu'il puisse être à nouveau prononcé une déclaration d'utilité publique portant sur la troisième tranche de la ZAC du Pradas et sur la parcelle AL n°226 située dans la seconde tranche de la dite ZAC».

Dans sa délibération le Conseil municipal vise les textes réglementaires suivants:

- Code de l'expropriation, notamment ses articles L 411-1, R 112-4 et R 131-3 et suivants
- Code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et R 123-1 et suivants
- Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 300-1 et L 311-1.

Il s'agit d'une enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement.

Un registre d'enquête «papier» est donc mis à disposition du public en Mairie de Montarnaud pour, aux dates et heures habituelles d'ouvertures, exprimer ses observations.

Une adresse mail du commissaire-enquêteur: ep.zacdupradas@gmail.com est disponible pendant toute la durée de l'enquête.

Il se compose de deux dossiers reliés par une spirale :

-Dossier: DEPARTEMENT DE L'HERAULT COMMUNE DE MONTARNAUD  
ZAC PRADAS-CROUZETTES-RIVIERE MAGES BAS-POUSES-RIVIERE MAGES HAUT  
**DOSSIER DE CREATION ETUDE D'IMPACT** Mai 2006.  
DLM architectesurbanistes

-Dossier: **ENQUÊTE PUBLIQUE-DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**  
Réalisation des tranches 2 et 3 de la ZAC du Pradas à Montarnaud  
Maître d'ouvrage : GPM Aménagement, Nexity Foncier Conseil  
Equipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage: Urban Projects, DLM Associés, Bbass, Tecta  
Se compose de deux parties intitulées respectivement : ENQUÊTE PUBLIQUE,  
ENQUÊTE PARCELLAIRE

### 3-2 Dossier de création- Etude d'impact

Ce dossier d'Etude d'impact, qui est un nouvel exemplaire du dossier Etude d'impact constituant du dossier de demande d'utilité publique soumis au Préfet en 2009 pour la création de la ZAC du Pradas, se compose lui-même de deux documents reliés ensemble imprimés recto-verso format à l'italienne: un premier document: Etude d'impact 154 pages daté de mai 2006 et un deuxième document: 4-Complément à l'étude d'impact 17 pages daté du 04 décembre 2009.

\*Le dossier intitulé Etude d'impact relative à la création d'une ZAC commune de Montarnaud est réalisé par DLM architectesurbanistes. L'architecture de ce document comprend 6 parties dont est présenté le sommaire suivant:

#### Analyse de l'état initial

Sont successivement présentés le cadre général de l'aménagement, le climat méditerranéen, la géologie du site, l'hydrogéologie, l'hydrologie, les paysages, l'écosystème avec faune et

flore, son patrimoine archéologique, le cadre de vie, la situation économique, la situation démographique, un rappel de la législation et de réglementation en matière de protection de l'environnement, l'ensemble des risques recensés sur la commune, les documents d'urbanisme, enfin les contraintes et potentialités du site.

#### Analyse des effets du projet

Sont analysés les incidences du projet sur l'environnement du nouveau quartier inclus pendant la phase travaux (eau, gestion des risques, écologie, création d'une station-service), sur le milieu humain pendant et après les travaux d'aménagement (santé, démographie, économie, milieu agricole, voies de communication, logement, la vie de la commune). Le tableau n°21 pages 110 à 112 récapitule, avec un essai d'évaluation avec cotation, les effets du projet liés au chantier et ceux liés à la vie du quartier une fois bâti.

#### Choix du projet retenu parmi les partis envisagés

Sont présentés les quatre scénarii proposés. Le projet retenu est le projet 4 dont la principale caractéristique est la prise en compte dans son périmètre d'un secteur sud portant son périmètre à plus de 48 hectares. Il prévoit la création d'une voie de liaison derrière le collège désenclavant le secteur des Crouzettes et reliant la RD27, ancienne route de Montpellier, à la RD 111E1, route de Saint Paul. Les cônes de vue sur la chapelle sont conservés.

#### Suppression, réduction, compensation des effets négatifs

Les différents aspects de la gestion écologique du chantier de réalisation sont étudiés. Le dossier présente les mesures destinées à limiter l'impact de l'imperméabilisation de la zone avec son risque inondation, et le risque «mouvement du terrain» connu sur le site. Sont proposées un ensemble de mesures compensatoires et de mesures d'accompagnement avec en particulier la mise en place de cheminements doux.

#### Analyse critique de la méthode

Cette partie du dossier porte sur la présentation et la critique des méthodes utilisées dans l'analyse de l'environnement naturel et de l'environnement humain.

#### Résumé non technique

Cette étude d'impact «est accompagnée, en application d'une Directive de la Communauté Européenne, d'un résumé non technique-en 6 pages- qui doit faciliter la compréhension globale du document lors de l'enquête publique auprès d'un public non averti ».

A ce document sont adjoints: Lexique, Acronyme, Bibliographie, Table des illustrations et Annexe.

\*Le dossier intitulé Complément à l'étude d'impact présente:

#### Les données complémentaires obtenues après validation de la phase de Création.

Sont concernés: le phasage de l'opération, les bassins de rétention, le redimensionnement de la STEP, les équipements publics et participations(les besoins propres à la ZAC ne sont pas bouleversés au stade de la réalisation), l'intégration du projet au PLU, le coût des mesures compensatoires.

### Les modifications majeures apportées au projet en phase de Réalisation

Il s'agit de la répartition des densités d'habitations et d'équipements, et de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (déplacements, énergies, gestion de l'eau, gestion des déchets, handicap).

#### *3-3-A Dossier d'enquête publique préalable à la DUP*

Chaque page du dossier présente l'en-tête de page : Enquête préalable à la DUP ZAC du Pradas tranches 2 et 3 Montarnaud, le pied de page : Urban Projects/DLM associés/Bbass/Tecta/GPM Aménagement/ Nexity foncier conseil.

Ce dossier comprend en page 2 de couverture un sommaire qui liste les pièces énumérées:

#### -Intervenants

Cette page présente l'équipe de travail sur les études et le montage du dossier.

#### -Délibération de mise à l'enquête publique

#### -Notice explicative

Elle comprend au total 23 pages numérotées imprimées recto verso format à l'italienne. Le texte éclaté en différents chapitres est accompagné d'une photomontage avec localisation de la tranche 3, de 7 plans de situation à différentes échelles, de 2 graphiques illustrant évolution de la population et du parc de logements, une photographie de la commune avec les différents équipements actuels.

#### -Plans de situation

Trois plans de situation à différentes échelles illustrent l'implantation géographique de la troisième tranche de la ZAC.

#### -Plan général des travaux

Un plan à l'échelle du 1/1000<sup>ème</sup> présente l'aménagement de la tranche 3.

#### -Caractéristiques principales des ouvrages à réaliser

Dans ces trois pages un descriptif résume le projet avec situation générale, infrastructures de voirie et réseaux de la ZAC.

#### -Appréciations sommaires des dépenses

Le montant des acquisitions foncières, avec l'évaluation des Domaines, et le montant des travaux sont notés en page 43.

#### -Etude d'impact

#### -Complément à l'étude d'impact

Ce complément à l'étude d'impact de 2006 actualise les données de celle-ci. Il se développe sur les pages 49 à 85, présentant notamment le nouveau Bassin BR8 bis. Il est accompagné d'un diagnostic écologique avec bilan des enjeux identifiés et incidences du projet sur l'environnement, illustré de nombreux plans et photographies spécifiques.

### -Avis de l'autorité environnementale

#### -Rappel des règles qui régissent l'enquête publique

Présentation en deux paragraphes, soit huit lignes, des textes réglementaires s'appliquant à l'enquête.

#### -Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC

Est présentée la délibération de la commune de Montarnaud en date du 16 mai 2006 dressant le bilan de la concertation préalable de la population prévue à l'article L 300-2 du Code de l'Environnement.

#### -Annexes.

Quatre documents sont regroupés dans ces annexes. Il s'agit du plan de localisation des voiries, des profils en travers des voiries, de l'arrêté DDTM34-2017-06-08520 en date du 09 juin 2017 relatif au projet de nouvelle STEP et du dossier de Porté à Connaissance en application des articles R 181-45 et 46 du Code de l'Environnement suite aux modifications apportées au projet initial avec copie du courrier de la DDTM en date du 19 juin 2018.

### *3-3-B Dossier de cessibilité des terrains*

Le dossier d'enquête parcellaire se compose des quatre pièces suivantes:

- Une notice explicative d'une page présentant le cadre juridique et le rappel du contexte de l'enquête.
- Un plan parcellaire des acquisitions à l'échelle du 1/1000<sup>ième</sup> format A4 sur lequel est repéré par un tracé rouge pointillé le périmètre de l'ensemble des parcelles qui font l'objet de la demande de cessibilité par la SARL du Pradas.
- Un état parcellaire intitulé « Désignation des propriétaires à la matrice cadastrale » 1 page format A4 sur lequel sont reportées l'identité et l'adresse des propriétaires, les références cadastrales des parcelles à acquérir et leurs superficies.
- Une liste des fiches individuelles parcellaires. Elle reprend la liste des propriétaires et ayant droit de l'état parcellaire en la complétant des informations suivantes: dates et lieux de naissance, situation matrimoniale, conjoint éventuel (nom et prénom) et droit à la propriété. 23 lettres recommandées ont ainsi été adressées par le pétitionnaire aux propriétaires et ayant droit.

### *3-4 Registre d'enquête*

Pendant toute la durée de l'enquête, sont mis la disposition du public pour observation et propositions:

-Le registre d'enquête « papier ». Il est constitué d'un document Berger-Levrault réf.501 071 comprenant 20 pages.

La couverture intitulée « Registre de concertation du public » précise: Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), relatif à Enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud.

Avant d'inviter Mr le Maire à signer le registre nous avons complété la page1 à partir des éléments figurant dans l'arrêté préfectoral et nous avons paraphé chaque page du registre. La page 20 porte la mention : Registre de concertation clos le 03 mai 2019, 3 observations ont été consignées au registre, 1 message électronique est annexé au registre, Zéro lettres ou notes écrites sont annexées au présent registre.

-L'adresse mail dédiée du Commissaire-Enquêteur pour cette enquête:  
[ep.zacdupradas@gmail.com](mailto:ep.zacdupradas@gmail.com).

## Chapitre 4 Projet d'aménagement de la Z.A.C. du Pradas

### 4-1 La Z.A.C. du Pradas

#### Projet d'aménagement

La ZAC du Pradas est une opération d'aménagement d'envergure. Son objectif est la création d'une extension urbaine au sud du village, permettant de relier les quartiers est de la commune à l'échangeur de l'A750. Cette opération apparaît essentielle pour répondre à la demande et à la pression foncière importante qui s'exerce sur la commune à moins de 15 minutes en voiture du cœur de Montpellier.

L'opération porte sur près de 48 hectares et prévoit à terme la réalisation d'environ 650 logements. Afin de favoriser la mixité urbaine et sociale, le parti d'aménagement s'est orienté vers une diversité du bâti, le programme de construction comprenant: logements collectifs sociaux, logements collectifs libres, logements groupés sociaux en location accession, logements en primo-accession et en individuel dense, logements individuels libres.

Ainsi que des infrastructures : supermarché avec cellules commerciales, école publique communale et divers équipements d'intérêt collectif et de services publics (médiathèque, crèche, stade, salle des fêtes, maison des associations.

Parmi les équipements publics d'infrastructure figurent principalement les voiries et les bassins de rétention, en particulier la requalification de l'entrée de ville la route départementale RD 111E1, cette voie constituant un axe structurant de la ZAC.

L'opération se décompose en 3 tranches. A ce jour, les deux premières ont été réalisées par le concessionnaire de la ZAC et les terrains disponibles 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. Un arrêté préfectoral a déclaré le projet de ZAC d'utilité publique. Cet arrêté précise la durée de validité de la DUP à 5 ans. Ce délai aujourd'hui dépassé ne permet plus de recourir à l'expropriation des terrains compris dans le périmètre des tranches 2 et 3 de la ZAC.

Or à ce jour le concessionnaire n'a pas été en mesure d'acquérir l'ensemble des terrains nécessaires à la mise en œuvre du programme. Le calendrier de réalisation modifié a entraîné des retards dans la mise œuvre opérationnelle de la tranche 3.

Le projet s'inscrit donc dans son environnement humain et urbain, et les enjeux liés. La tranche 3 permettra d'assurer la production de logements nécessaires à la demande et répondre à la pression foncière actuelle sur Montarnaud.

Ainsi l'enquête publique actuelle porte uniquement sur les terrains non acquis par l'aménageur SARL du Pradas dans les tranches 2 et 3.

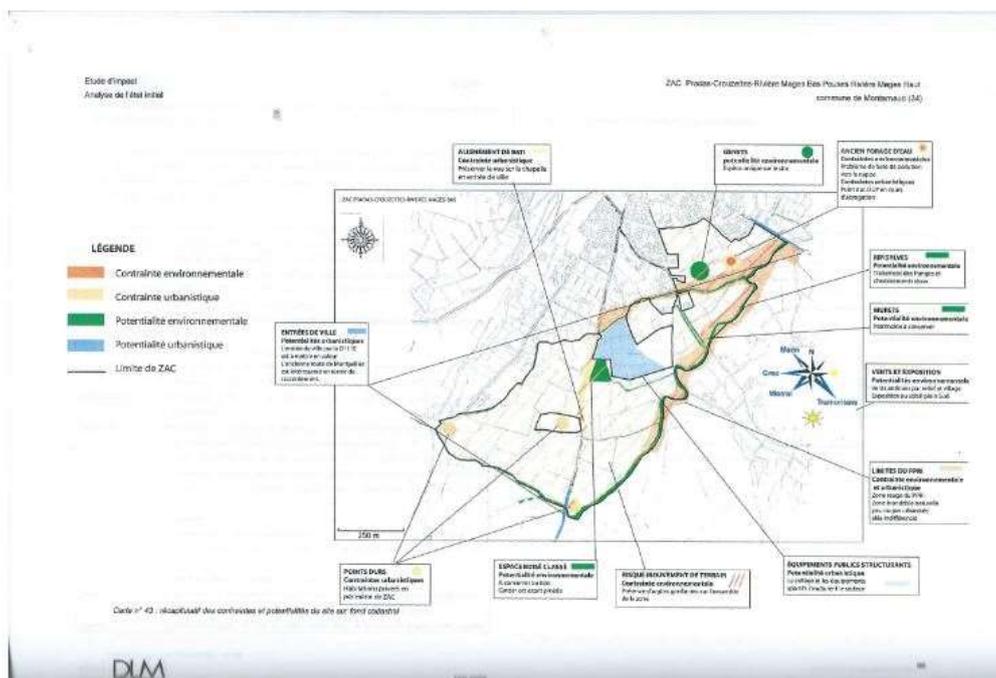
L'ensemble des équipements publics ont été calibrés pour recevoir l'entière population de la ZAC. Ils sont réalisés à ce jour à l'exception de la STEP dont la mise en service est programmée pour l'été 2019. L'achèvement de l'aménagement de la zone 2 et l'aménagement de la zone 3 vont permettre la finalisation de la ZAC, et donc assurer l'usage optimal des équipements publics et infrastructures en place.

Le périmètre de la ZAC s'étendait initialement sur 35 hectares environ. Les études préalables ayant montré la pertinence de l'ouvrir plus au sud jusqu'en limite des ripisylves existantes, le périmètre final est donc de 48 hectares environ. La troisième tranche de cette opération

représente une superficie globale de 10,6 hectares avec la réalisation de 121 logements en individuel libre et individuel dense le long de la RD 111E1.



Il apparaît que le projet retenu est celui qui présente le moindre impact sur le milieu naturel et qui offre le meilleur fonctionnement en termes de trame aviaire, de dessertes douces, de franchissement du ruisseau des Mages. Il permet d'affirmer davantage les orientations bioclimatiques du bâti. Sur le fonctionnement, la localisation des commerces à proximité des autres équipements publics et à proximité des logements collectifs permet de dégager une véritable centralité à l'échelle de la ZAC. Elle permet de qualifier l'entrée de ville, de la structurer et de répondre aux besoins des usagers en limitant les déplacements individuels. Avec une densité forte, ce projet affirme son économie de l'espace. Les dessertes sont calées au plus proche des besoins des futurs habitants. Cette démarche est synonyme de développement durable.



La RD 111E1, entrée de la ville de Montarnaud, conserve des caractéristiques routières permettant un bon écoulement du trafic, mais avec une qualification de voie urbaine confirmée dès le franchissement du ruisseau des Mages. La voie principale structurante traverse l'ensemble du secteur urbanisé des Pousses à l'avenue du Pradas. Elle dessert les axes rayonnants qui se raccordent aux voies existantes soit en créant de nouvelles voies, soit en redimensionnant celles existantes: avenue du Pradas, allée des Marronniers, chemin de la Carrierrasse. La voie de liaison passant derrière le collège et reliant l'actuelle rue de l'Aire permet le désenclavement du secteur des Crouzettes, l'implantation de l'école et la mise en place d'un dépôt minute. Ainsi le secteur du Pradas est relié à l'ancienne route de Montpellier et la route de Saint-Paul. Le secteur du Pradas, en majorité constitué d'habitat collectif et groupé, constitue une continuité cohérente avec le bâti existant. Le mail piétonnier et paysager conservant le cône de vue sur la chapelle est un élément important de centralité.

La tranche 3 se compose essentiellement d'habitat individuel. L'implantation du bâti en bordure de la RD 111E1 permet de structurer cet axe d'entrée de ville et d'organiser les perceptions paysagères.

Le patrimoine est riche. Le château est classé monument historique et la chapelle Notre-Dame du Fort est inscrite à l'inventaire supplémentaire. Ainsi des cônes de vue sont préservés, au niveau de l'entrée de ville depuis la RD 111E1 avec le retrait de l'alignement du bâti assurant cette visibilité.

La tranche 3 de la ZAC ne comporte pas d'équipements publics nouveaux. Elle leur est néanmoins directement reliée par l'aménagement des voies des tranches 1 et 2 de la ZAC, à savoir les rues Olympe de Gouges et Mohanda Gandhi et les avenues Abraham Lincoln et Lucie Aubrac.

Le traitement des coulées vertes a été particulièrement étudié et s'appuie sur un réseau de cheminements doux important au sud-est de la zone. Les ripisylves des ruisseaux des Mages et des Pousses et du fossé-ruisseau au nord-est de la tranche 3 en interface avec la tranche 1 déjà réalisée, sont préservées et confortées par les coulées vertes situées en zone inondable au PPRi qui les accompagnent. En tranche 3, un franchissement du ruisseau sera nécessaire pour réaliser la voie structurante qui reliera les deux secteurs séparés par la RD 111E1.



Photo 07 : Le château de Notre-Dame du Fort

### Aspects urbanisme

Le SCoT du Pays Coeur d'Hérault est en cours d'élaboration; le diagnostic territorial est avancé.

Le PLH de la Vallée de l'Hérault a été approuvé en juillet 2017 ; il définit les objectifs en matière de production de logements pour la période 2016-2021, en extension urbaine et en renouvellement des tissus bâtis existants. D'après les objectifs du PLH, Montarnaud doit réaliser au moins 300 logements sur la période 2016-2021, dont 80 logements locatifs publics. Cet objectif pourra être atteint avec la réalisation de la troisième tranche de la ZAC du Pradas.

Le projet de la tranche 3 de la ZAC du Pradas fait partie intégrante du projet urbain communal tel que défini dans le PLU de Montarnaud. Le site est inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour l'urbanisation future. Le projet du PADD trouve une traduction dans le plan de zonage du PLU au travers des zones 2AUb et 2AUc pour la production de logements, et la zone 2AUe pour la réalisation d'équipements publics ou collectifs d'intérêt général. Le règlement du PLU prévoit, pour ces deux zones, la réalisation de logements individuels. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les principes urbains à développer dans les 2AUa à 2AUe. Le projet de tranche 3 de la ZAC du Pradas s'inscrit dans cette OAP. Il permet de connecter les parties ouest et est de la ZAC au sud du giratoire d'entrée de ville et s'appuie sur la trame des zones non aedificandi présentées dans l'orientation.

Ainsi la tranche 3 répond au projet communal urbain inscrit au PLU, PLU qui répond aux besoins en matière de logements sur la commune de Montarnaud, commune située aux portes de Montpellier. La tranche 3 s'inscrit donc dans cette croissance programmée de la commune du fait de sa proximité géographique avec la Métropole montpelliéraine et de son importante croissance démographique. Une 8 ième modification du PLU est en cours, liée à la mise en service de la STEP avant la réalisation de la tranche 3, sa capacité passant de 4000 EH à 7500 EH. Cette dernière tranche prévoit 121 nouveaux logements à terme, ce qui peut représenter une population d'environ 400 personnes. La ressource en eau potable est en mesure de répondre à la croissance démographique liée à la tranche 3.

Les activités économiques actuelles seront renforcées avec l'aménagement de la troisième tranche. En effet le maillage viaire et les cheminements doux assureront une bonne accessibilité au centre-village, établissements administratifs, commerces et services de proximité. La réalisation des tranches 1 et 2 de la ZAC a permis de résorber une part significative des problèmes de circulation rencontrés sur la commune notamment sur les trafics routiers nord-sud. La tranche 3 se positionne dans la continuité des deux précédentes. En effet comme elles, la 3ième tranche prévoit de fluidifier les échanges routiers avec des voies de liaisons permettant de limiter l'engorgement des axes structurants et secondaires des tranches 1 et 2. La connexion du réseau de cheminements piétons et cyclistes à ceux existants facilitera l'accès aux commerces, services et divers équipements ainsi que l'usage de mobilités alternatives à la voiture individuelle.

### Aspects écologiques

Lors de la création de la ZAC, les enjeux environnementaux identifiés ont été étudiés. L'étude d'impact montre que ce projet de ZAC- ainsi en particulier la tranche3- ne porte pas atteinte aux sites ZNIEFF et Natura 2000. En effet les espèces remarquables recensées pour ces zones spéciales n'ont pas d'intérêt à fréquenter ce site de la ZAC et donc la tranche 3.

De plus d'autres espèces devraient y trouver un nouvel habitat adapté à leurs besoins. Le dossier illustre le respect des fonctionnalités écologiques du site, bien que qualifié de « banal ». Seules les ripisylves des ruisseaux irrigants la zone présentent un intérêt particulier que le projet veut intégrer. C'est le cas des ripisylves des ruisseaux des Mages et des Pousses en partie sud de la tranche 3, mais aussi de celle du fossé en limite nord-ouest entre la tranche 2 et la tranche 3 de la ZAC, fossé considéré depuis avril 2013 comme ruisseau par la MISE et dénommé depuis fossé-ruisseau. La tranche 3 prévoit de préserver ces espaces d'intérêt écologique. Les ripisylves seront maintenues et renforcées par un large corridor naturel en zone Ni. Les fonctionnalités écologiques seront renforcées par la création d'une coulée verte en accompagnement de la voie primaire assurant la liaison sud entre la tranche 1 et la tranche 3 de part et d'autre de la RD 111<sup>E1</sup>.

#### Prise en compte des risques sur la commune

Le territoire communal est soumis au risque Mouvement de terrain, because une couche superficielle argileuse. Les retraits et gonflements d'argile liés à des épisodes successifs humides et secs ont affecté la commune (arrêté de catastrophe naturelle). Le site de la future tranche 3 de la ZAC du Pradas est classé en aléas fort pour ce risque impliquant un traitement particulier des constructions. La nature du terrain imperméable et l'imperméabilisation liée à la réalisation de la tranche 3 impliquent la production de ruissellements d'eau supérieurs aux infiltrations. Deux ouvrages de compensation hydraulique sont prévus afin de maintenir l'écoulement naturel des cours d'eaux limitrophes. Ces bassins situés en bordure de la RD 111<sup>E1</sup> et à l'extrémité sud de la tranche 3 se rejettent dans le ruisseau des Pousses pour le premier, et le ruisseau des Mages pour le second et le fossé-ruisseau avec une zone non aedificandi de 10 mètres à compter du haut de ses berges. Les ruisseaux irrigants le site sont soumis au risque inondation. De part et d'autre des ruisseaux des zones rouges sont définies au PPRi. La tranche 3, comme les précédentes, prend en compte ce risque dans le plan d'aménagement. Les espaces soumis au risque inondation sont restitués dans leur majeure partie au domaine naturel. Ils permettront, outre le débordement des cours d'eaux, de renforcer la trame verte et les continuités écologiques de la commune et des sites ZNIEFF limitrophes.

#### Intérêt de l'opération

La justification de l'intérêt public de ce projet :

- Création de 121 logements
- Création d'une voirie de liaison sud entre les tranches 1 et 2
- Gestion des eaux pluviales pour éviter d'accroître les risques d'inondation par ruissellement urbain
- Valorisation et aménagement des rives du ruisseau des Mages et du fossé-ruisseau afin d'assurer le maintien et le bon fonctionnement des continuités écologiques aux abords du ruisseau des Mages et en lien avec les coulées vertes créées dans les tranches 1 et 2
- Mise en valeur paysagère de l'entrée de ville par la RD 111<sup>E1</sup>
- Création d'un maillage aviaire en cheminement doux entre le village et les deux précédentes tranches réalisées de la ZAC du Pradas.

Cette opération représente un moindre coût pour l'urbanisation de la commune. En effet l'ensemble des réseaux nécessaires à la réalisation de la troisième tranche ont été réalisés à

proximité immédiate dans les tranches 1 et 2. Par ailleurs la SARL dispose d'une maîtrise foncière partielle sur des terrains de la tranche 3.

Précédemment, l'ensemble des études préalables nécessaires ayant d'ores et déjà été réalisées pour la mise en œuvre des tranches 1 et 2, la commune dispose à ce jour de tous les éléments lui permettant une bonne insertion de ce nouveau quartier en continuité avec l'urbanisation existante.

Ce projet offre la solution la moins impactante sur les milieux naturels.

De plus, parce qu'implantée à l'entrée du village et directement reliée à l'échangeur de l'A 750, cette 3<sup>ème</sup> tranche assure une gestion efficace des questions de mobilité et de déplacements quotidiens, évitant l'engorgement des voiries intra urbaines. Une telle implantation géographique participe au maintien et au développement de la qualité du cadre de vie des habitants du centre ancien de Montarnaud.

Les mobilités douces sont favorisées avec la piste cyclable de la RD 111E1 permettant de relier la tranche 3 de la ZAC au village, mais aussi à l'échangeur de l'A 750 et à son aire de covoiturage au niveau du parc d'activités économiques de la Tour.

#### Nécessaire recours à l'expropriation

Depuis le 18/11/2003, le Conseil municipal a porté à la connaissance de la population de Montarnaud sa décision de la création et de l'aménagement de la ZAC du Pradas. Puis par délibération en date du 24 février 2004 il a organisé la concertation préalable de la ZAC publiée dans la rubrique Annonces légales du Midi-Libre du 19 mars 2004.

Par la délibération en date du 23/05/2006, le Conseil municipal a approuvé la création de la ZAC du Pradas inclus la tranche 3. Cet acte a ouvert un droit au délaissement des propriétaires compris dans cette zone. Ce droit n'a pas été utilisé par les propriétaires de la tranche 3 de la ZAC. Suite à ses premiers contacts avec les propriétaires des terrains concernés, l'aménageur SARL du Pradas a pu réaliser les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des tranches 1 et 2, à l'exception de la parcelle AL\_226 située dans la tranche 2. A ce jour, une partie des acquisitions a également été réalisée sur la tranche 3. Il s'agit des parcelles cadastrées suivantes: - AL\_87, 1074m<sup>2</sup>, AK\_55, 949m<sup>2</sup>, AK\_58, 507m<sup>2</sup>, AK\_67, 598m<sup>2</sup>, AK\_74, 367m<sup>2</sup>, AK\_75, 599m<sup>2</sup>.

La tranche 3 constitue l'étape finale du projet d'aménagement et de développement urbain de Montarnaud au sud de son territoire, en lien avec l'A 750. La réalisation de cette tranche doit permettre la création de 112 logements supplémentaires.

#### Usage des terrains

Les terrains inclus dans le périmètre de la DUP sont actuellement délaissés par les activités agricoles, because notamment la pression foncière, les acquisitions précédemment réalisées par la SARL et la proximité avec les lieux d'habitations avec leurs conflits d'usage. Une parcelle reste complétée en vigne en bordure de la RD 111 E1. Il s'agit de la parcelle AK\_70. Une seconde parcelle à l'extrémité sud de la ZAC, intégrée au périmètre de la tranche 3, conservera son usage résidentiel actuel. Les terrains déjà acquis par la SARL sont actuellement en friche.

Ainsi le projet n'engendrera pas de diminution significative de l'activité agricole et permettra une requalification qualitative de l'entrée du village en préservant son caractère végétal.

### Caractéristiques principales des ouvrages

Le parti d'aménagement consiste donc en la création d'une nouvelle entrée de ville un traitement des franges et une affirmation des limites d'extension du village. Une voie principale: axe A 750-Centre village se dessine progressivement. A cet axe s'articule la voie primaire de direction est-ouest reliant la RD 111E1 à la RD 27 E1 et desservant l'ensemble des quartiers de la ZAC avec les secteurs publics et les commerces.

La tranche 3 s'étend sur une superficie d'environ 11 des 48 hectares du projet global de la ZAC. Elle est délimitée à l'ouest par la tranche 2, au nord par les tranches 1 et 2 et un fossé-ruisseau, à l'est par le ruisseau des Mages. La RD 111E1 partage cette tranche 3 en 2 zones. La proximité des secteurs urbanisés et les réseaux existants permettra une bonne desserte de la ZAC pour l'ensemble des différents réseaux indispensables au projet d'urbanisation. Sont également prévus un ensemble de trottoirs, voiries, stationnements et pistes cyclables. Les principes d'assainissement pluvial sont définis à partir du dossier Loi sur l'Eau par l'arrêté préfectoral n° 11-III-093 en date du 08 septembre 2011.



Les eaux de ruissellement sont collectées dans 12 bassins de rétention équipés d'ouvrages de régulation avec surverse. Par les débits de fuite, les eaux se rejettent dans les ruisseaux des Pousses ou des Mages. Le réseau eaux usées constitué de canalisations en PVC-CR8 aboutira à la nouvelle STEP opérationnelle à l'automne 2019. Les réseaux eau potable, HTA et basse tension, gaz, télécommunication sont étudiés avec respectivement le S.M.E.A. des Matelles, la Coopérative d'Electricité de Saint-Martin de Londres, Gaz de France, France-Télécom. L'alimentation du réseau d'éclairage, étudié avec la Coopérative de Saint-Martin de Londres sera composé en particulier de candélabres avec lanternes Jazzy ou Saturn avec des mâts de 3 à 8 mètres de hauteur. Certains points de la ZAC bénéficieront de la pose de colonnes lumineuses ou de projecteurs dont la qualité démontrera l'intérêt porté à ce secteur de la ZAC. Un mobilier urbain de qualité agrémentera la ZAC.

#### 4-2 Impacts et mesures compensatoires

Le dossier d'enquête publique préalable à la demande d'autorisation préfectorale pour la création de la ZAC comportait notamment une étude d'impact datée de 2006.

Pour la demande d'autorisation objet de l'enquête publique pour la tranche 3, un complément est apporté à cette étude. Il porte sur quatre points:

- la mise à jour des statistiques INSEE afin de tenir compte des évolutions démographiques de la commune depuis l'étude initiale
- la présentation synthétique du Porté A Connaissance du Dossier sur l'Eau
- la mise à jour des données relatives à la nouvelle station d'épuration
- un complément au diagnostic écologique afin de vérifier que le projet, suite à d'éventuelles modifications de milieux, ne porte pas atteinte à des espèces rares et/ou protégées, et l'intégration du fossé-ruisseau avec sa voirie transversale.

#### Mise à jour des statistiques INSEE

Aucun élément nouveau n'est venu compléter la partie diagnostic de l'étude d'impact. Néanmoins les mesures proposées à la phase création sont complétées avec de nouvelles données issues de la phase réalisation.

La proximité de la métropole montpelliéraine a une incidence directe sur la démographie de Montarnaud. La population a triplé entre 1982 et 2014 passant de 1 016 à 2 086 habitants. Cette augmentation s'est accrue avec la réalisation de la deuxième tranche de la ZAC et atteint près de 3000 habitants en 2017. L'essentiel de la population nouvelle +2,2 % est liée à un apport extérieur à la commune, à l'installation de nouveaux ménages issus d'autres territoires. La tranche 3 s'inscrit dans cette croissance programmée, accompagnée d'une dynamique renouvelée de la commune. Montarnaud attire ainsi des ménages composés de couples avec enfants. Aujourd'hui le parc de logements a augmenté, représentant 1187 logements en 2014, soit 4 fois plus qu'en 1982. L'essentiel du parc (94 %) est constitué de résidences principales. Les logements vacants ne suffiraient pas à accueillir l'ensemble de la population nouvelle. La 3<sup>ème</sup> tranche de la ZAC prévoit environ 121 nouveaux logements à terme, ce qui peut représenter une nouvelle population de 400 personnes. Les propriétaires occupants sont les plus nombreux.

#### Présentation du dossier DLE

La ZAC du Pradas a fait l'objet de l'arrêté préfectoral d'autorisation n° 11-III-093 du 8 septembre 2011 au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement. Ce document est complété par le Porté A Connaissance d'avril 2018, en application des articles R.151-45 et 46 du Code de l'Environnement, et approuvé le 19 juin 2018.

De nouveaux aménagements sont à prévoir pour assurer la sécurité des habitations. En effet la réalisation de deux nouveaux lots et d'une voirie intégrant le fossé-ruisseau créent un risque d'inondation vis-à-vis du débordement du ruisseau des Pousses. Ces nouveaux lots modifient les emprises disponibles, en particulier pour la réalisation du Bassin BR8 bis dont les nouvelles caractéristiques sont présentées. La définition de ces nouveaux aménagements est basée sur une modélisation hydraulique qui a été calquée sur celle réalisée dans le cadre du dossier d'autorisation initial.

Le ruisseau des Pousses a, du fait de son état d'entretien, une capacité inférieure à la période centennale; le calcul de son débit ne prend pas en compte de probables rétentions d'écoulements proches.

Ainsi les écoulements de débordements du ruisseau des Pousses sont susceptibles d'inonder les parcelles sur une certaine longueur. Une lame d'eau d'une épaisseur de 10 cm s'écoulera à cet endroit pour les périodes pluviales supérieures aux centennales sur une largeur d'environ 50 mètres.

Le dossier d'autorisation précise que cette zone devait rester non urbanisée pour laisser libre cours à l'écoulement des eaux. Cette zone inconstructible était destinée à recevoir le Bassin de rétention BR8 bis prévu au titre de la compensation à l'imperméabilisation, et dont les caractéristiques sont précisées. En particulier

- le volume : 300 m<sup>3</sup>
- la surface moyenne : 1 200 m<sup>2</sup>
- la profondeur mini/maxi: 0,60 à 1,60 m.

Les modifications portent sur deux points principaux:

- Aménagements paysagers le long du ruisseau des Pousses compte tenu des contraintes hydrauliques liées à la présence de lots bâtis et d'une voirie à proximité du lit mineur
- Réaménagement du Bassin BR8 bis compte tenu des nouvelles surfaces aménagées.

L'objectif de ces modifications:

-Mettre en sécurité les lots 209, 210, et 211 et la voirie vis à vis du risque de débordement du ruisseau des Pousses. Cette mise en sécurité passe par un traitement paysager de la berge de la rive droite du ruisseau.

-Prendre en compte de nouvelles surfaces imperméabilisées et les modifications dans l'aménagement des lots sur le Bassin BR8 bis. Le Bassin de compensation BR8 bis doit être reconfiguré pour être conforme à ces modifications.

Le modèle hydraulique unidimensionnel utilisé a été construit et calé sur la base du modèle réalisé dans la cadre du dossier d'autorisation. Avec en particulier :

- Profils en travers aux mêmes emplacements localisés sur le plan topographique
- Coefficients de STRICKLER identiques pour le lit mineur, les berges avec ripisylves et lit majeur
- Les débits de crues sont identiques.



En retrouvant les résultats présentés dans le dossier d'autorisation, ce modèle a prouvé sa pertinence.

Afin de ne pas modifier le lit mineur du ruisseau des Pousses, le principe retenu consiste dans la réalisation d'un aménagement paysager le long de la berge de la rive droite du ruisseau au droit des lots 209 à 215. Cet aménagement consiste:

-A rehausser la piste d'entretien du ruisseau d'environ 40 cm avec des talus doux. Pour éviter tout risque d'érosion le traitement retenu privilégie le génie végétal tel que géogrille tridimensionnelle avec tapis bio-composite ou géotextile biodégradable naturel en fibres de coco.

-A réaliser un aménagement paysager d'une hauteur de 30 cm le long de la clôture du lot 209 avec talus doux et végétalisation.

Le modèle hydraulique montre que l'aménagement proposé permet de sécuriser les lots d'un risque de débordement du ruisseau des Pousses jusqu'à une occurrence centennale, la surface de cet aménagement représentant 375 m<sup>2</sup>.

Compte tenu des nouvelles surfaces imperméabilisées le volume du Bassin BR8 bis doit être augmenté de 50 m<sup>3</sup>, le volume du Bassin BR8 restant inchangé. Les caractéristiques du nouveau Bassin RB8 bis sont les suivantes:

- Le Volume : 350 m<sup>3</sup>
- La Surface moyenne : 490 m<sup>2</sup>
- La profondeur mini/maxi: 1,42 à 1,94 m.

Le Bassin BR8 reste en dehors des zones inondables identifiées au PPRi, son rôle et son fonctionnement étant inchangés. L'ensemble des dispositions et mesures énoncées dans le dossier d'autorisation restent inchangées.

### La nouvelle station d'épuration

L'aménagement de la ZAC et l'augmentation prévisible importante de la population de Montarnaud rendait caduc la station d'épuration existante. Dans le cadre de la procédure de déclaration préfectorale en application de la Loi sur L'Eau, codifiée aux articles L.214-1 à L-214-6 du Code de l'Environnement, la future station d'épuration a été autorisée par l'arrêté DDTM34-2017-06-08520 du 19 juin 2017.

Le projet est situé au nord-est du village en rive droite de la Mosson, à proximité de l'actuelle station d'épuration, de l'autre côté du ruisseau des Mages sur les parcelles AZ 117, AZ 115 (ancien bassin d'évaporation de la cave coopérative) et BC 70 d'une superficie totale d'environ 6 hectares. Un chemin de service (600 environ) de la commune en assurera l'accès depuis la RD 27 E1. Son principe de fonctionnement : filière boues activées et traitement des boues avec lits plantés de roseaux. Les ouvrages importants de l'actuelle station seront conservés Le traitement des boues bénéficiera ultérieurement, soit de nouveaux lits si le rhyzocompostage est maintenu, soit d'un traitement mécanique.

La réalisation de cette STEP prend en compte les données actualisées de la démographie de Montarnaud et leurs perspectives d'évolution. La population au 1<sup>er</sup> janvier 2018 s'élève à 3 194 habitants. Les équipements publics générant des effluents, la population équivalente actuelle est estimée à 3 659 habitants.

Avec en perspective notamment l'extension de la ZAC (tranche 3), à l'horizon 2023 le PLU de Montarnaud envisage une population de 4910 habitants. A plus long terme avec une progression de 3,5 %, la nouvelle STEP assurera en 2035 le traitement des effluents d'une population de 7419 habitants, les ratios retenus pour la charge hydraulique tenant compte de caractéristiques locales. La STEP devrait être opérationnelle à l'automne 2019.

### Diagnostic écologique

Ce diagnostic a pour objectif de préciser les conséquences favorables et/ou défavorables de la création de la tranche 3 de la ZAC, et de proposer des préconisations spécifiques pour la préservation et l'amélioration de sa biodiversité. Ce diagnostic est réalisé à partir de données bibliographiques spécifiques et de l'ensemble des données recueillies sur le terrain. Il tient compte également des précédents inventaires réalisés lors de l'élaboration de l'étude d'impact de 2006 et de l'évaluation environnementale du PLU en cours.

Dans le cadre d'un climat méditerranéen, Montarnaud bénéficie d'un microclimat, et le site de la ZAC est bien placé en particulier pour son contexte éolien : il est protégé au nord de la Tramontane par le village et au sud des vents Marin et Grec par la zone boisée implantée entre le site et l'A 750.

La géologie du site est déterminante pour la future urbanisation de la zone. La commune est située dans un fossé rempli de sédiments d'origine oligocène de type calcaire, marne avec une couche argileuse superficielle. La succession de couches argileuses imperméables entre la surface et l'aquifère empêche un quelconque lien entre les éléments de surface (ruisseaux) et cet aquifère.

La couche argileuse superficielle favorise ces écoulements superficiels illustrés par l'ensemble des ruisseaux irriguant le site. En effet le site de la ZAC est traversé par le ruisseau des Pouses prolongé par le ruisseau des Pousses qui se jette dans le ruisseau des Mages, tout comme le fossé-ruisseau limite entre les tranches 2 et 3. Ce «chevelu hydrographique» rejoint la Mosson à l'est de la commune.

La non-infiltration de l'eau et la présence de coquilles d'escargots sur le site sont les indicateurs de la nature du sol du site à savoir: argileuse et calcaire.

Montarnaud est à la source de la Mosson dans les basses plaines alluviales du département de l'Hérault. La Mosson s'écoule d'ouest en est, puis vers le sud pour aller se jeter dans le Lez et la mer Méditerranée. Le ruisseau des Mages, le premier affluent de la Mosson, s'y jette au niveau de la station d'épuration, étant lui-même alimenté par de nombreux ruisseaux à régime intermittent ou non. Avec ses affluents, il limite au sud et à l'est le site de la tranche 3.

Ces ruisseaux sont soumis au risque inondation et les zones inondables sont réglementées dans le PPRi de la commune. Ces zones sont classées en zone rouge.

Le site composé de friches et arbustes montre encore quelques traces d'anciennes activités agricoles dont une vigne encore cultivée. Un ancien canal d'irrigation illustre ce passé. La RD111E1 partage le site en deux zones.

Le contexte écologique réglementaire: la zone d'aménagement ne se situe dans aucun périmètre de ZNIEFF, ni dans aucun périmètre Natura 2000. De plus la tranche 3 ne se situe pas au sein des PNA des Pies grièches, ni de celui du Faucon crècerellette, mais par contre au sein des PNA «Lézard ocellé, Aigle de Bonelli et Vautour Fauve». Il convient de rappeler que ces plans d'action ont un périmètre large qui comprend tout le territoire communal. Ainsi, la ZNIEFF de la Garrigue du Mas Dieu est très étendue (700 hectares), zone ouverte, offre des conditions de vie adaptées aux oiseaux. L'épervier, oiseau remarquable de la ZNIEFF du Bois de Rouvière, dispose d'autres espaces suffisamment ouverts pour son nourrissage que la ZAC.

Le contexte écologique local réalisé fin novembre 2017 présente les habitats du site et leurs caractéristiques. Le ruisseau des Mages, intermittent, à sec une grande partie de l'année ne peut accueillir une population animale viable et permanente, mais il contribue à la circulation des eaux pluviales et à la réduction du risque inondation sur le site. Le principal atout de sa biodiversité réside dans sa ripisylve: présence de platanes, ronces et arbrisseaux typiques des garrigues ou sous-bois des chênaies méditerranéennes tels pistachiers, genêts, avec frênes et canne de Provence aux bords de ce ruisseau. Les friches sont ouvertes, arbustives, en particulier à l'ouest fortement colonisées par des pyracanthas et quelques *Spartium junceum*. Par ailleurs présence de deux vignes dont une à la culture abandonnée. L'enjeu est donc faible d'une perte potentielle de cultures en AOC/AOP. Aux abords de la

propriété (maison et jardins) sise au sud du site et hors périmètre de la ZAC se développe un alignement de Cyprès. Le long de la piste cyclable sont plantées des essences méditerranéennes: Pittosporum, Laurier-tin, Micocouliers de Provence. Le long d'un fossé rejoignant le ruisseau des Mages quelques massifs de ronces, bon abri pour des oiseaux. La zone de pâturages pour chevaux est dominée par des Graminées tels que Pâturin, Dactyle, Oseille, Trèfle, Renoncule âcre, diversité végétale réduite et exempte d'espèces protégées. En conclusion, les espaces naturels du site ne comportent aucuns enjeux écologiques particuliers, leur richesse floristique étant faible et donc peu attirante pour la faune. Aucun des habitats présents n'est protégé. Seule la ripisylve des Mages est un habitat naturel intéressant, car il jouxte le massif forestier, limitrophe du site à l'est, et seul habitat à enjeu écologique fort.

Concernant la faune, parmi les mammifères (p.e. lapin de garenne) aucune espèce protégée n'est susceptible de se reproduire sur ce type d'habitat. Les chauves-souris peuvent utiliser la ripisylve du ruisseau des Mages pour se déplacer, ce dernier étant protégé de la destruction par le zonage du PPRi et par un classement en zone N au PLU. Les enjeux sont donc relativement faibles au sein de la zone. Ainsi les enjeux concernant la faune présumée ou potentielle sont faibles. Aucune espèce protégée n'a été observée; la ripisylve du ruisseau des Mages pouvant servir de corridor écologique est déjà protégée par le PPRi et le PLU.

A l'échelle communale, le site se situe au sein d'un espace de transition entre deux réservoirs de biodiversité. Il est donc utilisé par les espèces comme zone de passage ou de halte, la ripisylve des ruisseaux servant de corridor écologique. Aucune espèce patrimoniale n'a été observée et le potentiel d'accueil est très limité. Les oiseaux n'ont été observés qu'en vol au-dessus de la zone. Aucune espèce animale ayant justifiée la désignation des ZNIEFF ou des sites Natura 2000 n'a été retrouvée sur le site. L'étude d'impact du dossier initial avait fait la démonstration d'impacts négligeables.

Le diagnostic écologique réalisé n'a pas révélé la présence d'une diversité particulièrement riche sur le site de la tranche 3 de la ZAC du Pradas. La majeure partie du site est occupée par des friches ou des vignes cultivées ou abandonnées récemment. La diversité floristique et faunistique est réduite sur ces espaces anthropisés. Compte tenu de sa surface réduite et de sa localisation à proximité immédiate du village, le site ne représente qu'un espace de transit pour les espèces animales. Afin de maintenir ce caractère, les corridors écologiques identifiés: ripisylves des ruisseaux et fossés, seront maintenus et renforcés en particulier le ruisseau des Mages. Le massif forestier limitrophe, réservoir de la biodiversité à l'échelle communale, ne sera pas impacté par le projet.

#### 4-3 Acquisitions nécessaires.

Le périmètre de la troisième et dernière tranche du projet d'aménagement de la ZAC du Pradas limitant une superficie globale de 10,6 hectares environ, consiste dans une extension urbaine au sud du village et assure le lien entre les quartiers est et l'A750. Une telle implantation est compatible avec les questions d'écoulement des eaux et de mobilités douces, la commune ne disposant par ailleurs d'aucune maîtrise foncière adaptée à un tel projet. Les réseaux nécessaires à la réalisation de cette tranche sont à proximité immédiate des réseaux déjà réalisés lors des tranches 1 et 2. Un tel aménagement permet une bonne

insertion de ce nouveau quartier avec l'urbanisation existante contribuant à une bonne gestion de la mobilité et des déplacements quotidiens. Plus globalement Il participe à l'aménagement de la RD 111E1 et à la nouvelle entrée de Montarnaud.

Le périmètre concerne 23 parcelles. Il est donc couvert par une mosaïque de propriétaires qu'ils soient en indivision, ou en nue-propriété. Une parcelle reste cultivée par de la vigne en bordure de RD 111<sup>E</sup>1: la parcelle AK\_70. Une seconde parcelle, à l'extrémité sud de la ZAC est actuellement aménagée et occupée par une habitation le long du ruisseau des Mages. Cette parcelle intégrée au périmètre de la tranche 3 de la ZAC doit maintenir son usage résidentiel. L'aménageur a déjà acquis des parcelles au sein de cette tranche, ces terrains étant en friche

Les négociations sont menées depuis le lancement de l'opération par la SARL du Pradas. La délibération du 23/05/2006 du Conseil municipal de Montarnaud a approuvé la création de la ZAC y compris la tranche 3. Cet acte a ouvert un droit au délaissement des propriétaires compris dans la zone. Ce droit n'a pas été utilisé par les propriétaires de la tranche 3. Dès lors, des premiers contacts ont été pris avec les propriétaires des terrains concernés. L'aménageur a pu réaliser les acquisitions foncières à la réalisation des tranches 1 et 2 à l'exception de la parcelle AL\_226 située dans la tranche 2. Une partie des acquisitions ont également été réalisées sur la tranche 3 de la ZAC. Elles concernent les parcelles cadastrées suivantes: AL\_87, AK\_55, AK\_58, AK 67, AK 74, AK\_75. Les autres propriétaires n'ont pas répondu aux propositions d'acquisition qui leur ont été adressées par courrier, et ne sont donc pas entrés en négociation avec la SARL.

Un plan parcellaire (page 7 de la notice explicative de l'enquête parcellaire du dossier de l'enquête) présente l'ensemble des terrains objet de la cessibilité. Un état parcellaire et fiches individuelles figurent également dans le dossier d'enquête.

#### *Appréciation sommaire des dépenses.*

Les acquisitions foncières pour le programme global d'aménagement portent sur 479 300 m<sup>2</sup> en zone Ni, 934 000 m<sup>2</sup> en zone 2AU et 15 000 m<sup>2</sup> de domaine départemental et communal. Afin de permettre la réalisation de la tranche 3 de la ZAC du Pradas des acquisitions foncières complémentaires sont nécessaires. Elles représentent une surface d'environ 77 352 m<sup>2</sup> environ essentiellement en zone 2AU du PLU. Le montant des acquisitions pour la tranche 3 s'élève à 4 800 000 € HT. Cette évaluation correspond à la valeur vénale en date du 31 janvier 2007 communiquée par le Service des Domaines, évaluation valable une année.

## Chapitre 5 Concertation

\*Par délibération du 4 février 2003, le Conseil municipal de Montarnaud a adopté les principes d'aménagement du secteur du Pradas, et par délibération du 18 novembre 2003, il a décidé de réaliser une opération d'aménagement concerté de type ZAC.

Par délibération en date du 24 février 2004 le Conseil municipal a approuvé les objectifs d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Pradas classé en zone II NAF et NDi au PLU adopté le 12 décembre 2001, et d'organiser une procédure de concertation préalable prévue à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme selon les modalités suivantes:

- publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation dans un journal local diffusé dans le département ainsi que dans le bulletin municipal
- mise à disposition en mairie d'un dossier des études en cours
- mise à disposition en mairie d'un cahier destiné aux observations du public
- organisation d'une réunion publique.

Cette concertation publique s'est déroulée du 24/02/2004 au 23/05/2006.

La délibération en date du 16 mai 2006 présente le Bilan de cette concertation. Le Conseil municipal constate que la concertation engagée le 24 février 2004 auprès de la population apparaît comme positive, et le projet de ZAC du «Pradas, Les Crouzettes, Rivière Mages Bas, Rivière Mages Haut et Les Pouses» recueille l'assentiment de la population. Rien ne s'oppose à la poursuite du processus de réalisation de la ZAC. Le Conseil municipal approuve le bilan de la concertation préalable, autorise le maire à poursuivre la procédure et décide de mettre à la disposition du public l'entier dossier de concertation.

L'opération d'aménagement de la ZAC est engagée. Sont réalisées au cours des années suivantes les tranches 1 et 2.

Le public a également été consulté lors de deux enquêtes publiques: enquête publique préalable à la DUP et à la cessibilité des terrains nécessaires à cette opération courant 2010 et lors de l'enquête sur l'eau en date du 28 mars 2011 au 29 avril 2011.

\*Dans le cadre du projet d'aménagement de la tranche 3 de la ZAC, l'information du public a été assuré par la mise en œuvre de l'ensemble des mesures présentées ci-dessous.

La mairie de Montarnaud a informé la population dans les articles suivants:

- Page 14 du numéro n°10 janvier/décembre 2018 de « L'écho le magazine d'information de la municipalité de Montarnaud » à la rubrique urbanisme et environnement  
Janvier 2018

**ZAC du Pradas** demande d'ouverture d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et de cessibilité portant sur le périmètre de la troisième tranche de la ZAC du Pradas ainsi que sur la parcelle AL n° 226 située dans le périmètre de la seconde tranche,  
- Le numéro 121-Avril 2019 le mensuel d'information municipale Montarnaud à la rubrique Vie Municipale

### **Avis d'enquête publique : Déclaration d'utilité publique-ZAC Pradas 3e tranche**

Enquête publique ouverte du 1er avril au 31 mai 2019 relative à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la 3<sup>e</sup> tranche et d'un terrain de la 2<sup>e</sup> tranche de la ZAC du Pradas et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet. Dossier disponible en mairie et sur <http://herault.gouv.fr/Publications/Consultations-du-public/Enquetes-publiques2>. Registre disponible en mairie pour consigner vos observations et propositions, ou à adresser par écrit à M. Jean-Pierre RABAT, Commissaire-Enquêteur, à la mairie de Montarnaud, ou par mail [ep.zacdupradas@gmail.com](mailto:ep.zacdupradas@gmail.com) (les pièces jointes au

courriel ne seront pas admises). Permanences du Commissaire-Enquêteur en mairie: lundi 1<sup>er</sup> avril et mercredi 17 avril de 8h30 à 11h30 et le vendredi 3 mai 16h-18h. Contact: Mairie, 04 67 55 40 84.

Le registre, destiné aux observations de toutes personnes intéressées, est mis à disposition du public durant la période de l'enquête, en mairie, aux jours et heures ouvrables habituels.

Une adresse électronique spécifique destinée aux observations dématérialisées est à disposition du public durant toute la période de l'enquête

Un dossier, au sens de l'article R 311-2 du code de l'Urbanisme, comportant plans, études et documents relatifs au projet en cours d'élaboration, est mis à disposition du public en mairie aux jours et heures ouvrables habituels.

L'arrête préfectoral concernant les modalités de mise en œuvre de l'enquête publique unique préalable est affiché en mairie de Montarnaud et dans les lieux publics suivants: Ecole primaire, Crèche municipale, Bibliothèque, Salle des fêtes, Collège durant toute la période de consultation du public.

Avis de concertation par publication de l'avis d'enquête dans deux journaux à diffusion locale Midi Libre et la Marseillaise.

Avis de concertation par la mise en place des panneaux d'affichage d'avis et d'ouverture de l'enquête publique sur site du périmètre de la 3<sup>ème</sup> tranche de la ZAC et d'une parcelle de la tranche 2.

Parution du dossier d'enquête sur les sites internet de la Préfecture et de la Mairie.

## Chapitre 6 Avis des administrations et des services

Délibération du Conseil municipal de Montarnaud en date du 30 janvier 2018. Après avoir notamment rappelé que l'arrêté préfectoral du n°11-III-19 du 28 février 2011 déclarait d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC du Pradas, et que cet arrêté était devenu caduc depuis le 28 février 2016, souhaitant que la troisième tranche de la ZAC soit à nouveau déclarée d'utilité publique, le conseil demande à la Sous-préfecture de Lodève l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité de l'ensemble des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Le Porté A Connaissance d'avril 2018, inclus dans le dossier d'enquête, concernant de nouveaux aménagements à prévoir pour assurer la sécurité des habitants, proposé en application des articles R 181-45 et 46 du Code de l'Environnement, et approuvé le 19 juin 2018 par Mathieu GREGORY le Directeur départemental des territoires et de la mer.

Courrier en date du 10/10/2018 de Patricia CASTAN-MAS, La déléguée départementale de La Direction générale de l'Agence Régionale de Santé. Après avoir rappelé la modification du projet initial et noté que le secteur d'étude n'est pas impacté par des servitudes de type AS1, ce courrier précise qu'il convient de «bien vérifier que la 3 ième tranche de cette ZAC pourra être alimentée en eau dans des conditions satisfaisantes» et demande la justification que «la commune pourra assurer en permanence à la population actuelle et future une alimentation en eau potable satisfaisante en termes de quantité et qualité».

Courrier en date du 14 décembre 2018 de Mathieu GREGORY, Directeur de la Direction départementale des territoires et de la mer. Après avoir indiqué que ce projet n'est pas soumis à une demande d'autorisation de défrichement, ce courrier rappelle sous la rubrique Urbanisme l'historique de l'évolution du PLU de la commune de Montarnaud avec ses modifications successives, et relève ses contraintes relatives à la démographie, à la nouvelle station d'épuration, à l'hydraulique et au projet de développement communal. En particulier, le manque de précision sur le nombre de logements restant à construire sur la tranche 3. Le dossier d'enquête publique indique notamment le chiffre de 121 contre 108 lors de la modification n° 8 du PLU. Ces chiffres indiquent, pour la DDTM, une densité brute entre 11,5 et 10 logements par hectare, pour des densités prévues par le PADD de 15 logements /ha brut (20 logements/ha net). Les mesures techniques appropriées au risque incendie de forêt, ici une partie de la ripisylve des Mages, sont listées.

En conclusion la DDTM émet un avis réservé au motif:

- Densification insuffisante et imprécisions du dossier
- Les zones inconstructibles de 10 mètres autour des ruisseaux prescrites par le PPRi n'ont pas été intégrées au plan de zonage
- Mise en service de la nouvelle station d'épuration d'une capacité de 7500 Equivalents/habitants, et le respect des mesures préconisées pour le risque incendie de la forêt.

Courrier en date du 04/04/2019 de Hanny HU Inspectrice Principale des Finances Publiques

donnant l'AVIS DU DOMAINE, qui annule et remplace le précédent avis. Dans cette Estimation Sommaire et Globale la dépense prévisionnelle est de 2 911 098 € HT pour l'acquisition des parcelles restant à acquérir.

Courrier de la Mission régionale d'autorité environnementale OCCITANIE en date du 07/02/2019. Sollicitée par la préfecture de l'Hérault, sur le dossier d'enquête publique, l'Autorité environnementale n'a pas émis d'avis dans le délai qui lui était imparti, soit au plus tard le 05 février 2019.

## Section B: UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

### Chapitre 7 Recueil des observations.

#### 7-1 Observations consignées sur le registre.

Il s'agit des trois observations suivantes :

- Avis de Mr Jean Pierre PUGET en date du 01/04/2019 qui exprime les demandes suivantes:
  - Consultation des plans de masses des tranches 1, 2 & 3 avec les équipements publics envisagés, plans qui permettraient lecture et compréhension des documents de l'enquête.
  - Connaissance de l'étude d'impact sur les équipements scolaires.

Et s'interroge sur le fait qu'une enquête publique soit en cours sur la phase 3 (liste de parcelles concernées) alors que des constructions y sont déjà réalisées ou en cours.

- Avis de A GALLIERE, non daté, qui s'insurge des constructions qualifiées d'«illégal», et la perte de «l'âme» de Montarnaud.

- Avis de R.BOULANGER, lot 188, en date du 03 05 2019. Cet habitant propose la plantation d'arbres pour «occulter la vue entre voisins» et s'interroge sur le respect «des plans proposés à l'identique » de la tranche 3.

#### 7-2 Observations reçues par courrier

Néant

#### 7-3 Observations dématérialisées consignée sur l'adresse mail dédiée du Commissaire-Enquêteur.

Une observation émanant de Mr Nicolas GEORGIOU en date du 16 avril 2019 à 19h37.

Après avoir rappelé un contact avec le service urbanisme de la mairie sur l'enquête en cours cette habitante s'interroge « avec tous ces futurs nouveaux logements » sur les points suivants :

- La suffisance des infrastructures publiques et privées actuelles de la ville.
- La disparition progressive des champs et de vignes, et la politique de la ville dans le domaine des espaces naturels.
- Terrain à construire en pente et risque d'inondations important. L'épisode pluvieux de 2016 a abouti à un éboulement de terrain «jamais réparé». Des travaux ont été effectués pour l'évacuation naturelle des eaux après de grosses pluies, mais avec les futures constructions l'eau pourra-t-elle-continuer à s'évacuer.
- Le devenir de rue Olympe de Gouges, lieu d'habitation du rédacteur de l'observation. C'est actuellement une impasse, lieu de jeux pour enfants; il serait regrettable qu'ils soient privés de son accès.

#### 7-4 Analyse des observations.

Ces observations portent sur une grande diversité de sujets.

La ZAC du Pradas a été concédée au groupement d'aménageurs Nexity et GPM aménagement le 29 août 2007. Depuis cette date, l'aménagement de la ZAC est lancé et réalisé progressivement. Des habitations construites et occupées, des rues tracées, des réseaux étendus, des bâtiments publics nouveaux et divers travaux spécifiques liés aux caractéristiques des terrains d'implantation. C'est une extension importante de l'urbanisation, des infrastructures, des établissements privés et des services publics. La ZAC

prévoyait trois tranches. A ce jour les deux premières tranches sont réalisées à l'exception d'une parcelle.

L'enquête a donc pour objectif la réalisation de la troisième tranche et l'achèvement de l'aménagement de la ZAC du Pradas.

D'ailleurs l'absence de DUP n'empêche pas de réaliser une ZAC.

*\*Observation de Mr Jean Pierre POUGET*

Les documents mis à la disposition du public répondent aux prescriptions réglementaires et sont abondamment illustrés. Les textes sont accompagnés de nombreux plans avec cartes à différentes échelles et légendes appropriées. La lecture du dossier en est ainsi facilitée et la compréhension aisée. L'approche géographique et environnementale est en permanence assurée.

Mais il convient de rappeler l'objectif de cette enquête, à savoir une demande d'utilité publique pour un projet global d'aménagement à l'intérieur d'un espace cadastral défini, le PLU communal précisant notamment les conditions concrètes de l'urbanisation à l'intérieur de ce périmètre. Il s'agit de deux notions distinctes et indépendantes.

L'étude d'impact a pour objectif l'étude des milieux naturels d'implantation des futures infrastructures, les contraintes qu'ils imposent à l'aménageur et l'ensemble des mesures proposées pour leur protection et valorisation.

Les équipements publics tels les établissements scolaires sont définis et réalisés à partir des besoins de la population et du développement de la commune, les contraintes environnementales étant assurées.

Au cours de l'aménagement des tranches 1 & 2 de la ZAC du Pradas, la réalisation des équipements publics a été mise en œuvre. Ainsi dans ce dossier de demande de DUP, qui porte sur le projet de troisième et dernière tranche de la ZAC, n'apparaît pas l'indication d'équipements publics. Dès lors, pour tout habitant, des contacts directs avec le Maire de Montarnaud permettent d'apporter à cette question des réponses circonstanciées.

Mr POUGET s'interroge sur le fait qu'une enquête publique sur la phase 3 de la ZAC se déroule alors que des constructions y sont déjà réalisées ou en cours.

Au cours du développement de la ZAC des négociations sont menées par la SARL avec différents propriétaires fonciers. De fait au cours des années passées la SARL a acquis des parcelles comprises dans le périmètre de la tranche 3 de la ZAC, donc incluses dans l'actuelle DUP, parcelles citées dans l'observation. Et en application des dispositions du PLU de Montarnaud, la SARL y a d'ores et déjà construit des maisons d'habitations. Ainsi s'explique cette situation.

*\*Observation de A GALLIERE*

Cette observation, émanant d'une élue municipale, exprime le mécontentement de l'opération d'urbanisation de Montarnaud.

Elle affiche des affirmations contre des constructions sans permis de construire, affirmations qui à notre avis sont infondées, et ne sauraient être prises en considération.

Elle s'oppose au projet de la commune qui est d'assurer développement urbain et économique et qualité de vie tout en conservant l'attractivité et la spécificité de ce village rural, projet mis en œuvre par des équipes municipales successives depuis 2004. Ce choix d'aménagement est mené depuis plusieurs années déjà par les équipes municipales

successives sans discontinuité. Il exprime une démarche politique confirmée par Mr Gérard CABELLO des éditoriaux de publications municipales

*\*Observation de Mr. R.BOULANGER*

Le site est caractérisé par couvert végétal faible composé de friches et de vignes restantes. Le respect et la mise en valeur des corridors écologistes font partie des options d'aménagement de la ZAC, avec le maintien du tracé naturel des ruisseaux et ripisylves pour l'écoulement des eaux pluviales. En sus il peut être envisagé à l'initiative des nouveaux propriétaires des aménagements paysagers contribuant plus généralement à l'intimité des habitants et à un cadre de vie plus verdoyant.

De plus ce montarnéen qui depuis plusieurs années est un habitant de la tranche 2 de la ZAC proche de la tranche 3 apparaît dubitatif quant à la réalisation d'une troisième tranche en conformité avec le projet d'origine, c'est-à-dire tel qu'il est décrit dans le présent dossier d'enquête. Or, la commune a choisi parmi plusieurs candidats cet aménageur et son projet depuis la concession signée en 2007.

Au cours des échanges avec Mr le maire il nous est apparu que la commune est particulièrement satisfaite des relations tissées avec GMP Aménagement, et de l'opération tranches 1 & 2 telles que réalisées à ce jour. C'est donc dans un climat de confiance réciproque qu'est lancée cette DUP afin d'achever avec cette troisième tranche ce projet de développement économique et de qualité de cadre de vie à Montarnaud.

*\*Observation de Mme MARTIN/M.GEORGIU.*

Pour répondre à la demande générale de développement économique et d'augmentation régulière et permanente de la population, dès 2004 le Conseil municipal de Montarnaud a décidé de créer une ZAC en continuité avec le village aux lieux-dits le Pradas, les Crouzettes, Mages -Haut, Mages-Bas et les Pousses sur un territoire d'environ 45 hectares. L'étude d'impact qualifie ce site de «banal». Terrains dont l'exploitation agricole n'a cessé de décroître.

Actuellement sur la tranche3 ne persistent que quelques rares activités agricoles (vignes) et quelques chevaux. La création de la ZAC entraîne une modification des milieux naturels du site. Néanmoins sa réalisation est menée en accord avec ses caractéristiques environnementales. Le «chevelu hydraulique» est pris en considération en permanence. Des espaces naturels sont donc sauvegardés. Ici en particulier ruisseaux et ripisylves dont celui des Mages sont valorisés. Des cheminements doux accompagnent les nouvelles infrastructures. Les cônes de vision sur le patrimoine architectural et historique de Montarnaud sont assurés. La politique générale de la ville est ainsi confirmée dans le projet d'aménagement de la tranche 3 de la ZAC.

Cette observation évoque le problème du ruissellement sur le site de la ZAC à partir d'une expérience récente vécue personnellement. Le dossier soumis à l'enquête développe avec beaucoup de précisions cette contrainte forte du site, contrainte liée à son sous-sol argilo-calcaire et à son sol aride. Le site présente également un relief en pente douce vers l'est, c'est-à-dire vers le ruisseau des Mages et au-delà vers La Mosson. Il est parcouru par de nombreux ruisseaux parfois asséchés, mais dont les lits permettent l'écoulement intermittent des eaux de pluies. Cet état est commun à l'ensemble du périmètre de la ZAC du Pradas, et l'arrêté préfectoral n° 11-III-093 en date du 08 septembre 2011 a fixé les

infrastructures exigées par la réglementation à appliquer par l'aménageur afin d'assurer la sécurité hydraulique du site pour les nouveaux habitants.

Les différents ruisseaux sont ainsi maintenus, curés, entretenus et la ripisylve favorisée. Un ensemble de bassins de rétention est déjà réalisé et leur entretien vérifié. Si des «grosses pluies» interviennent dégradant partiellement une digue, l'aménageur intervient rapidement pour restaurer la digue. A l'intérieur de la ZAC ces ruisseaux se déversent dans les bassins de rétention dont les volumes ont été calculés en fonction des débits pluviaux estimés. Leur répartition sur le site est judicieusement répartie. Ainsi comme pour l'ensemble de la ZAC dans le périmètre de la tranche 3, les mesures techniques idoines pour éviter tout débordement d'eaux de ruissellement sont prévues.

Enfin l'objectif de la mairie de Montarnaud est dans le cadre de cette extension à l'urbanisation maîtrisée de créer des conditions de vie agréables pour l'ensemble de la population dont celle des «familles avec enfants». La mairie est très attentive à créer des infrastructures plus spécifiques pour l'épanouissement socio-culturel des enfants.

## AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Montarnaud est une commune située aux portes de Montpellier à proximité de l'A 750, aux pieds du plateau d'Aumelas qui marque la naissance de la vallée de l'Hérault et du clermontois. Son territoire s'étend sur 2750 hectares entre la plaine littorale au sud et le parc national des Cévennes au nord à quelques kilomètres de la vallée de l'Hérault. Implantée dans l'arrière-pays montpelliérain dans la deuxième couronne, elle est ainsi l'un des derniers villages périphériques bénéficiant de l'influence de la métropole. Cette situation géographique la place au cœur de pressions démographiques et foncières importantes, mais la fait bénéficier d'atouts considérables en matière de croissance économique.

La ZAC du Pradas s'étend sur près de 50 ha au sud du village. Elle se compose des lieux-dits Le Pradas, Les Crouzettes, Les Pousses, Rivière Mages-Haut et Rivière Mages-Bas. Elle est traversée par un axe structurant la RD 111<sup>E1</sup> à l'ouest, limitée à l'extrémité est par la RD 27<sup>E1</sup> ancienne route de Montpellier. Réalisée en trois tranches, la troisième tranche et dernière se situe à l'entrée du village, à proximité de l'A 750.

Elle se trouve dans la plaine de la Mosson et de ses premiers affluents, plaine dominée par des collines au relief forestier. Globalement le site est qualifié de «banal».

La commune est entourée de sept villages limitrophes : Vailhauquès, Argelliers, La Boissière, Saint-Paul et Valmalle, Grabels, Saint Georges d'Orques et Murviel-les-Montpellier. La commune de Montarnaud fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault.

Les conditions climatiques générales sont de type méditerranéen. La situation favorable de la ZAC par rapport au village, qui la protège de la Tramontane, est propice à des réalisations de haute qualité environnementale et à une qualité de vie certaine.

Le sous-sol du site a été perturbé par différents épisodes tectoniques se traduisant par des dépôts sédimentaires calcaires, failles avec fossés d'effondrements et plis. Avec une couche superficielle de nature argilo-calcaire, ce sol est donc peu propice aux infiltrations, mais plus favorable aux ruissellements avec possibilités de pollution des eaux de surface. C'est une contrainte forte pour la réalisation de la ZAC. De par la nature du sol, les risques de pollution de la nappe phréatique sous-jacente sont réduits, mais cette imperméabilisation ainsi que le faible couvert végétal entraînent des ruissellements d'eaux supérieures aux infiltrations et favorisent le transfert de polluants vers les ruisseaux et finalement La Mosson. En effet cet ensemble important de ruisseaux au régime intermittent dénommé «chevelu hydraulique», traverse la commune, et constitue des affluents de la Mosson dont le principal est le Ruisseau des Mages. Le ruisseau des Mages et sa ripisylve, limite est de la ZAC, permettent un traitement paysager des futures franges urbaines. Ce réseau est particulièrement intéressant pour l'aménagement paysager et l'animation du site.

La ZAC se greffe au bâti existant par le sud du village. Des point durs, au nombre de trois, - maisons avec jardins-seront conservés. Les accès au village sont soignés. La végétation du site adaptée au sol calcaire se compose de friches herbacées plus ou moins hautes, de friches arborées, de buissons, d'arbustes, une pinède et vignes en voie de disparition. Le site est fréquenté par divers animaux identifiés par les traces de leur passage ou leur chant. Deux ZNIEFF sont sur la commune. L'étude d'impact a démontré que la probabilité d'observer la faune et principalement l'avifaune est quasi nulle. La Mosson et sa ripisylve abritent des

oiseaux protégés ou non. Ces espèces sont susceptibles de venir sur le site aux abords des ruisseaux.

Le patrimoine bâti de Montarnaud est riche, p.e. La Chapelle Notre-Dame du Fort est classée. La Co visibilité de cette chapelle depuis différents lieux de la ZAC, en particulier depuis la RD111E1 à l'entrée du village et donc de son extension sud, est importante à préserver. Les anciens murets de soutènement représentent également un vestige patrimonial intéressant.

Montarnaud bénéficie d'un cadre de vie agréable. La commune dispose de commerces et services nécessaires au bien être de la population, de nouveaux étant envisagés. Une station-service a été créée récemment. Le collège est un élément structurant de la ZAC. Le réseau viaire est assez dense avec trois voies structurantes: la RD 111E1, la rue de l'Aire et la RD 27<sup>E</sup>1. Les nouveaux accès s'articulant à partir p.e.de la RD 111E1 contribuent à réduire l'encombrement lié à l'afflux de circulation actuel vers le centre ancien.

Les ripisylves offrent d'intéressantes possibilités en termes de cheminement doux, l'écosystème s'insérant dans un maillage vert. Rien n'est à signaler pour les réseaux secs. La nouvelle STEP est en cours d'achèvement. L'alimentation en eau potable assurée pour la nouvelle population. La situation économique bénéficie d'un dynamisme potentiel avec un solde naturel positif, des habitants majoritairement jeunes, un taux d'activité bon, et un apport de population considérable. En 2006 la population s'élève à environ 2550 habitants avec une croissance selon le PLU de + 3,5 % par an. Un effort est à réaliser en matière de logements aides, de mixité des logements et de profils de population.

Les ruisseaux irriguant le site sont soumis aux risques inondation. De part et d'autre des ruisseaux des zones rouges sont définies par le PPRi. Une majeure partie du territoire communal est soumis au risque mouvement de terrain de par la présence d'une couche superficielle argileuse. Les retraits et gonflements d'argile liés à des successions d'épisodes humides et secs ont déjà touché la commune. Le site de la future ZAC est classé en aléas fort pour ce risque impliquant un traitement des constructions particulier.

Des sites d'intérêt écologiques existent la commune de Montarnaud. Deux ZNIEFF : la ZNIEFF de type I : Garrigue du Mas Dieu et la ZNIEFF de type II : Bouis de la Rouvière. Mais elles ne concernent pas le site de la ZAC, ainsi qu'une pSIC sur site la Montagne de la Moure et le Causse d'Aumelas. Ces sites ne sont pas inclus dans le périmètre de la ZAC et leur éloignement relatif est tel que la ZAC ne devrait pas influencer ces écosystèmes.

La commune de Montarnaud est soumise à plusieurs risques naturels et technologiques:

Inondation (un PPRi approuvé),

Feu de forêt (arrêté préfectoral relatif au débroussaillage),

Mouvement de terrain (retrait et gonflement d'argile),

Transport de matières dangereuses (A 750),

Minier (ancienne mine d'exploitation de lignite).

Le site de la ZAC et sa tranche 3 est plus particulièrement visé par les risques suivants:

Risque inondation. Le Ruisseau des Mages et ses affluents en zones classées rouges: zones inondables naturelles, peu ou pas urbanisées d'aléas indifférenciés.

Risque de feux de forêt: quelques zones et abords du site soumis au débroussaillage

Risque de mouvement de terrain: retrait et gonflement d'argile, aléas fort.

Le projet de la tranche 3 de la ZAC s'inscrit dans l'application des documents d'urbanisme en vigueur. Le SCOT du Pays Cœur d'Hérault, le PLH de la Vallée de l'Hérault et le PLU de Montarnaud. D'après les objectifs du PLH, Montarnaud doit réaliser au moins 300 logements sur la période 2016-2020 dont 80 logements locatifs aidés publics. Le règlement du PLU prévoit pour cette zone la réalisation de logements individuels. Le site du projet de la tranche 3 de la ZAC du Pradas fait partie intégrante du projet urbain communal, inscrit au PPDA (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) pour l'urbanisation et dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui définit les principes urbains à développer. Cette tranche 3 permet de connecter les parties est et ouest de la ZAC au sud du giratoire d'entrée de ville et s'appuie sur la trame des zones non aedificandi précisées dans l'Orientation.

La population a presque triplé entre 1982 et 2014 passant de 1016 à 2856 habitants. La réalisation des deux tranches a fait croître cette population qui s'élève fin 2017 à environ 3000 habitants. La tranche 3 s'inscrit dans cette croissance programmée et prévoit la réalisation de 121 logements à terme. Ce qui représente une population de 400 personnes environ, en individuel libre et individuel dense le long de la RD 111E1. Une nouvelle dynamique est créée.

Le projet de tranche 3 de la ZAC, en continuité des tranches précédentes, permettra de renforcer les activités économiques, tout en améliorant les conditions de déplacements, confortant les fonctionnalités écologiques et assumant les risques sur la commune. Maillage viaire et cheminements doux assureront une bonne accessibilité au centre village et contribueront à fluidifier les échanges routiers.

La tranche 3 de la ZAC ne comporte pas d'équipements publics. Elle y est néanmoins directement reliée par l'aménagement des voiries des tranches 1 et 2 à savoir les rues Olympe de Gouges et Mohanda Ghandi et les avenues Abraham Lincoln et Lucie Aubrac.

Sur le site, banal, entre friches et vignes, seules les ripisylves sont dignes d'intérêt notamment celles du Ruisseau des Mages, du Ruisseau des Pousses et le fossé-ruisseau au nord-est de la tranche 3 en interface avec la tranche 1 réalisée, fossé considéré comme ruisseau par la MISE. Les ripisylves actuelles seront maintenues, préservées et confortées par un large corridor naturel, coulées vertes situées en zone inondable au PPRi qui les accompagnent ; création d'une coulée verte en accompagnement de la voie primaire qui fait la liaison entre les tranches 1 et 3 de la ZAC de part et d'autre de la RD 111E1.

Une majeure partie du territoire communal est soumis au risque Mouvement de terrain à cause de la présence d'une couche superficielle argileuse. Suite à des épisodes humides et secs se développent des retraits et des gonflements d'argile. Le site de la tranche 3 est classé en aléas fort. Afin de limiter les risques de fissures et autres conséquences liées à ce phénomène, l'aménageur respectera les normes de construction parasismique.

L'imperméabilisation du terrain entraîne des ruissellements d'eaux supérieures aux infiltrations. En conséquence deux ouvrages de compensation hydraulique sont prévus afin de maintenir l'écoulement naturel des ruisseaux limitrophes. Ces bassins situés en bordure de la RD 111<sup>E</sup>1 et à l'extrémité nord-ouest de la tranche 3 se rejettent dans le Ruisseau des Pousses pour le premier, le Ruisseau des Mages pour le second et le fossé-ruisseau avec sa zone non aedificandi. Le premier est en cours d'achèvement.

Les ruisseaux irrigants sont soumis au risque inondation; de part et d'autre, des zones rouges sont définies au PPRi. Ce risque est pris en compte dans le plan d'aménagement. Les espaces soumis au risque sont restitués dans leur majeure partie au domaine naturel permettant d'absorber les débordements des ruisseaux, de renforcer la trame verte, les continuités écologiques et de participer aux grands ensembles naturels limitrophes tels que les ZNIEFF. Les dispositions de l'article 1 de l'arrêté préfectoral n° 11-III-093 du 08 septembre 2011, prévoit un ensemble de mesures dont un programme de travaux comprenant la création 12 bassins de rétention collectifs, de 4 ouvrages de rétention à la parcelle et de 2 bassins de compensation.

Lors de la réalisation de ce projet des modifications sont apportées au plan de masse. Un Porté A Connaissance est proposé à la DDTM dans le but de la mise en conformité avec l'arrêté préfectoral susvisé. Il consiste à améliorer la sécurité de trois lots, situés à proximité du Ruisseau des Pousses, vis-à-vis d'un risque de débordement. Ces modifications concernent:

- L'aménagement paysager à prévoir le long de la berge rive droite du ruisseau des Pousses compte tenu des contraintes hydrauliques liées à la présence de lots bâtis à proximité du lit mineur, et sans en modifier le tracé. Ces travaux répondent aux préconisations du SyBLE.
- Le réaménagement du bassin BR8 bis compte tenu des nouvelles surfaces aménagées; son volume est augmenté de 50 m<sup>3</sup> et porté à 350 m<sup>3</sup>, le volume du bassin BR8 restant inchangé.

L'augmentation de population s'accompagne d'un besoin accru d'eau potable pour l'alimentation humaine et de production d'eaux usées.

L'alimentation en eau étudiée par la SMEA des Matelles est assurée à partir des réseaux existants dans les rues du village, sous les RD 111E1 et RD 27<sup>E</sup>1. Le réseau créé dans la ZAC sera maillé avec tous les réseaux existants.

Le traitement des eaux usées a fait l'objet d'études spécifiques, afin de faire face à l'augmentation prévisible de production d'effluents liée à la croissance démographique induite par l'urbanisation en particulier par la création de la ZAC inclus la tranche 3. L'évolution à moyen terme à l'horizon du PLU en 2023 s'élève à 4910 habitants. A l'horizon 2035 avec un taux de croissance de 3,5% la population devrait atteindre près de 7500 Habitants. C'est ce chiffre qui a été retenu pour la conception de la nouvelle STEP en cours d'achèvement, sa mise en service étant prévue à l'automne 2019. Le rejet de la station se déversera dans la zone végétalisée située sur la parcelle AZ\_117 acquise par la commune. Cet exutoire rejoindra la Mosson, en contre-bas, via un fossé végétalisé existant à aménager. Fossé et exutoire sont implantés sur la parcelle AZ\_115.

Parmi les éléments structurants de la commune concernant la tranche 3 de la ZAC du Pradas figurent l'aménagement du rond-point sur la RD 111E1 et la requalification de la RD 111E1. Ces travaux sont détaillés dans une convention en cours d'élaboration entre le Département de l'Hérault et la commune de Montarnaud: «Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation de travaux routiers sur les routes départementales 111E1 & 27E1 à Montarnaud».

En conclusion, la Demande d'Utilité Publique pour la tranche 3 et une parcelle de la tranche 2 de la ZAC du Pradas se justifie ainsi :

- Poursuite et achèvement du projet d'aménagement de la ZAC lancée en 2006 par la commune dans une perspective de développement économique et afin de répondre

à une forte demande de logements dans une zone du département ancrée dans la vallée de l'Hérault et à moins de 15 km de la métropole montpelliéraine

- Création de 121 logements environ pour répondre à cette croissance démographique
- Création d'une voirie de liaison sud entre la tranche 1 et la tranche 2 de la ZAC
- Gestion des eaux de pluviales pour ne pas accroître les risques d'inondation par ruissellement
- Conservation, aménagement et valorisation des rives des ruisseaux, en particulier du Ruisseau des Mages et du fossé-ruisseau. L'objectif est de favoriser le fonctionnement de l'ensemble des continuités écologiques aux abords du Ruisseau des Mages et des coulées vertes créées dans les tranches 1 et 2.
- Participation à la mise en valeur paysagère de l'entrée de ville par la RD 111<sup>E1</sup> entrée directement reliée à l'échangeur de l'autoroute A 750.
- Création d'un maillage viaire en cheminements doux entre le village et son cœur et l'ensemble des aménagements successifs de l'opération ZAC du Pradas.
- Contribution au maintien du cadre de vie et de la qualité de vie des habitants du centre ancien de Montarnaud.

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Relatif à l'enquête publique unique préalable à la Demande d'Utilité Publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud.

### **Conclusions**

#### 1-Objet de l'enquête publique

La commune de Montarnaud a décidé, face à la forte pression foncière et pour mettre en œuvre un développement maîtrisé de son territoire communal, de prendre l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté. La ZAC est une procédure d'initiative et de compétence publiques qui assure la maîtrise des choix d'aménagement. Elle lui permet par le biais d'un aménageur d'acquérir des terrains, de les aménager et de réaliser des programmes d'équipement.

Par délibération en date du 18/11/2003 le Conseil municipal de Montarnaud a décidé d'un projet d'aménagement du secteur du Pradas sous forme de ZAC. Après l'organisation de la concertation publique, par délibération en date du 23/05/2006 le Conseil a approuvé la création de la ZAC du Pradas en 3 tranches, et le 27 août la ZAC a été concédée au groupement d'aménageurs formé par les sociétés Nexity et GPM Aménagement.

Par arrêté préfectoral en date 28 février 2011 le projet de ZAC du Pradas, tranches 1, 2 & 3, est déclaré d'utilité publique. L'arrêté préfectoral précise que la durée de la DUP est de 5 ans.

Par arrêté préfectoral en date du 8 septembre 2011, la SARL Le PRADAS est autorisée à entreprendre les travaux pour l'aménagement de la ZAC.

Réalisation des tranches 1 & 2 du programme d'aménagement, hormis une parcelle de la tranche 2. En septembre 2016, l'autorisation devient caduque, et ne permet plus de disposer des prérogatives relatives aux zones déterminées par un périmètre de DUP et de recourir éventuellement aux procédures d'expropriation.

**Comme suite à la délibération du conseil municipal de Montarnaud en date du 30 janvier 2019 est lancée sur proposition de Monsieur le Sous-préfet de Lodève la présente enquête publique unique préalable à la Demande d'Utilité Publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud.**

La ZAC du Pradas de Montarnaud est une opération d'aménagement majeure. Après la réalisation des tranches 1 & 2, la tranche 3 doit permettre de finaliser cette opération lancée en 2009. Elle consiste dans la création d'une extension urbaine au sud du village permettant de relier les quartiers anciens de la commune à l'échangeur de l'A750. L'opération globale porte sur 48 hectares. La superficie de cette dernière tranche porte sur 10,6 ha et prévoit la réalisation de 121 logements individuel libre et en individuel dense le long de la RD 111<sup>E</sup>1. La mixité sociale est au cœur du projet communal. Avec cette tranche 3 est confirmée la trame hiérarchisée qui prend appui sur la RD111E1, entrée de ville depuis l'échangeur.

L'achèvement de ce projet de ZAC du Pradas implique la conduite de cette procédure de Demande d'Utilité Publique et de cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation. Elle permet de disposer, pour tous les propriétaires fonciers des tranches 1,2 & 3 de la ZAC, du même cadre réglementaire et fiscal.

## 2-Déroulement de l'enquête publique

Le Commissaire-Enquêteur a été désigné par ordonnance n°E19000028/34 du 19 février 2019 de Monsieur le Vice-président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique unique préalable ont été fixées par arrêté préfectoral n° 19-III-143 en date du 08 mars 2019.

La publicité légale de l'enquête publique a été assurée à l'initiative de la Sous-préfecture de Lodève par la double publication d'avis d'enquête dans deux organes de presse régionale Midi-libre et La Marseillaise, ainsi que par affichage par la mairie dans les lieux publics habituels et par la SARL le Pradas sur site.

Cet affichage a fait l'objet de deux attestations de passage par Maître SABIANI Huissier de Justice mandaté par GMP pour le compte de la SARL du Pradas, attestations dressées le 18 mars et 17 avril 2019 par lesquelles il certifie et atteste avoir constaté l'affichage d'un panneau pour Avis d'Enquête publique, «Le dit panneau étant apposé à six endroits différents sur la zone concernée».

L'affichage par la mairie dans les lieux publics habituels a fait l'objet d'un Certificat d'affichage en date du 23 mai 2019 signé par Mr Gérard CABELLO maire de Montarnaud. Pendant la période légale de l'enquête publique du lundi 1<sup>er</sup> avril 2019 au vendredi 03 mai 2019, soit sur une période de 33 jours consécutifs, le Commissaire-Enquêteur a assuré trois permanences en mairie de Montarnaud.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur a adressé à GMP Aménagement, pour le compte de la SARL du Pradas responsable du projet, un courrier en date du 09 mai 2019 transmettant le Procès-verbal avec un relevé de questions formulées au pétitionnaire. Le Commissaire-Enquêteur a reçu dans les bureaux de GPM Aménagement le 21 mai 2019 de Mr DE CRESCENZO le mémoire en réponse. Ce document apporte les réponses idoines confirmant et complétant les informations présentées dans le dossier d'enquête. Il conforte le projet de réalisation de la tranche 3 dans l'ensemble de l'opération d'aménagement de la ZAD du Pradas.

L'enquête publique unique portant sur la demande de DUP et de cessibilités des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud s'est déroulée sans incident.

L'enquête publique unique n'a pas suscité la mobilisation du grand public, ni de la part d'associations de défense de l'environnement.

## 3-Intérêt du projet

La commune de Montarnaud a décidé, face à la forte pression foncière et pour mettre en œuvre un développement maîtrisé de son territoire communal, de prendre l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté. La ZAC est une procédure d'initiative et de compétence publiques qui assure la maîtrise des choix d'aménagement. Elle permet par le

biais d'un aménageur d'acquérir des terrains, de les aménager et de réaliser des programmes équipements.

Dans cette perspective le conseil municipal a approuvé la création de la ZAC du Pradas, et en a concédé la réalisation au groupement d'aménageurs formé par les sociétés Nexity et GPM Aménagement. Le responsable du projet est la SARL Le Pradas.

La ZAC du Pradas de Montarnaud est une opération d'aménagement majeure. Elle consiste dans la création d'une extension urbaine au sud du village permettant de relier les quartiers anciens de la commune à l'échangeur de l'A 750. Montarnaud est situé dans la deuxième couronne de la métropole montpelliéraine et au sud-est de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault. L'opération globale porte sur 48 ha et prévoit à terme la réalisation d'environ 660 logements. Après la réalisation des tranches 1 & 2, la tranche 3 doit permettre de finaliser cette opération lancée en 2009. La superficie de cette tranche est 10,6 ha et prévoit la réalisation de 121 logements en individuel libre et en individuel dense le long de la RD 111<sup>F1</sup>. La mixité sociale et urbaine est au cœur du projet communal.

Ce projet est en accord avec le SCOT du Pays d'Hérault, répond aux objectifs du PLH de la Vallée de l'Hérault en matière de production de logements pour la période 2016-2021, soit pour Montarnaud au moins 300 logements dont 80 logements locatifs aidés publics, développant extension urbaine et renouvellement des tissus bâtis existants.

Cette production de logements pourra être atteinte par la réalisation de la troisième tranche de la ZAC du Pradas, projet qui fait partie intégrante du projet urbain communal, le site étant inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour l'urbanisation future qui trouve sa traduction dans le plan de zonage du PLU. Pour cette tranche 3 composée de deux zones enserrant la RD 111<sup>F1</sup> à l'entrée du village, le PLU prévoit la réalisation de logements individuels. Elle s'inscrit également dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permet de connecter les parties ouest et est de la ZAC au sud du giratoire d'entrée de ville et s'appuie sur les zones non aedificandi prévues dans l'orientation.

Le site d'implantation a des caractéristiques argilo-calcaires marquées se traduisant par une imperméabilisation accrue avec l'urbanisation. Une majeure partie du territoire est soumise au risque mouvement de terrain de par la présence d'une couche superficielle argileuse. Ce phénomène de retraits et gonflements d'argile liés à des épisodes humides et secs successifs a déjà affecté la commune. Il implique un traitement particulier des constructions sur la ZAC.

Les ruissellements lors d'intempéries pluviales s'écoulent par le chevelu hydraulique intermittent



vers l'est. Afin d'éviter des désagréments aux habitants tels qu'inondations, l'aménagement de la ZAC prévoit la création de 12 bassins de rétention collectifs, de 4 ouvrages de rétention à la parcelle et de 2 bassins de compensation. En ce qui concerne la tranche 3, 2 bassins de rétention sont prévus, celui dans la zone ouest d'une capacité de 4 783 m<sup>3</sup> est en cours d'achèvement.

Les ruisseaux avec leurs ripisylves assurant l'écoulement des eaux de pluies sont classés en zone rouge du PPRi; leurs tracés maintenus et berges consolidées, in fine ils aboutissent dans les ruisseaux des Pousses et des Mages et enfin dans la Mosson. Leur maintien et leur entretien est fondamental.

Avec la réalisation de la troisième tranche, et l'achèvement de l'aménagement de la ZAC, avec une urbanisation maîtrisée prenant en compte les risques géotechniques, la requalification de la RD 111<sup>E</sup>1, le cône de vision sur le patrimoine architectural historique, et la gestion écologique des ruisseaux avec leurs ripisylves valorisées, Montarnaud se dote d'un outil de développement économique et social intéressant dans un cadre de vie agréable.

Cette opération doit provoquer une nouvelle dynamique au village de Montarnaud.

## **Avis**

### 1-Motivation d'ordre général

\*La ZAC est une procédure d'initiative et de compétence publiques qui permet à la commune un contrôle complet initiative et réalisation des choix d'aménagement. Dans cette perspective la commune de Montarnaud a lancé en 2009 la ZAC du Pradas, en 3 tranches.

\*Depuis cette date les tranches 1 & 2 de la ZAC sont réalisées.

\*L'enquête a pour objet la réalisation de la troisième tranche.

\*Le projet de troisième tranche de la ZAC du Pradas n'a pas fait l'objet de réelle opposition de la part de la population.

\*Sollicitée par la Préfecture de l'Hérault, au titre des articles L.122-1 et suivants du Code de l'Environnement, l'Autorité environnementale n'a pas émis d'avis dans le délai qui lui était impartie, soit au plus tard le 05 février 2019.

\*Par courrier en date du 19 juin 2018, la DDTM prends acte des modifications présentées au projet initial et présentées dans le dossier de Porté A Connaissance en application des articles R.181-45 et 46 du Code de l'Environnement.

\*La réalisation de ce projet n'est pas de nature à générer de trouble social.

\*Suivant les dispositions du bilan présenté, le coût chiffré du projet financier de cette troisième tranche ne semble pas excessif par rapport à l'intérêt général de cette opération et aux tranches 1 & 2 déjà réalisées. Soit un coût global pour la tranche 3 estimé dans le dossier, pour l'ensemble acquisitions foncières et travaux, à environ 11 M€.

\*Les réponses apportées par la SARL du Pradas aux observations formulées par le Commissaire-Enquêteur sont personnalisées, argumentées et estimées satisfaisantes.

### 2-Motivations spécifiques à la Déclaration d'Utilité Publique

\*Cette enquête publique unique est lancée à la demande de la SARL Le Pradas en application de l'article 5 de l'Arrêté préfectoral n°11-III-19 du 28 février 2011. Le délai de 5 années dépassé, il n'était plus possible pour la SARL Le Pradas de recourir à l'expropriation des terrains compris dans le périmètre des tranches 2 et 3 de la ZAC.

\*L'enquête publique n'a pas révélé l'existence d'éléments constitutifs d'atteinte à la propriété privée ni à des intérêts publics généraux.

\*La notion d'Utilité Publique s'applique à la tranche 3 et à une parcelle de la tranche 2 de la ZAC du Pradas. Ce projet achève l'aménagement de la ZAC du Pradas, ZAC qui se présente comme une réponse adaptée au développement maîtrisé de Montarnaud. Il apporte une

réponse personnalisée à chacun des propriétaires concernés par la procédure d'expropriation.

Le dossier a été constitué en conformité avec les dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement. La Zone d'Aménagement Concerté du Pradas relève du régime juridique du L.300-I du Code de l'Urbanisme.

### **En Conclusion,**

Au terme de l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur constate que:

Le projet présenté par la SARL Le Pradas constitue bien une opération d'aménagement conforme au sens de l'Article L.300 du Code de l'Urbanisme à savoir que «les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des travaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur la patrimoine bâti et les espaces naturels».

Pour permettre la réalisation de ce projet urbain, dans l'intérêt collectif, la maîtrise préalable des terrains localisés dans le périmètre des terrains à exproprier s'avère nécessaire.

Le Commissaire-Enquêteur émet donc un

**AVIS FAVORABLE**

A la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud.

Cet avis n'est assorti d'aucune recommandation ou réserve particulière.

Montpellier le 25 mai 2019  
Le Commissaire-Enquêteur  
Jean Pierre RABAT



## **PROCES-VERBAL DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

### DEMANDE D'UTILITE PUBLIQUE

L'enquête publique unique préalable à la Demande d'Utilité Publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud au bénéfice de la SARL Le Pradas s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucun incident n'étant venu perturber son bon déroulement.

Les mesures de publicité obligatoire de l'enquête publique dans deux journaux régionaux et sur la commune ont été réalisées conformément aux prescriptions de l'arrêté n° 19-III-143 en date 8 mars 2019 de Monsieur le Sous-préfet de Lodève.

A savoir :

\*Parution dans deux journaux régionaux diffusés dans le département de l'Hérault.

Les parutions ont eu lieu dans les journaux «Midi-Libre» le lundi 18 mars et le samedi 06 avril 2019 et «La Marseillaise» les vendredi 15 mars et 22 mars 2019

Les pages d'annonces légales correspondantes à ses publications ont été transmises au Commissaire-Enquêteur.

\*Affichage.

L'avis d'enquête a été affiché, sur site en 6 lieux différents visibles depuis les voies de circulation, en mairie sur panneau d'affichage devant l'entrée, et sur les 5 lieux publics suivants: Ecole primaire, Crèche municipale, Bibliothèque, Salle des fêtes et Collège.

Le Commissaire-Enquêteur s'est assuré à plusieurs reprises de la réalité de ses affichages.

\*Mise à disposition de dossier d'enquête auprès du public.

Le dossier et le registre d'enquête « papier » sont restés disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique à la mairie de Montarnaud. Le maire ou un agent communal était présent pour apporter toute information utile. Le registre électronique est resté ouvert et disponible durant toute la durée de l'enquête.

\*Tenue des permanences.

Les permanences se sont tenues dans la salle du Conseil municipal mis à la disposition du Commissaire-Enquêteur. Toutes facilités ont été données au Commissaire-Enquêteur pour la tenue de ses permanences.

\*4 Observations.

### **NATURE DES OBSERVATIONS.**

Ces observations émanent exclusivement de particuliers. Il n'y a pas eu de pétition signée de plusieurs habitants ni d'association notamment de protection de l'environnement.. Elles ne remettent pas en cause la ZAC du Pradas, ni ne contestent la DUP.

Ces observations sont variées. Classées par thèmes :

*Qualité de vie*

-Risque de perte de la qualité de vie à Montarnaud liée l'extension de l'urbanisation et l'augmentation importante de la population.

-Végétalisation d'espaces privés.

*Urbanisation et services publics-*

Opération ZAC et urbanisation

-Réalisation de la ZAC et création des infrastructures dédiées aux services publics

-Mode de délivrance des permis de construire

*Sécurité hydraulique*

-Sécurisation des habitations face aux phénomènes de ruissellement

Le Commissaire-Enquêteur a clos le registre d'enquête publique unique le vendredi 3 mai 2019 à 18 heures.

**Procès-Verbal adressé à GPM Aménagement en date du 9 mai 2019.**

QUESTIONS FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR AU PETITIONNAIRE

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Préciser :

-Le PLU actuellement en vigueur

-L'urbanisation progressive de la ZAC et les conditions de délivrance des permis de construire des maisons d'habitation de la ZAC

-Le calendrier de réalisation de la troisième tranche de la ZAC

-La réalisation de la ZAC et l'augmentation progressive de la population

-Le cône de visibilité pour la mise en valeur du patrimoine architectural historique (le château, la tour de l'horloge et la chapelle Notre-Dame du Fort

-L'ensemble des mesures prises pour: écoulements des eaux pluviales, risques d'inondation et gestion des ripisylves pour assurer le fonctionnement hydraulique optimal du site et la sécurité des biens et des personnes

-La date prévue pour le démarrage de la STEP

-Le renforcement du système d'alimentation en eau potable de la ZAC

-Les mesures prises pour l'application des dispositifs du PPRI

-La possibilité de végétalisation complémentaire à l'urbanisation dans le périmètre de la ZAC

-Le maître d'ouvrage des travaux d'aménagement de la RD111E1

-Le coût des travaux de protection de l'environnement de la tranche 3.

## Mémoire en réponse de GPM Aménagement le 21 mai 2019.

Ce mémoire-réponse apporte un ensemble de réponses précises aux observations émises lors de l'enquête, confirmant notre analyse générale du dossier. Elle illustre la démarche et la mise en œuvre au cours des années passées de cette opération de développement de Montarnaud, et les perspectives d'aménagement offertes par la tranche 3 dans la perspective de l'achèvement de la ZAC du Pradas.

Avec cette ZAC le processus d'urbanisation et la réalisation des équipements publics nécessaires à l'augmentation de la population sont coordonnés.

Il est ainsi confirmé que le projet permettra sur une superficie de plus de 40 hectares en 15 ans la réalisation de 660 logements, mixité sociale incluse.

La ZAC du Pradas est inscrite dans le PLU en vigueur avec ses modifications successives. Les permis de construire sont instruits par la municipalité, visés préalablement par l'architecte coordinateur.

L'aménagement de la tranche 3 se déroulera sur 3 ans.

Les cônes de visibilité sur le patrimoine architectural tels que prévus au PLU sont préservés, et confortés dans le traitement de l'entrée de ville .

Ce mémoire confirme que l'ensemble des dispositions techniques, liées aux contraintes du site, telles que prévues dans les différents arrêtés préfectoraux ont été et sont toujours pris en compte dans les travaux d'aménagement de la ZAC.

En particulier, il est précisé que la STEP, dont les travaux sont en cours, sera opérationnelle dès août 2019. De même le renforcement de l'alimentation en eau potable de la commune est désormais assuré par un apport additionnel dans le cadre d'une convention entre les Communautés de Communes de la Vallée de l'Hérault et du Grand Pic Saint Loup.

Est également confirmé que la Commune assure la maîtrise d'ouvrage des futurs travaux d'aménagement de l'artère RD 111<sup>E1</sup> dans le cadre d'une délégation du Département datée de 13 janvier 2009, de même que l'entretien des RD 111E1 & RD 27<sup>E1</sup>.

En ce qui concerne plus précisément les aspects environnementaux de l'opération, un «soin tout particulier» est apporté au traitement paysager de la ripisylve qui borde les tranches 1 & 3 de la ZAC; leur coût est évalué à 800 000 €.

Enfin pour compléter les données du dossier et justifier de fait l'intérêt général pour la commune de la démarche ZAC, le mémoire-réponse apporte des informations intéressantes et précises sur les aspects financiers de l'opération. La ZAC du Pradas apportera des participations financières à hauteur de 5 620 000 € avec la ventilation suivante : 1 520 000 € équipements d'infrastructures et 4 200 000 € équipements de superstructures. La tranche 3 dégage 2 360 000 € pour solder le paiement des participations.

Ainsi ce mémoire-réponse apporte un ensemble de réponses satisfaisantes aux observations émises lors de l'enquête. Il se présente comme une défense et illustration de l'action menée par la SARL le Pradas dans l'opération ZAC du Pradas.

Montpellier le 25 mai 2019  
Le Commissaire-Enquêteur  
Jean Pierre RABAT



## SECTION C : CESSIBILITE DES PARCELLES: EMPRISE DES ACQUISITIONS

### Chapitre 8 Bilan des opérations de notification

Arrêté préfectoral n° 11-III-093 en date du 8 septembre 2011 autorisant les travaux à entreprendre par la SARL Le Pradas pour l'aménagement de la ZAC du Pradas sur le territoire de la commune de Montarnaud.

Réalisation des tranches 1 & 2 du programme d'aménagement, hormis sur une parcelle de la tranche 2.

L'arrêté préfectoral susvisé précise que la durée de validité de la DUP est de 5 ans.

Ce délai dépassé depuis le 9 septembre 2016, la SARL Le Pradas ne peut plus poursuivre l'aménagement de la ZAC et recourir aux expropriations nécessaires pour poursuivre sa réalisation.

Délibération du Conseil municipal de Montarnaud en date du 30 janvier 2018 sollicitant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas.

Arrêté préfectoral n° 19-III-143 en date du 08 mars 2019 de Monsieur le Sous-préfet de Lodève prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable unique à la Déclaration d'Utilité Publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la tranche 3 et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud.

Enquête publique unique préalable conformément aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

La notification de l'arrêté préfectoral aux propriétaires concernés est menée également en vue de l'application des articles L.311-1 à L.311-3 et R.311-1 à R.311-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Comme le précise l'article R.311-8 du Code de l'Expropriation, la procédure de cessibilité a un double objet:

- La détermination des emprises des terrains concernés par l'opération projetée qui feront l'objet d'une acquisition à l'amiable ou forcée de l'autorité expropriante
- L'identification des propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels intéressés.

L'enquête parcellaire a donc pour but:

- de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet
- d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.

Ainsi au cours de l'enquête publique de cessibilité les propriétaires, les titulaires de droits réels et les locataires sont appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

La SARL Le Pradas, autorité expropriante a:

- Elaboré le dossier d'enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité des terrains, dossier analysé dans le rapport
- Assuré la notification de cette procédure par lettres recommandées avec avis de réception aux propriétaires, copropriétaires ou ayants droit concernés par le projet. Ce courrier précise les conditions administratives de cette expropriation, un

questionnaire étant également joint à ce courrier pour permettre à son destinataire de vérifier l'exactitude des renseignements en possession de l'autorité expropriante et/ou de faire part de leurs observations notamment au sujet de l'identité des propriétaires, de la désignation des biens et de faire valoir leurs droits.

- Mis à disposition du public le dossier d'enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité de terrains nécessaires au projet d'aménagement en mairie de Montarnaud, dossier consultable aux heures d'ouverture habituelles de la mairie.

Le plan ci-dessous présente le périmètre de l'enquête avec le parcellaire nécessaire à la réalisation du projet.



L'aménageur SARL Le Pradas a pu réaliser les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des tranches 1 & 2 de l'opération, à l'exception de la parcelle AL\_226 située dans la tranche 2.

Une partie des acquisitions a également été réalisée sur la tranche 3 de la ZAC. Il s'agit selon le dossier, des parcelles cadastrées: AL\_87, AK\_55, AK\_58, AK\_67, AK\_74 & AK\_75.

La SARL du Pradas a adressé 24 lettres recommandées avec avis de réception. Cet ensemble de courrier nous a été transmis pour analyse et vérification le 1er avril 2019, jour de



La SARL Le Pradas a reçu en retour 8 questionnaires remplis.

## Chapitre 9 Observations

### 9-1 Observations consignées sur les registres

Aucune observation n'est consignée sur les registres papier et dématérialisé.

Aucun courrier d'opposition aux expropriations n'a été reçu en mairie ni par le Commissaire-Enquêteur.

A ce jour, aucun propriétaire ou ayant droit n'a manifesté d'opposition ni d'observation.

### 9-2 Analyse de l'état des expropriations

De l'analyse de l'ensemble des courriers et des avis de réception, il résulte le tableau ci-dessous :

NOM	REFERENCE CADASTRALE
KHOUYANI Mohamed	AK n° 54
HAIMEZ Marie-Jeanne	AK n° 69
Boutique BEA Marie-Jeanne HAIMEZ	AK n° 69
HAIMEZ Chrystelle	AK n° 69
BUREL-HAIMEZ Huguette	AK n° 69
HAIMEZ Pascal	AK n° 69
VALAT Eugène	AK n° 71
RAINAED M. Florence GUIBERT Pierre	AK n° 72
RAINARD Arnaud	AK n° 72
RAINARD M. Claude FARGUES J.Paul	AK n° 72
RAINARD Aline DUVERDIER Joseph	AK n° 72
MAURIN Philippe	AK n° 53-70 et 67
CROUZILHAC Jeanne	AK n° 73
LOZANO Juan Antonio	AI n°86 & 88
REYJAL Michel	AI n° 89 & 90
DUSFOUR J.Louis	AI n° 91 et 92
PIGNRT Gilberte	AI n° 93
PIGNET Anne	AI n° 93
FERRER Odile	AI n° 94
BRUN Didier	AI n° 95
BRUN-TERRIN Dominique	AI n° 95
BRUN AGOUNIZERA Isabelle	AI n° 95
GPM Aménagement	AI n° 87
SOULIER	AK n° 54

#### A) Tranche 3 de la ZAC du Pradas

Les lettres de notification adressées par La SARL Le Pradas aux 23 propriétaires et ayants droits, répertoriés dans la liste présentée ci-dessous de Mr KHOUYANI à GPM Aménagement

inclus et dans le périmètre de la tranche 3 tel qu'il figure dans le dossier d'enquête publique, n'appellent pas d'observation.

#### B) Tranche 2 de la ZAC du Pradas

Une interrogation et incertitude sur la parcelle AL\_226, parcelle non acquise lors de la réalisation de la tranche 2.

En effet dans l'état parcellaire et le fichier individuel parcellaire présentés dans le dossier soumis à l'enquête figurent les noms des propriétaires suivants : M.AUGER Gabriel, Mme LALA Jacqueline, & Mme WARTELLE Pierrette.

Ces personnes n'ont pas été destinataires de courriers adressés par La SARL Le Pradas dans le cadre de l'enquête.

Sur le plan à l'échelle 1/1000<sup>ème</sup> pour cette parcelle 2 figurent ces mêmes trois noms de propriétaires et en dessous écrit en rouge le texte suivant «Depuis le 25/09/2017, SARL Le Pradas a acheté une partie à l'indivision chez le Notaire Me MAURIN».

Dans le cartouche du plan parcellaire de la ZAC du Pradas est mentionnée une modification ainsi libellée:

DATE	MODIFICATION	REALISATION
04/01/17	Etat parcellaire	M <sup>2</sup>
05/10/17	Achat de la parcelle AL_226	M <sup>2</sup>

Or parmi les destinataires de lettres recommandées figure M. & Mme SOULIER Mas des Argrioles Chemin du Mas d'Ahlem 34150 LA BOISSIERE, propriétaire de la parcelle section AK n°54. Ces personnes n'apparaissent pas dans les listes des propriétaires répertoriés.

Il nous est apparu nécessaire de saisir GPM Aménagement pour le compte de la SARL Le Pradas afin de clarifier cette situation.

Par courrier en date du 1<sup>er</sup> avril 2019 nous avons saisis GPM Aménagement afin de recevoir des informations complémentaires concernant la notification effectuée auprès de Mr & Mme SOULIER le 13 mars 2019 relative au dépôt du dossier d'enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité de terrains.

Comme suite à ce courrier, la SARL Le Pradas nous a adressé successivement les deux lettres jointes à notre rapport, et analysées ci-dessous.

Un premier courrier daté du 19 avril 2019 qui nous a été remis à mains propres dans les bureaux de GPM Aménagement par Mr DE CRESCENZO et une lettre recommandée avec avis de réception datée du 20 mai 2019 signée Laurence BENICHOU en mairie de Montarnaud réceptionnée le mardi 21 mai 2019.

De ces deux courriers, il résulte l'ensemble des informations suivantes:

\*La Lettre de notification a été adressée aux époux SOULIER dans la mesure où ils sont propriétaires indivis de la parcelle AL\_226, l'autre propriétaire indivis de cette parcelle étant depuis le 25 septembre 2017 la SARL Le Pradas.

En effet sur les 21 indivisaires, seul Mr SOULIER a refusé la cession de ses droits indivis à la SARL Le Pradas.

Pour la SARL Le Pradas, «c'est à bon droit que nous avons saisi les époux SOULIER, en leur qualité de propriétaire indivis de la parcelle AL n°226 pour 1/21ème, et c'est bien en cette

qualité que la lettre de notification de dépôt de dossier d'enquête parcellaire en mairie leur avait été faite».

Donc l'avis d'enquête publique relatif à la parcelle AL\_226 n'a été adressé par La SARL Le Pradas qu'aux seuls époux SOULIER.

\*La Lettre de notification adressée le 13 mars 2019 aux époux SOULIER leur est parvenue le 15 mars 2019, l'avis de réception postal précisant «Distribué le 15/03/19». Cette lettre a donc bien été réceptionnée par les époux SOULIER le 15 mars 2019.

Pour la SARL Le Pradas, «les époux SOULIER n'ont été privé d'aucune garantie», la lettre de notification précisant l'objet et les dates de l'enquête publique telle que prévue par les dispositions des articles L.311 et suivants du Code de l'Expropriation.

La lettre de notification applique les textes réglementaires en vigueur, et pour La SARL Le Pradas «la régularité de la procédure».

\*Cette lettre de notification, comme le précise le courrier de la SARL Le Pradas, «comprend une erreur matérielle concernant sa numérotation. En effet la parcelle des époux SOULIER n'est pas la parcelle AK\_54, mais bien la parcelle AL\_226. La lettre RAR aurait donc dû mentionner la parcelle AL\_226.»

Par ailleurs -la parcelle AK\_54 appartient à Mr KHOUYANI qui a retiré la lettre recommandée adressée le 13 mars 2019.

\*Depuis le 15 mars 2019, les époux SOULIER ne se sont pas manifestés en mairie pour faire part d'observation.

En conclusion, pour la SARL Le Pradas « la circonstance que cette lettre comportait une erreur matérielle concernant l'identification de la parcelle, puisqu'elle mentionnait à tort la parcelle AK\_54, ne saurait emporter de quelconques conséquences sur la régularité de la procédure.»

A ces courriers est joint une copie de l'acte authentique dont l'objet est la vente de la parcelle de terre à usage de chemin situé à Montarnaud rue Victor Schoelcher figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AL	226	Rue Victor Schoelcher	07 a & 05 ca

Dans l'acte notarié, daté du 25/09/2017 parmi les vendeurs figurent : M.AUGER Gabriel, Mme LALA Jacqueline, & Mme WARTELE Pierrette.

Ainsi en conclusion, dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de cessibilité, une difficulté a attiré notre attention. Elle concerne la notification d'expropriation des propriétaires de la parcelle AL\_226 de la tranche 2 de la ZAC.

Dans le dossier- plan parcellaire, état parcellaire & fiche individuelle parcellaire- soumis à l'enquête publique ne figure pas parmi les propriétaires ou ayants droit Mr & Mme SOULIER Or l'Etat parcellaire doit permettre l'identification des propriétaires et des ayants droit pour chaque parcelle comprise dans l'emprise du projet, en mentionnant la désignation cadastrale, la nature du terrain, la superficie des parcelles, l'emprise à acquérir et l'emprise restante. En cas d'indivision, il y a lieu de recenser les membres connus et de préciser leurs droits respectifs.

Comme suite à ma lettre de clarification, il appert qu'aujourd'hui cette parcelle AL\_226 appartient indivisément d'une part à la SARL Le Pradas qui en a acquis en date du 25 septembre 2017 les 665,20/660 ième des parts indivises et d'autre part à Mme & Mr SOULIER qui en détient les 21 ième parts indivises.

La lettre de notification précise que, dans la ZAC Le Pradas, Mme & Mr SOULIER sont propriétaires de la parcelle section AK\_54.

Une erreur de numérotation cadastrale est manifeste dans le courrier notification adressé aux époux SOULIER.

#### AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

\*Depuis le lancement de l'opération d'aménagement de la ZAC du Pradas, la SARL Le Pradas mène les négociations avec les différents propriétaires et ayants droit.

Pour les tranches 1 & 2, les négociations ont abouti à l'exception d'un propriétaire.

\*Cette enquête est relative au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC et à la cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Pour le Commissaire-Enquêteur la procédure de notification a été menée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

\*Aucune opposition ne s'est manifestée contre l'extension de la ZAC, ni contre les expropriations futures.

\*L'acquisition des terrains par la SARL tels que définis dans le périmètre parcellaire, apparaît comme une nécessité fonctionnelle indispensable pour l'achèvement du projet de ZAC du Pradas, opération lancée par la mairie de Montarnaud.

\*Pour le Commissaire-Enquêteur, cette enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation s'est déroulée dans des conditions de très grande sérénité.

-Aucune contestation manifestée au cours de l'enquête sur l'identité des propriétaires inscrits sur la matrice et des ayants droit, ni sur la situation des biens nécessaires à la réalisation du projet.

-Aucun propriétaire et/ou ayant droit n'a remis en cause le périmètre parcellaire.

\*Dans le dossier soumis à l'enquête ne figurent pas les propriétaires actuels de la parcelle AL\_226, à savoir la SARL Le Pradas pour les 665,20/660 ième des parts indivises et d'autre part Mme & Mr SOULIER pour 21 ième parts indivises.

Pour le terrain de la tranche 2 la lettre de notification n'a pas été adressée à La SARL Le Pradas.

De plus dans la lettre de notification adressée aux époux SOULIER une erreur matérielle dans la numérotation du terrain dont ils sont propriétaires indivis est manifeste. Elle mentionne la référence AK\_54 et non AL\_226. Mr & Mme SOULIER sont en effet propriétaires des 21 èmes parts indivis de cette parcelle.

Cette erreur de transcription n'a de conséquence que sur la procédure de cessibilité de ce seul terrain cadastré AL\_226 de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas.

En conséquence, les emprises indiquées dans le projet de cessibilité sont bien conformes à l'objet de l'opération ZAC du Pradas tel qu'il résulte de la procédure d'enquête publique préalable unique, hormis pour la parcelle AL\_226.

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

### **Conclusions**

#### 1 sur la forme

Il s'agit d'une enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud au bénéfice de la SARL Le Pradas.

Elle s'est déroulée en mairie de Montarnaud 33 jours consécutifs du lundi 1<sup>er</sup> avril au vendredi 3 mai 2019.

La composition du dossier d'enquête publique était conforme aux dispositions des articles L.311-1 à L.311-3 et R.311-1 à R.311-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique. Il apportait l'ensemble des informations indispensables à sa compréhension et était en adéquation avec la démarche du maître d'ouvrage.

Le plan à l'échelle du 1/1000 ième de l'état parcellaire inclus dans le dossier comportait les limites périmétrales des terrains de la tranche 3 et d'une parcelle de la tranche 2 de la ZAC du Pradas soumise à Déclaration d'utilité publique.

La procédure suivie a été conforme aux prescriptions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Toutes les dispositions réglementaires indispensables à une bonne information du public, notamment en direction des personnes directement concernées par l'acquisition de leurs biens ont été prises par l'autorité expropriante.

Le Commissaire-Enquêteur a constaté que la publicité mise en place à l'occasion de cette enquête publique unique préalable a été menée de façon réglementaire.

Par Lettre Recommandée avec Avis de Réception tous les propriétaires présumés ont reçu avant l'ouverture de l'enquête une notification de dépôt de dossier en mairie de Montarnaud, dossier consultable aux heures d'ouverture habituelles de la mairie.

Ce courrier adressé par la SARL Le Pradas précisait les conditions administratives de l'expropriation, un questionnaire étant également joint à ce courrier pour permettre à son destinataire de vérifier l'exactitude des renseignements en possession de l'autorité expropriante et/ou de faire part de leurs observations notamment au sujet de l'identité des propriétaires, de la désignation des biens et de faire valoir leurs droits.

Toutes les notifications ont atteint leurs destinataires et/ou leurs ayants droit.  
Les registres ne comportent aucune observation concernant l'expropriation.  
Aucun habitant ni aucun propriétaire ou ayant droit n'a donc remis en cause le bon déroulement de l'enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de cette opération.  
La sérénité qui a accompagné le déroulement de cette enquête confirme cette appréciation.

## 2 Sur le fond

L'objet de cette enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité de terrains est de déterminer les parcelles à exproprier, vérifier la bonne corrélation entre ces expropriations envisagées et le projet soumis à Déclaration d'Utilité Publique, et permettre aux propriétaires et/ou ayants droit de s'exprimer sur la localisation et l'étendue de leur expropriation.

Les courriers de notification adressés aux différents propriétaires des biens soumis à expropriation sont bien parvenus en l'état et remis.

De ce point de vue, l'enquête parcellaire a atteint son objectif puisque tous les avis de réception des courriers ont été distribués à leurs différents destinataires comme l'atteste les avis de réception de la Poste tous retournés à la SARL Le Pradas.

Au cours de l'enquête, aucun propriétaire ou ayant droit n'a remis en cause le périmètre parcellaire.

Aucune contestation de propriétaire ou ayant droit n'a été faite ni sur l'identité des propriétaires inscrits sur la matrice cadastrale, ni sur la situation des biens nécessaires au projet.

L'expropriation concerne les terrains de la tranche 3 et un terrain de la tranche 2.

Pour la tranche 3 aucune observation n'est à formuler.

Or en ce qui concerne la tranche 2, nous avons constaté que

- le dossier comportait des lacunes dans la désignation des propriétaires concernés
- aucune lettre de notification n'a été adressée à GPM Aménagement alors que la SARL le Pradas est propriétaire indivis de ce terrain.
- dans la mise en œuvre de la procédure une erreur de transcription de la référence cadastrale du bien appartenant à Mr & Mme SOULIER s'est glissée dans le courrier qui leur a été adressée par la SARL Le Pradas.

En effet le courrier vise la parcelle cadastrée AK\_54 alors que Mr & Mme SOULIER sont propriétaires des 21 ième parts indivises de la parcelle AL\_226.

En effet comme le confirme l'acte de vente reçu par Maître Jacques-Edouard GUIRAUD Notaire à Gignac relatif à la vente du terrain cadastré AL\_226 en date du 25/09/2017, aujourd'hui cette parcelle AL\_226 appartient d'une part à la SARL Le Pradas pour les 655,20/660 èmes des parts indivises que constituent cette parcelle et d'autre part aux époux SOULIER détenant le solde représentant la 21 ème part indivise de la dite parcelle.

En conséquence les emprises indiquées dans le projet de cessibilité sont bien conformes à l'objet des travaux d'aménagement tel qu'il résulte de la procédure d'enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation.

## **Avis**

### Vu :

- Le Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique notamment les articles L.311-1 à L.311-3 et R.311-1 à R.311-3
- La conformité de la procédure à la législation et à la réglementation en vigueur
- L'information large et réglementaire du public
- La qualité du dossier contenant l'ensemble des documents et informations exigés par les textes en vigueur
- les lacunes du dossier dans l'identification des propriétaires et ayants droit
- l'erreur de transcription de la référence cadastrale de la parcelle propriété indivise des époux SOULIER sise sur la tranche 2 de la ZAC du Pradas

### Attendu :

- Que l'étude attentive et détaillée du dossier a permis de bien appréhender les enjeux de l'enquête
- Que les visites sur le terrain ont permis de mieux comprendre les objectifs visés par l'opération envisagée, et de visualiser les lieux et leur environnement

### Considérant

- que les objectifs principaux de l'enquête parcellaire, à savoir déterminer les parcelles à exproprier dans l'emprise foncière du projet et rechercher les propriétaires et ayants droit ont été respectés
- qu'aucune observation portée sur les registres d'enquête ne conteste l'identité des propriétaires inscrits sur la matrice
- qu'ainsi les biens nécessaires au projet ont été situés avec précision et sans contestation d'aucune façon
- que les emprises indiquées dans le projet de cessibilité sont bien conformes à l'objet de l'opération tel qu'il résulte de la procédure d'enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité de terrains
- que l'acquisition de ces emprises par le demandeur est une nécessité fonctionnelle absolue pour la réalisation de son projet
- que la ZAC du Pradas a été concédée le 29 août 2007 au groupement d'aménageurs formé par les sociétés NEXITY et GPM Aménagement
- que par délibération du 1<sup>er</sup> avril 2010 le Conseil municipal de Montarnaud a décidé de charger les sociétés « GPM Aménagement » et « Nexity Foncier Conseil » concessionnaires de la ZAC de la mise en œuvre des procédures de Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité afin de leur permettre d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de la ZAC et ce conformément aux dispositions de l'article 4 de traité de concession d'aménagement de la ZAC du Pradas
- que l'enquête publique a permis à tous les propriétaires et/ou ayants droits de se faire connaître

-qu'aucun propriétaire concerné par la procédure d'expropriation ne s'est déplacé au cours de l'enquête pour manifester sa désapprobation face à l'expropriation dont il est menacé  
-que en ce qui concerne exclusivement le terrain –parcelle indivise AL\_226- de la tranche 2 de la ZAC du Pradas, le dossier de l'enquête publique et la procédure de notification présentent des lacunes et des erreurs en particulier dans la numérotation du terrain propriété des époux SOULIER

**En conclusion,**

Pour ces motifs,  
Le Commissaire-Enquêteur donne un

Un avis favorable à la prise par Monsieur le Sous-préfet de Lodève de l'arrêté de cessibilité au profit de la SARL Le Pradas des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud en conformité avec l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique,  
et émet une réserve pour la cessibilité du terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas.

Fait à Montpellier le 25 mai 2019  
Le Commissaire-Enquêteur  
Jean Pierre RABAT



a

## PROCES-VERBAL DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

### CESSIBILITE DES TERRAINS NECESSAIRES A L'OPERATION

L'enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucun incident même mineur n'étant venu perturber son bon déroulement.

Les mesures de publicité obligatoire de l'enquête publique dans deux journaux régionaux et sur la commune ont été réalisées conformément aux prescriptions de l'arrêté n°19-III-143 en date du 8 mars 2019 de Monsieur le Sous-préfet de Lodève.

#### \*Affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché

- sur six endroits différents sur la zone concernée à savoir: deux aux extrémités de la rue Victor SCHOELDER et quatre de part et d'autre de la route de Saint Paul à Montarnaud.
- sur le panneau d'affichage extérieur sis à l'entrée de la mairie.
- sur les cinq lieux publics suivants Pradas: école primaire, crèche municipale, bibliothèque, salle des fêtes et collège.

Le Commissaire-Enquêteur s'est assuré à plusieurs reprises de la réalité de ces affichages.

#### \*La mise à disposition du dossier d'enquête auprès du public.

Le dossier d'enquête est resté disponible pendant toute la durée de l'enquête publique dans les bureaux de la mairie, et sur les sites de la préfecture et de la mairie.

Les dossiers papier et électronique dématérialisé ont également été en permanence à disposition pour les observations du public.

Aux heures d'ouverture de la mairie, Mr Gérard CABELLO maire de Montarnaud et/ou des agents communaux étaient disponibles pour apporter toute information éventuelle.

#### \*La tenue des permanences

Les permanences se sont tenues dans la salle du conseil municipal.

Toutes facilités ont été données au Commissaire-Enquêteur pour la tenue de ses trois permanences.

Sur le registre papier: 3 observations

Sur le registre électronique dématérialisé : 1 observation.

Aucune observation n'a remis en cause le projet de ZAC du Pradas, ni la DUP, ni la cessibilité de terrains.

#### \*Les courriers de notification.

En application des articles L.311-1, L.311-2 et L.311-3 du Code de l'expropriation, la SARL Le Pradas a adressé 24 Lettres Recommandées avec Avis de Réception aux différents propriétaires et ayants droit concernés par l'enquête publique de cessibilité. La procédure mise en œuvre a été menée en accord avec la réglementation.

Mais parmi celles-ci, la Lettre Recommandée avec Avis de Réception adressée à Mr & Mme SOULIER présente une erreur de transcription de la référence cadastrale. Il s'agit en effet non de la parcelle AK\_54 comme notée dans le courrier, mais de la parcelle AL\_226. Des réponses apportées par la SARL à notre demande de clarification, il résulte que le terrain cadastré AL\_226, inclus dans le périmètre de l'enquête publique, seul terrain de la tranche 2, est la propriété indivise de la SARL d'une part et des époux SOULIER d'autre part. La lettre de notification aux époux SOULIER devait préciser la référence cadastrale AL\_226 et non AK\_54.

#### NATURE DES OBSERVATIONS

Les observations portent sur le développement important de l'urbanisation, la réalisation des mesures de protection contre les inondations et la valorisation végétale du site.

Aucune observation ne remet en cause le projet d'aménagement de la ZAC du Pradas.

Aucune observation notée sur les registres ne concerne l'expropriation des terrains nécessaires à cette opération.

La procédure de notification a été menée en accord avec la réglementation en vigueur et rien ne s'oppose à la cessibilité des terrains concernés par l'enquête, hormis celui concernant la parcelle AL\_226 de la tranche 2 de la ZAC.

En ce qui concerne le terrain de la tranche 2 de la ZAC du Pradas, des courriers échangés avec la SARL Le Pradas il résulte que la parcelle AL\_226 est actuellement propriété indivise de la SARL Le Pradas pour les 655,20/660 ème de parts indivises et de Mr & Mme SOULIER pour les 21 ème de parts indivises.

En particulier la lettre de notification adressée par la SARL Le Pradas aurait dû porter la référence AL\_226 et non AK\_54. Cette erreur de transcription de la référence cadastrale est reconnue par le pétitionnaire. Mr & Mme SOULIER n'ont manifesté aucune observation ni opposition au cours de l'enquête.

Pour nous, dans le cadre de l'enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la tranche 3 et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud, cette erreur de transcription dans l'ensemble de lettres de notification rend caduc la cessibilité de cette parcelle indivise AL\_226 donc du terrain de la tranche 2 de la ZAC du Pradas, et seulement la cessibilité de ce terrain; elle n'obère pas la cessibilité de la tranche 3 de la ZAC du Pradas.

En effet pour tous les autres propriétaires et ayants droit, l'ensemble des dispositions de la procédure d'expropriation a été assuré en conformité avec les textes réglementaires en vigueur.

Le Commissaire-Enquêteur a clos et signé le registre d'enquête le vendredi 3 mai 2019 à 18 heures.

Montpellier le 25 mai 2019  
Le Commissaire-Enquêteur  
Jean Pierre RABAT



## ANNEXES

Délibération du Conseil municipal en date du 30 janvier 2018 demandant à Mr le Sous-préfet l'ouverture d'une enquête publique unique préalable

Ordonnance n° E19000089/34 du 19 février 2019 de Monsieur le Vice-président du Tribunal administratif de Montpellier portant désignation d'un Commissaire-Enquêteur

Arrêté préfectoral n° 19-III-143 en date du 8 mars 2019 de Monsieur le Sous-préfet de Lodève prescrivant l'ouverture d'enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud.

Avis d'ouverture d'une enquête publique

Publications dans la Marseillaise en date des vendredi 15 mars et 22 mars 2019

Publications dans Midi Libre le lundi 18 mars et le samedi 06 avril 2019.

Attestations de 2 passages de Maître SABIANI, sur la zone concernée par l'enquête, les 19 mars et 17 avril 2019

Certificat d'affichage signé par Mr Gérard CABELLO maire de Montarnaud en date du 21 mai 2019

Procès-verbal en date du 09 mai 2019 du Commissaire-Enquêteur adressé à la SARL Le Pradas-

Mémoire en réponse de la SARL Le Pradas reçu le 21 mai 2019

Lettre de notification aux différents propriétaires et ayants droits de l'avis d'ouverture de l'enquête parcellaire, de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête parcellaire et du dépôt du dossier d'enquête parcellaire.

Courrier du Commissaire-Enquêteur à la SARL Le Pradas en date du 1 er avril 2019

Réponses de la SARL Le Pradas en date des 19 avril 2019 et 20 mai 2019

Extrait de l'acte de vente du terrain AL\_226 en date du 25/09/2017.

Extrait convention de transfert de maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation de travaux routiers sur les routes

envoi par mail DIRE le 29/01/2018

<b>ARRIVÉ LE :</b>	DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
<b>09 FEV. 2018</b>	COMMUNE DE MONTARNAUD
<b>SOUS PREFECTURE LODÈVE 34</b>	DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 30 janvier 2018

Le trente janvier deux mille dix-huit à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Montarnaud se sont réunis dans la salle du Conseil, sur la convocation qui leur a été adressée le 24 janvier 2018 par le Maire conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2122-8 du Code général des collectivités territoriales.

Convocation affichée le 24 janvier 2018.

**Présents :** Isabelle ALIAGA, Jean-Marie ARTIERES, Jean Luc BESSODES, Gérard CABELLO, Daniel COURBOT, Eric CORBEAU, Fabienne DANIEL, Anne GALLIERE, Romain GLEMET, Eric LECROISEY, Jean-Michel MANDELLI, Michel METTEN, Anna NATURANI, Patricia POULARD, Elvire PUJOLAR, , Sandrine ROQUES, Chantal WRUTNIAK-CABELLO.

**Absents ou excusés :**

Absents excusés : Marjorie CAPLIEZ, Vincent PONTIER.

Absent(e)s : Anna ASPART, Stéphane CONESA, Marine MESSEAU, Thomas ROUANET.

Mme. Anna NATURANI a été élue secrétaire de séance à l'unanimité des suffrages.

**MANDANTS**

Vincent PONTIER

Marjorie CAPLIEZ

**MANDATAIRES**

Jean Luc BESSODES

Sandrine ROQUES

Nombre de membres :

Afférents au CONSEIL MUNICIPAL : 23

En exercice : 23

Qui ont pris part à la délibération : 19

2018-08-Zac du Pradas Demande d'ouverture d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et de cessibilité portant sur le permis de la troisième tranche de la ZAC du Pradas ainsi que sur la parcelle AI n° 226 située dans le périmètre de la seconde tranche

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que les sociétés « GPM AMENAGEMENT » et « NEXITY FONCIER CONSEIL », qui avaient été désignées aménageur de la ZAC « du Pradas », avaient souhaité dans le cadre des négociations en vue des acquisitions foncières, que soit déclarée d'utilité publique cette opération

Transmis au Représentant de l'Etat le :

Publication le :

Notification le :

DELIBERATION CERTIFIEE EXECUTOIRE

d'aménagement et déclaré cessible l'ensemble des parcelles situées dans son périmètre.

Le Conseil Municipal, par délibération du 1er avril 2010, avait alors décidé de charger les sociétés « GPM AMENAGEMENT » et « NEXITY FONCIER CONSEIL », concessionnaires de la ZAC, de la mise en œuvre des procédures de déclaration d'utilité publique et de cessibilité afin de leur permettre d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de la ZAC et ce, conformément aux dispositions de l'article 4 du traité de concession d'aménagement de la ZAC « du Pradas ».

Par arrêté n° 11-III-19 du 28 février 2011, Monsieur le Sous-Préfet de LODEVE, par délégation et pour le Préfet de l'Hérault, déclarait d'utilité publique au profit de la SARL « GPM AMENAGEMENT » et NEXITY FONCIER CONSEIL, le projet d'aménagement de la ZAC « du Pradas » à MONTARNAUD, et déclarait cessibles pour cause d'utilité publique à leur profit les immeubles désignés à l'état parcellaire annexé audit arrêté. Cet arrêté est donc devenu caduc depuis le 28 février 2016.

La SARL « LE PRADAS » qui depuis s'est substituée aux sociétés « GPM AMENAGEMENT » et « NEXITY FONCIER CONSEIL », souhaite que la troisième tranche de la ZAC « du Pradas » soit, à nouveau, déclarée d'utilité publique et que soient déclarées cessibles les parcelles situées dans son périmètre.

Cette demande porte également sur la parcelle AL n° 226 qui était située dans le périmètre de la seconde tranche de la ZAC.

La société « LE PRADAS » a dès lors établi deux nouveaux dossiers de demande de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire qui ont été élaborés conformément aux dispositions réglementaires, et sur la base desquelles la Commune doit solliciter de la Sous-Préfecture de LODEVE, pour la Préfecture de l'Hérault, l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité.

Le Conseil Municipal,

Où l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

Vu les dossiers de demande de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire,

Vu le Code de l'expropriation, notamment ses articles L 411-1, R 112-4 et R 131-3 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L 123-1 et R 123-1 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 300-1 et L 311-1,

Considérant qu'il est de l'intérêt communal qu'il puisse être à nouveau prononcé une déclaration d'utilité publique portant sur la troisième tranche de la ZAC « du Pradas » et sur la parcelle AL n° 226 située dans la seconde tranche de ladite ZAC,

Transmis au Représentant de l'Etat le :

Publication le :

Notification le :

DELIBERATION CERTIFIEE EXECUTOIRE

Considérant que le recours à cette procédure permettra à la SARL « LE PRADAS », concessionnaire de la ZAC, l'acquisition des terrains nécessaires à la mise en œuvre de cette opération,

**Décide,**

A la majorité des suffrages exprimés, et cinq votes « contre » (LALIAGA, JL. BESSODES, A.GALLIERE, V. PONTIER, P. POULARD),

-de **démander** à Madame la Sous-Préfète de LODEVE, pour Monsieur le Préfet de l'Hérault, l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique pour une opération d'aménagement susceptible d'affecter l'environnement et d'une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité pour l'ensemble des parcelles visées à l'état parcellaire compris dans le dossier et ce, sur la base des deux dossiers qui ont été établis conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, annexés à la présente,

-d'**autoriser** Monsieur le Maire à signer tous documents se rapportant à cette affaire,

-de **charger** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de l'exécution des formalités de publicité.



A Montarnaud, le 07 février 2018,

M. le Maire

Gérard Cabell  
The official seal of the Municipality of Montarnaud, Hérault. It is a circular seal with the text "MUNICIPALITE DE MONTARNAUD" around the top and "HERAULT" at the bottom. In the center, there is a coat of arms. A signature in blue ink is written over the seal.

Transmis au Représentant de l'Etat le :  
Publication le :  
Notification le :  
DELIBERATION CERTIFIEE EXECUTOIRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE  
MONTPELLIER

19/02/2019

N° E19000028 /34

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

**Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur**

Vu enregistrée le 15 février 2019, la lettre par laquelle Monsieur le Sous-Préfet de Lodève demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder aux enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement de la troisième et dernière tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud, concédée à la SARL Le Pradas ainsi qu'un terrain de la tranche 2, et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 15 octobre 2018 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Denis CHABERT, vice-président, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

DECIDE

**ARTICLE 1** : Monsieur Jean-Pierre RABAT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la Commune de Montarnaud, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Sous-Préfet de Lodève et à Monsieur Jean-Pierre RABAT.

Fait à Montpellier, le 19 février 2019.

Le magistrat-délégué,

  
Denis CHABERT



PRÉFET DE L'HERAULT  
Sous-Prefecture de Lodève

*Sous-Préfecture de Lodève*  
Bureau des relations avec les collectivités locales

Arrêté n° 19-III-143 portant ouverture d'enquête publique préalable à la DICTP et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradais sur la commune de Montarnaud

-----  
Le Préfet de l'Hérault,

- VU le code de l'équipement ;
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU le code des relations entre l'administration et le public ;
- VU le code de l'urbanisme ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2018 1017 du 8 juin 2018, portant délégation de signature à Monsieur Jérôme MILLARD, Sous-Préfet de l'arrondissement de Lodève ;
- VU la délibération de conseil municipal de la commune de Montarnaud en date du 06 janvier 2018 sollicitant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradais ;
- VU le rapport n°E1900028/24 du 19 février 2019 de Monsieur le vice-président du Tribunal administratif de Montpellier portant désignation du commissaire enquêteur ;
- VU l'information sur l'absence d'avis de la mission régionale d'autorité environnementale en date du 7 février 2019 ;
- VU les autres avis des services consultés ;

## ARRETE

### ARTICLE 1 :

Il sera procédé du **lundi 1 avril 2019 à 8h30 au vendredi 3 mai 2019 inclus à 18h00**, sur le territoire de la commune de Montarnaud à une enquête publique préalable, conformément aux articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement ; relative à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

### ARTICLE 2 :

Le siège de l'enquête publique est fixé à l'hôtel de ville de la commune de Montarnaud – 80 avenue Gilbert Sénès – 34570.

### ARTICLE 3 :

Est désigné en qualité de commissaire-enquêteur, Monsieur Jean-Pierre RABAT, ingénieur CNAM, retraité.

### ARTICLE 4 :

L'ouverture de l'enquête publique est portée à la connaissance des habitants de la commune de Montarnaud par voie d'affiches qui seront apposées quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique par le maire, aux emplacements habituels d'affichage administratif.

Un avis d'ouverture d'enquête est inséré en caractères apparents, quinze jours au moins le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département.

En outre, et dans les mêmes conditions de délai et de durée, il est procédé par le responsable du projet, à l'affichage du même avis sur les lieux situés au voisinage des aménagements, ouvrages ou travaux projetés et visible de la voie publique.

Les modalités de publicité précitées sont aux frais du responsable du projet, en l'occurrence la SARL « le Pradas ».

L'avis d'enquête publique est également publié sur le site internet de la préfecture de l'Hérault à l'adresse suivante : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>

### ARTICLE 5 :

Dans le cadre de l'enquête parcellaire, l'expropriant avertira tous les propriétaires de l'ouverture de cette enquête par pli recommandé avec accusé de réception. En cas de domicile inconnu, et chaque fois qu'un propriétaire présumé ne pourra être atteint pour quelque raison que ce soit, un double de la notification sera affiché par les soins du maire, à la porte de la mairie pendant la durée de l'enquête.

Ces formalités devront, en toute hypothèse, être achevées au début de l'enquête et l'expropriant devra fournir, à titre justificatif pour être joints au dossier, soit les accusés de réception, soit un certificat d'affichage pour les destinataires introuvables.

La notification du présent arrêté aux propriétaires concernés sera faite également en vue de l'application des articles L.311-1 à L.311-3 et R311-1 à R311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### ARTICLE 6 :

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier et un registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront déposés à la mairie de Montarnaud.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet aux jours et horaires suivants :

- lundi de 8h30 à 12h00 et de 16h00 à 19h00
- mardi et jeudi de 8h30 à 12h00
- mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et 16h00 à 18h00

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site internet de la préfecture : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>

Le dossier d'enquête public est également accessible sur le site internet de la mairie de Montarnaud à l'adresse suivante : <http://www.montarnaud.com/Enquetes-Publiques.html>

Toute personne en faisant la demande auprès de la préfecture pourra à ses frais obtenir communication du dossier à la Sous-préfecture de Lodève au Bureau des relations avec les collectivités locales, dès la publication du présent arrêté.

**ARTICLE 7 :**

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête publique à la mairie de Montarnaud aux dates et heures habituelles d'ouvertures ;
- sur l'adresse mail du commissaire enquêteur : [ep.zacdupradas@gmail.com](mailto:ep.zacdupradas@gmail.com)
- par courrier postal à l'adresse suivante : hôtel de ville, Monsieur le commissaire enquêteur – 80 avenue Gilbert Sénès – 34570 Montarnaud

**ARTICLE 8 :**

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public lors des permanences à la mairie de Montarnaud les :

- lundi 1<sup>er</sup> avril de 8h30 à 11h30
- mercredi 17 avril de 8h30 à 11h30
- vendredi 3 mai de 16h00 à 18h00

**ARTICLE 9 :**

Toutes informations supplémentaires peuvent être demandées au responsable du projet, en l'occurrence :

- Monsieur Jean-Charles GUIPPONI, 39 Rue du Prof A. Balmes - ZAC de Tournezy - 34070 Montpellier chez GPM Aménagement
- Monsieur Stéphane LEPRETE, 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 PARIS CEDEX 08

**ARTICLE 10 :**

Au terme de l'enquête, le registre sera mis à la disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dès la réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

**ARTICLE 11 :**

Le commissaire enquêteur établira un rapport qui relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations consignées ou annexées au registre.

Le commissaire enquêteur consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables au projet soumis à l'enquête publique.

Dans un délai de trente jours, à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions motivées au préfet.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Montpellier.

**ARTICLE 12 :**

Le sous-préfet de Lodève informera dans les 8 jours de la date de la réception du rapport du commissaire enquêteur, le responsable du projet et Monsieur le Maire de Montarnaud des conclusions du commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont tenues à la disposition du public pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Montarnaud, à la sous-préfecture de Lodève et sur le site internet suivant : <http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2>

**ARTICLE 13 :**

Le responsable du projet prend en charge les frais d'enquête et notamment les frais afférents aux mesures de publicité et l'indemnisation du commissaire enquêteur.

**ARTICLE 13 :**

À l'issue de l'enquête publique, le sous-préfet de Lodève statuera sur l'utilité publique dudit projet et la cessibilité des parcelles concernées.

**ARTICLE 14 :** Monsieur le Sous-Préfet de Lodève, Monsieur le commissaire enquêteur et Monsieur le Maire de Montarnaud sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Hérault.

Fait à Lodève, le - 8 MARS 2019  
Le Sous-Préfet de Lodève,



Jérôme Millet

**N.B. :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier ( 6 rue Pitor - 34000 Montpellier ou sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), application « télérécoeurs citoyens » dans les deux mois suivant sa notification ou sa publication au recueil des actes administratifs ou son affichage en collectivité.



# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE MONTARNAUD

**Objet de l'avis d'enquête publique relative à la DUP et à la validité des parcelles concernées au projet d'aménagement de la traversée franchée et d'un lotissement de la direction franchée de la ZAC du Pradais sur la commune de Montarnaud**

Le projet d'aménagement de la traversée franchée et d'un lotissement de la direction franchée de la ZAC du Pradais sur la commune de Montarnaud est présenté par la SARL Le Pradais, studio d'urbanisme. Ce projet est soumis à l'enquête publique en vertu de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

À l'issue de l'enquête publique, le représentant de l'Etat pourra proposer l'avis public du projet au maire de la commune et à la commission d'urbanisme de la commune.

Cette enquête se déroulera du 1<sup>er</sup> avril au 3<sup>er</sup> mai inclus dans la commune de Montarnaud

Monsieur Jean Pierre BARAT, ingénieur CHAM, résident, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête sera à la disposition d'usage à l'adresse susmentionnée, tout et pendant sur la commune susmentionnée, ainsi qu'à la Direction de l'urbanisme de la commune de Montarnaud, - 40 avenue Gilbert Simeon - aux heures d'ouverture habituelle des bureaux d'été de manière à permettre aux citoyens de consulter le dossier.

Tous les habitants de la commune et tous les citoyens pourront prendre connaissance et soumettre leurs observations et propositions au représentant de l'Etat.

De préférence, merci d'adresser vos observations :

- par courrier à l'adresse de la commune susmentionnée (à la commune de Montarnaud, 40 avenue Gilbert Simeon, 42100 MONTARNAUD)
- par e-mail à l'adresse de la commune susmentionnée (sur l'adresse de l'ingénieur susmentionnée à l'adresse ci-dessus : [jeanpierrebarat@gmail.com](mailto:jeanpierrebarat@gmail.com))

La commune de Montarnaud, en présence, à l'effet de voter de Montarnaud, les observations de toutes les personnes.

- du 1<sup>er</sup> avril au 3<sup>er</sup> mai à 14h00
- mercredi 17 avril de 9h00 à 11h00
- vendredi 3 mai de 14h00 à 16h00

Tous les renseignements complémentaires peuvent être obtenus auprès des services de la SARL Le Pradais (Montarnaud) ou de Monsieur Stéphane LEPETIT.

La notice explicative et le dossier de dossier peuvent également être consultés sur le site internet suivant : <http://www.communauté-d'urbanisme.fr/urbanisme/avis-public/avis-public-2016>, et sur le site de la commune de Montarnaud à l'adresse suivante : <http://www.communauté-d'urbanisme.fr/urbanisme/avis-public/avis-public-2016>

Pour plus de détails sur ce projet, vous pouvez également vous adresser à la commune de Montarnaud, 40 avenue Gilbert Simeon, 42100 MONTARNAUD, ou sur le site internet suivant : <http://www.communauté-d'urbanisme.fr/urbanisme/avis-public/avis-public-2016>

**Inter provence publicité**

« La Marseillaise »  
19, cours Honoré d'Estienne d'Orves  
13001 MARSEILLE  
Standard : 04 91 57 75 00

Mme Céline DELEPINE  
Attachée de Direction  
Responsable du Service  
Annonces Légales et Judiciaires  
☎ Tél : 04.91.57.75.39  
☎ Fax : 04.91.57.75.43  
✉ cdelepine@lamarseillaise.fr  
www.lamarseillaise.fr

## ATTESTATION DE PARUTION



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
PRÉFET DE L'HERAULT  
SOUS-PREFECTURE DE LODEVE

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

#### COMMUNE DE MONTARNAUD

**Ouverture d'une enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud**

Le projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud est présenté par la SARL Le Pradas, maître d'ouvrage. Ce projet est soumis à l'enquête publique unique préalable avant décision du représentant de l'État.

À l'issue de l'enquête publique, le représentant de l'État pourra prononcer l'utilité publique du projet sus-mentionné et la cessibilité des parcelles nécessaires au-dit projet.

**Cette enquête se déroulera du 1<sup>er</sup> avril au 3 mai inclus dans la commune de Montarnaud**

Monsieur Jean-Pierre RABAT, ingénieur CNAM, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non-mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront mis à la disposition du public dans la mairie de Montarnaud, - 80 avenue Gilbert Senes - aux heures d'ouverture habituels des bureaux afin de recueillir les observations du public.

Tous les habitants de la commune et tous les intéressés pourront prendre connaissance et consigner leurs observations et propositions sur le registre d'enquête.

Ils peuvent aussi adresser leurs observations :

- par courrier à l'attention du commissaire enquêteur qui les annexera au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante : **Monsieur le Commissaire Enquêteur – Hôtel de ville – 80 avenue Gilbert Senes - 34570 MONTARNAUD**

- par email à l'attention du commissaire enquêteur, sur l'adresse de messagerie spécialement dédiée à l'enquête, à savoir : **ep.zacdupradas@gmail.com**

**Mairie**  
1 Place Georges-Frêche  
04 67 34 70 00  
Offices du tourisme  
35 allée Jean de Laître de  
Tassinay  
04 67 60 66 60. Ouvert du lundi  
au dimanche de 9h00 à 23h  
Préfecture  
34 place des Martyrs de la  
Résistance  
04 67 63 61 61  
Archives municipales  
Accès au 287 rue Possédon  
(niveau S3)  
Ouverture : lundi de 10h à 17h,  
mardi, jeudi et vendredi de  
10h à 12h, mercredi de 10h à  
17h  
Accès par la Médiathèque  
centrale Emile-Zola, 218  
boulevard de l'aéroport.

à 20h et le dimanche de 10h à  
18h  
Pavillon populaire  
113 allée de Jérusalem  
04 67 56 13 46  
Théâtre Jean-Villar  
155 rue de Boigne  
04 67 40 41 39  
L'Agora  
13 rue du Général Chaparède  
09 61 38 43 04  
Carré Sainte-Anne  
2 rue Philippe  
06 87 60 82 11  
Ouvert du mardi à dimanche  
de 10h à 13h  
Musée Fabry  
39 boulevard Bonne Nouvelle  
04 67 14 63 00  
Ouvert du mardi au dimanche  
Planétarium Gallée

Boulevard des Arènes  
04 66 76 67 00  
Tribunal Administratif  
16 avenue Fouchères  
04 66 27 37 00  
Tribunal des Prud'hommes  
46 Rue Porte de France  
04 66 67 27 45  
Nîmes Métropole  
13 Rue Jean Perrin  
04 66 31 10 01  
Mairie  
Place de L'Hotel de ville  
04 66 75 70 01  
Services techniques de la ville  
de Nîmes  
152 avenue Robert-Bompard  
04 66 70 75 75  
CAF 06 10 25 30 10  
Office de tourisme  
04 66 38 38 00

à 100 euros HT  
Conditions de participation :  
et d'usage de consultants  
Les compétences exigées sont :  
- Architecture ou paysagiste  
- VEO  
Nombre de candidats :  
Nombre minimal de candidats admis à présenter une offre : 3  
- Nombre maximal : 5  
Les candidatures seront admises sous le sceau des critères sus-  
cités :  
- garanties de capacités techniques et financières,  
- références de réalisations ou opérations similaires  
- Aptitude urbaine et paysagère.  
Chaque candidat admis à présenter une offre percevra une prime  
forfaitaire de 3 000 euros (HT) plus TVA en vigueur en contrepartie  
de la production d'un rapport d'opération et du site accompagné  
de documents graphiques.  
Date limite de réception des offres : 22 avril 2019 à 12 h 00.  
Date d'envoi du présent avis à la publication : 25 mars 2019.  
L'avis de publicité complet et également adressé à marchem@  
nîmes.fr.  
Adresse auprès de laquelle les documents et précisions peuvent  
être obtenus :  
[https://www.achatspublics.com/admin/generat\\_detail\\_avis/CSL2019\\_ScR040](https://www.achatspublics.com/admin/generat_detail_avis/CSL2019_ScR040)

**ANNONCES OFFICIELLES**  
HABILITÉ À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL  
HERAULT : [cdaleptno@amserelle.fr](mailto:cdaleptno@amserelle.fr) - Tél. 04 91 57 75 39



**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
COMMUNE DE MONTARNAUD

Ouverture d'une enquête publique unique présentée à la DUP  
et à la possibilité des procédures nécessaires au projet  
d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain  
de la deuxième tranche de la ZAC du Prades  
sur la commune de Montarnaud.

Le projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la  
deuxième tranche de la ZAC du Prades sur la commune de Montar-  
naud est présenté par la SARL Le Prades, maître d'ouvrage. Ce projet  
est soumis à l'enquête publique unique présentée ci-dessus (décret du  
10/04/2018) de l'Etat.  
A l'issue de l'enquête publique, le représentant de l'Etat pourra pro-  
céder aux opérations nécessaires au projet.  
Cette enquête est dérivée du 1er avril au 3 mai inclus dans la  
commune de Montarnaud.  
Monsieur Jean-François FABRE, ingénieur CHAM, titulaire, est désigné en  
qualité de commissaire enquêteur.  
Le dossier d'enquête sera au vu du registre d'enquête à l'adresse suivante :

soit, côté et parqué par le commissaire enquêteur, seront mis à la  
disposition du public dans le mairie de Montarnaud, - 82 avenue Gil-  
bert Seneo - aux heures d'ouverture habituelle des bureaux afin de ré-  
cueillir les observations du public.  
Tous les habitants de la commune et tous les intéressés pourront  
prendre connaissance et compléter leurs observations et propositions  
sur le registre d'enquête.  
Ils peuvent aussi adresser leurs observations :  
- par courrier à l'attention du commissaire enquêteur qui les adressera  
au registre après les avoir vérifiées, à l'adresse suivante : Monsieur le  
Commissaire Enquêteur - Mairie de ville - 82 avenue Gilbert Seneo  
- 34170 MONTARNAUD  
- par email, à l'attention du commissaire enquêteur, sur l'adresse de  
messagerie électronique dédiée à l'enquête, à savoir :  
[sp.achatspublics@nîmes.fr](mailto:sp.achatspublics@nîmes.fr)  
Le commissaire-enquêteur recevra, en personne, à l'Hotel de ville de  
Montarnaud, les observations du public les jours suivants :  
- lundi 1er avril de 9h00 à 11h30  
- mercredi 17 avril de 9h00 à 11h30  
- vendredi 3 mai de 10h00 à 18h00  
Ces observations complémentaires pourront être demandées après  
des présentés de la SARL Le Prades (Monsieur Jean-Charles GURPION  
et Monsieur Stéphane LEPRÊTE).  
La notice explicative et le sommaire du dossier peuvent également être  
consultés sur le site internet suivant : [https://www.herault.fr/AM-  
SERELLE/Commission-du-Grand-Territoire-du-Herault](https://www.herault.fr/AM-<br/>SERELLE/Commission-du-Grand-Territoire-du-Herault) et sur le site de  
la mairie de Montarnaud à l'adresse suivante : <http://www.montarnaud.fr>  
COORDONNÉES DE CONTACT  
Pendant la durée d'un an, il pourra être pris connaissance du rapport  
et des conclusions relatives au commissaire enquêteur dans le mairie  
commune ainsi qu'à la sous-préfecture de Lodève et sur le site www.  
herault.gouv.fr



**C.D.A.C. - EXTRAIT DE DECISION**

Prière le 21 mars 2019, la Commission Départementale d'Aménage-  
ment Commercial de l'Hérault a accordé à la S.A.S. OSEA Développe-  
ment (non 425 Rue Ferni) Bataisse à PLASIR (34370), l'autorisation  
d'extension de 247 m<sup>2</sup> la surface de vente d'un magasin PEA par créa-  
tion d'une terrasse dans l'espace restauratif, portant la surface totale  
à 58 877 m<sup>2</sup> situé Zone Industrielle - 1 place de l'Yve à MONTPELLIER  
(34).



**C.D.A.C. - EXTRAIT DE DECISION**

Prière le 21 mars 2019, la Commission Départementale d'Aménage-  
ment Commercial de l'Hérault a accordé à la S.C.L. CASTEL SARRI SAS à  
Vignasse Guelton Bataisse à ST-JEAN-DE-VAL (34), l'autorisation d'extension  
d'un emplacement commercial par création d'un commerce de détail en  
équipement automobile - CANTIER CASAR - d'une surface de vente  
de 693,02 m<sup>2</sup> et d'un atelier de réparation de 233,70 m<sup>2</sup> situé 665 Ave-  
nue de France Rouge à Castelnau-le-Léze (34).







**A.SABIANI & F.BABAU**

Huissiers de Justice Associés  
619, Rue Favre de Saint-Castor  
CS 20027

34184 Montpellier cedex 4

Téléphone : 04 67 63 29 39

Télécopie : 04 67 63 57 65

## ATTESTATION

### PREMIER PASSAGE

A LA REQUETE DE .

SARL LE PRADAS, Immeuble YWOOD ODYSSEUM – 601 Avenue Georges MELIES – 34967 Montpellier cedex 02

Je, soussigné, SABIANI Alain, Huissier associé de la S.C.P. Alain SABIANI – François BABAU, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice dont le siège social est à LOT E1 – 619, avenue Favre de Saint-Castor- CS 20027 – 34184 – MONTPELLIER CEDEX 4,

CERTIFIE ET ATTESTE

Avoir constaté, le 18 Mars 2019, en présence du Commissaire enquêteur, l'affichage d'un panneau pour AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE unique préalable à la DUP et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC DU PRADAS sur la Commune de Montarnaud. Ledit panneau étant apposé à six endroits différents sur la zone concernée.

Pour servir et valoir ce que de droit.

A MONTPELLIER, le 19 Mars 2019.

A. SABIANI

Société Civile Professionnelle

**A.SABIANI & F.BABAU**

Huissiers de Justice Associés

619, Rue Favre de Saint-Castor

CS 20027

34184 Montpellier cedex 4

Téléphone : 04 67 63 29 39

Télécopie : 04 67 63 57 65

## ATTESTATION

### DEUXIEME PASSAGE

A LA REQUETE DE

SARL LE PRADAS, Immeuble YWOOD ODYSSEUM – 601 Avenue Georges MELIES – 34967 Montpellier cedex 02

Je, soussigné, SABIANI Alain, Huissier associé de la S.C.P. Alain SABIANI – François BABAU, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice dont le siège social est à LOT E1 – 619, avenue Favre de Saint-Castor- CS 20027 – 34184 – MONTPELLIER CEDEX 4,

CERTIFIE ET ATTESTE

Avoir constaté, le 17 Avril 2019, l'affichage de six panneaux pour AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE unique préalable à la DUP et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC DU PRADAS sur la Commune de Montarnaud. Ledit panneau étant apposé à six endroits différents sur la zone concernée.

Pour servir et valoir ce que de droit.

A MONTPELLIER, le 18 Avril 2019.

  
  
A. SABIANI

Montarnaud, le 21 mai 2019.

### CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Gérard CABELLO, en qualité de Maire de Montarnaud, certifie avoir fait procéder à l'affichage en mairie, à compter du 15 mars 2019, de l'arrêté municipal n°19-III-143 portant ouverture de l'enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité es parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et 'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas.

Un avis d'enquête publique a également été affiché, depuis le 15 mars 2019, sur les panneaux extérieurs d'affichage officiel sis aux lieux ci-dessous désignés :

- en Mairie
- route de Montpellier en face de la salle des fêtes
- rue Jean Moulin sur la façade de la bibliothèque
- avenue de Font Mosson devant le groupe scolaire ;

et, depuis le 15 mars 2019, sur le site de la 3<sup>ème</sup> tranche de la ZAC du Pradas.

Cet avis a également été publié :

- dans le Midi Libre du samedi 16 mars 2019 rubrique "annonces légales"
- dans La Marseillaise édition de l'Hérault du samedi 16 mars 2019 rubrique "annonces légales"
- dans les locaux de la Mairie depuis le 15 mars 2019
- sur le site internet de la Commune depuis le 15 mars 2019

Enfin, une information a été diffusée :

- sur les panneaux d'affichage électronique de la Commune depuis le 15 mars 2019,
- dans le mensuel d'information municipale d'avril et de mai 2019, distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la Commune.

Le Maire,



Gérard CABELLO

MAIRIE DE MONTARNAUD

80, Avenue Gilbert Sénés – 34570 MONTARNAUD – Téléphone : 04 67 55 40 84 – Télécopie : 04 67 55 52 65  
Site : [www.montarnaud.com](http://www.montarnaud.com)

## QUESTIONS FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR AU PETITIONNAIRE

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Préciser :

- Le PLU actuellement en vigueur
- Urbanisation progressive de la ZAC et les conditions de délivrance des permis de construire des maisons d'habitation de la ZAC
- Le calendrier de réalisation de la troisième tranche de la ZAC
- La réalisation de la ZAC et l'augmentation progressive de la population.
- Le cône de visibilité pour la mise en valeur du patrimoine architectural historique (le Château, la Tour de l'Horloge et la chapelle Notre-Dame du Fort)
- L'ensemble des mesures prises: écoulement des eaux pluviales, risques d'inondation et gestion des ripisylves pour assurer le fonctionnement hydraulique optimal du site et la sécurité des biens et des personnes.
- La date prévue pour le démarrage de la STEP
- Le renforcement du système d'alimentation en eau potable de la ZAC
- les mesures prises pour l'application des dispositions du PPRI
- La possibilité de végétalisation complémentaire à l'urbanisation dans le périmètre de la ZAC
- Le maître d'ouvrage des travaux d'aménagement de la RD 111<sup>F1</sup>.
- Le coût des travaux de protection de l'environnement de la tranche 3.

## MEMOIRE EN REPONSE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En réponse à votre Procès-Verbal du 9 mai 2019 que vous nous avez adressé à l'issue de l'enquête publique, nous nous permettrons les observations suivantes :

La ZAC du Pradas a fait l'objet d'un contrat de concession en Août 2007.

L'objectif de la Commune était de mettre en place un projet de développement structuré en abandonnant le processus des lotissements successifs qui avaient été réalisés au fil du temps sans la réalisation des équipements nécessaires aux populations nouvelles.

La ZAC du Pradas, sur ses trois tranches, couvrira une superficie de 43 hectares et permettra la réalisation de 660 logements prenant en compte la mixité sociale.

La ZAC du Pradas apportera des participations financières à hauteur de 5 620 000 € sur lesquels 1 520 000 € seront destinés à la réalisation d'équipements d'infrastructures et 4 200 000 € à la réalisation d'équipements de superstructures.

A ces participations financières s'ajouteront 3 ha 7 de terrains aménagés, rétrocédés à l'euro symbolique à la Commune.

A ce jour ces terrains ont été remis à la Commune et 3 260 000 € de participations ont été acquittés. La Tranche 3 dégage 2 360 000 € pour solder le paiement des participations.

La ZAC du Pradas s'inscrit dans le PLU en vigueur et dans la modification n° 8 approuvée par la décision du Conseil Municipal du 27 septembre 2018.

Les permis de construire sont instruits par la municipalité. Préalablement à cette instruction, les dossiers ont été examinés et visés par l'architecte coordinateur de l'opération.

La réalisation de la ZAC du Pradas est prévue sur une durée de 15 ans pour accueillir les 660 logements programmés.

Les travaux d'aménagement de la troisième tranche se dérouleront sur une période de 4 ans à compter du dernier trimestre 2018.

Les cônes de visibilité inscrits au PLU de la Commune ont été pris en compte dans le dossier de réalisation initial et le dossier de réalisation modifié. Ce dernier reprend le traitement de l'entrée de ville tel que visé dans le PLU en vigueur (modification n°8).

Toutes les mesures relatives à l'écoulement des eaux pluviales, au traitement des risques d'inondation ont été réalisées pour les tranches 2 et 3 conformément au dossier de loi sur l'eau instruit par les services de l'Etat et qui a été autorisé par arrêté préfectoral en 2011.

Toutes les dispositions du PPRI ont été prises en compte et sont notamment visées dans le dossier loi sur l'eau.

Tous les traitements des ripisylves ont été pris en compte. Ils ont été visés et suivis par la DDTM et le SYBLE.

La STEP a été étudiée par le Cabinet GAXIEU et la DDTM 34 a délivré en juin 2017 un arrêté autorisant la nouvelle station.

Les travaux ont débuté en mai 2018 et se dérouleront jusqu'en juillet 2019 pour une mise en service en août 2019.

Le renforcement de l'alimentation en eau potable de la Commune de Montarnaud est désormais assuré en l'état d'un apport de volume d'eau résultant d'un conventionnement établi entre la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault et la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup.

Un soin tout particulier a été apporté au traitement paysager et environnemental de la ripisylve qui borde les tranches 1 et 3 de la ZAC ; Hors bassin de rétention elles représentent plus de 5 ha.

L'ensemble des traitements paysagers et environnementaux de la ZAC sont évalués à 800 000 Euros.

Les travaux du traitement de la RD 111 sont financés par les participations dévolues aux équipements d'infrastructure ; ils sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune dans le cadre d'une délégation (voir PJ).

# SARL LE PRADAS

Lettre RAR n° [REDACTED]

Montpellier, le 13 Mars 2019

Objet : Commune de MONTARNAUD  
Zone d'Aménagement Concertée du « Pradas »  
Notification de l'avis d'ouverture de l'enquête parcellaire,  
de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête parcellaire  
Et du dépôt du dossier d'enquête parcellaire

Madame,

La Commune de MONTARNAUD a approuvé suivant délibération du 6 Novembre 2006 la création de la ZAC dénommée « ZAC du Pradas » dans le périmètre duquel vous êtes propriétaire de la parcelle section [REDACTED]

Par Délibération en date du 10 Juillet 2006, la Commune de MONTARNAUD a désigné le Groupement GPM Aménagement/Nexity Foncier Conseil, Aménageur et confié le soin de réaliser cette opération d'aménagement suivant Traité de Concession d'Aménagement signé le 29 Août 2007.

Dans le cadre des missions ainsi confiées, il nous appartient de nous porter acquéreur de l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de la ZAC dont l'utilité publique et la cessibilité de l'ensemble des parcelles avaient été déclarées par la Préfecture de l'HERAULT par arrêté du 28 février 2011.

Cet arrêté est cependant aujourd'hui caduc.

Pour permettre la réalisation de la 3<sup>ème</sup> tranche de la ZAC « du Pradas », la Commune de MONTARNAUD, au terme d'une délibération du 30 janvier 2018 a donc décidé de solliciter de nouveau la Préfecture de l'HERAULT pour l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique de cette 3<sup>ème</sup> tranche et préalable à la déclaration de cessibilité concernant les parcelles qui ont été visées à l'état parcellaire établi dans le cadre du dossier joint à cette délibération.

Siège social : 19, Rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 PARIS CEDEX 8  
SARL au capital de 1 500,00 euros – R.C.S. NANTERRE 521 104 083  
Adresse de correspondance : c/o NEXITY FONCIER CONSEIL  
Immeuble Ywood Odysseum - CS 10113  
601, Avenue Georges Méliès  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2

Conformément à l'article R 131-6 du Code de l'Expropriation et en application de l'Arrêté de Monsieur le Préfet de l'HERAULT en date du 8 mars 2019 n° 19-III-143 prescrivant l'ouverture de cette enquête publique, j'ai l'honneur de vous informer qu'une enquête permettant de délimiter exactement les biens à acquérir en vue de la réalisation de l'opération ZAC du « Pradas » sur le territoire de la Commune de MONTARNAUD sera ouverte pendant 23 jours consécutifs du Lundi 1<sup>er</sup> avril 2019 au Vendredi 3 Mai 2019 inclus.

En application des dispositions de l'article L 311-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, vous voudrez bien trouver ci-après l'avis d'ouverture de l'enquête parcellaire ainsi que l'arrêté d'ouverture de cette enquête publique.

Vous pourrez consulter les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête qui seront déposés en Mairie de MONTARNAUD pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et consigner éventuellement vos observations sur le registre ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante, lieu d'implantation de l'opération d'aménagement et siège de l'enquête :

Mairie de MONTARNAUD  
80 Avenue Gilbert Senes  
34570 MONTARNAUD

Le Commissaire Enquêteur recevra en personne à la Mairie de MONTARNAUD à l'adresse sus-indiquée, les observations du Public les :

- Lundi 1<sup>er</sup> avril de 8h30 à 11h30
- Mercredi 17 avril de 8h30 à 11h30
- Vendredi 3 mai de 16h00 à 18h00

D'autre part et conformément aux dispositions de l'article R 131-7 du Code de l'Expropriation qui dispose que les propriétaires intéressés sont tenus de fournir toutes indications utiles relatives à leur identité, je vous invite à remplir le questionnaire ci-joint et à nous le retourner à l'adresse mentionnée sur le dit document.

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur l'intérêt que vous avez à remplir ce questionnaire dès que possible avec soin et exactitude.

~~De la précision des renseignements demandés dépendent en effet le paiement rapide des indemnités qui vous seront allouées.~~

A ce questionnaire, nous vous prions de joindre une pièce d'identité vous concernant pour vérification d'identité.

La présente notification est faite notamment en vue de l'application des articles L 311-1, L 311-2 et L 311-3 du Code de l'Expropriation et reproduit intégralement ci-après :

*« En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'Ordonnance d'expropriation. »*

*« Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. »*

*« Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L 311-1 et L 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi, ils seront déchus de tous droits à indemnité. »*

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Nous vous prions de croire, Madame, en l'expression de nos salutations distinguées.

POUR LA SARL LE PRADAS  
André DE CRESCENZO  
GPM Aménagement  
139, rue Antonin Balmes  
ZAC Tournezy  
34070 MONTPELLIER  
04.67.73.00.26



POUR LA SARL LE PRADAS  
François CHEMINADE  
NEXITY Foncier Conseil  
601, avenue Georges Méliès  
CS 10113 - Immeuble Ywood  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2  
04.67.50.46.80



*Pièce Jointes : 4*

- 1) - Arrêté Préfectoral d'Ouverture d'enquête publique
- 2) - Avis d'ouverture de l'Enquête parcellaire
- 3) - Questionnaire relatif à l'identité du propriétaire
- 4) - Enveloppe timbrée pour renvoi du questionnaire

Jean Pierre RABAT  
Campagne Mikado  
1110, rue de font Couverte  
34070 MONTPELLIER

Montpellier le 1 er avril 2019

A  
André DE CRESCENZO  
GPM Aménagement  
139, rue du Professeur Antonin Balmes  
ZAC de Tournezy  
34070 MONTPELLIER

**OBJET:** Enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la troisième tranche et d'un terrain de la deuxième tranche de la ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud.

Monsieur

Je vous saisis afin de recevoir des informations complémentaires concernant la notification qui a été effectuée auprès de Mr et Mme SOULIER le 13 mars 2019 relative au dépôt de dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité en mairie de Montarnaud.

En effet d'une part, vous mentionnez que Mr et Mme SOULIER sont propriétaires d'une parcelle AK-n°54 qui n'est pas listée dans le tableau de l'état parcellaire du dossier de l'enquête publique

D'autre part Mr et Mme SOULIER n'apparaissent pas dans la liste des propriétaires concernés.

De plus dans la délibération du Conseil municipal de Montarnaud en date du 30 janvier 2019 la dite parcelle est cadastrée AL n° 226.

Dans l'attente de votre information en retour, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean Pierre RABAT  
Commissaire-Enquêteur

# SARL LE PRADAS

Monsieur Jean Pierre RABAT  
Campagne Mikado  
1110 rue de font couverte  
34070 MONTPELLIER

Montpellier le 19 avril 2019

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous faisons suite à votre demande de précisions sollicitée ce 1er avril dernier, concernant la notification du dossier d'enquête parcellaire en mairie qui a été effectuée auprès des époux SOULIER.

Effectivement, il apparaît que la lettre de notification du 13 mars 2019 qui est bien parvenue aux époux SOULIER mais qu'ils ont refusé de prendre auprès du facteur, lors de sa présentation, comprend une erreur matérielle concernant sa numérotation.

La parcelle des époux SOULIER n'est pas la parcelle AK n°54 mais bien la parcelle AL n°226 qui est indivise et qui fait bien partie du périmètre de l'enquête publique unique préalable à la DUP et à la cessibilité. La lettre RAR aurait donc dû mentionner la parcelle AL 226. Cette erreur matérielle ne s'est pas manifestée aux yeux des époux SOULIER et de ce fait elle n'entraîne aucune conséquence.

La parcelle AK n°54 appartient à Monsieur KHOUYANI, et ce dernier a d'ailleurs retiré auprès des services postaux la lettre en recommandé avec AR que nous lui avons adressée également ce 13 mars dernier, comme l'ensemble des autres propriétaires concernés par la demande de DUP-cessibilité et visés à l'état parcellaire du dossier d'enquête parcellaire.

L'erreur matérielle n'a donc aucune incidence.

En effet et comme rappelé ci-avant, la parcelle AL n°226 fait bien partie du périmètre de l'enquête publique. Par ailleurs, cette parcelle AL n°226 appartient indivisément d'une part à notre société qui a acquis en date du 25 septembre 2017 auprès de l'Etude de Me Giraud les 655,20/660<sup>ème</sup> des parts indivises que constituait la parcelle, les époux SOULIER détenant d'autre part le solde représentant la 21ème part indivise de ladite parcelle.

Vous trouverez ci-après la copie de l'acte dressé ce 25 septembre 2017 par Me Giraud. C'est donc à bon droit que nous avons saisi les époux SOULIER, en leur qualité de propriétaire indivis de la parcelle AL n°226 pour 1/21ème, et c'est bien en cette qualité que la lettre de notification du dépôt du dossier de l'enquête parcellaire en mairie leur avait été faite.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Nous vous prions de croire, Monsieur, en l'expression de nos salutations distinguées.

**SARL LE PRADAS**

~~SIÈGE SOCIAL~~ **SIÈGE SOCIAL**

19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris  
R.C.S. PARIS 321 104 083

**ADRESSE CORRESPONDANCE :**

ZAC de Tournezy - 139 rue Professeur Antonin Balmes  
34070 MONTPELLIER

Siège social : 19, Rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 PARIS CEDEX 8

SARL au capital de 1 500,00 euros - R.C.S. NANTERRE 321 104 083

Adresse de correspondance : GPM Aménagement - ZAC de Tournezy - 139 Rue du Professeur Antonin Balmes  
34070 MONTPELLIER

# SARL LE PRADAS

Monsieur RABAT  
Commissaire Enquêteur  
Hôtel de Ville  
80, avenue Gilbert Senes  
34570 MONTARNAUD

Montpellier, le Lundi 20 Mai 2019

Envoi par LRAR n° 1A 141 180 6447 2

Objet : Enquête Publique ZAC du Pradas  
Commune de Montarnaud

PJ : Bordereau d'avis de réception postal  
époux SOULIER 15/03/2019.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique unique relative à la demande de déclaration d'utilité publique et de cessibilité concernant la ZAC « du Pradas » située à MONTARNAUD pour laquelle vous assurez la mission de Commissaire Enquêteur, vous nous avez interrogé concernant la notification préalable de l'avis d'ouverture de l'enquête parcellaire effectuée auprès des époux SOULIER.

1- Comme nous vous l'avons expliqué dans le cadre de notre correspondance du 19 avril 2019, cette lettre de notification n'a été adressée qu'aux époux SOULIER dans la mesure où ces derniers sont propriétaires indivis de la parcelle AL n° 226 et que l'autre propriétaire indivis de cette parcelle n'est autre que la SARL « Le Pradas ».

En effet nous avons pu acquérir par acte notarié du 25 septembre 2017 les 655,20/660<sup>èmes</sup> des parts indivises que constituent cette parcelle AL n° 226.

Sur les 21 indivisaires qui étaient propriétaires de cette parcelle AL n° 226, seul Monsieur SOULIER a refusé la cession de ses droits indivis auprès de la SARL « LE PRADAS ».

C'est la raison pour laquelle la notification réglementaire prévue par les dispositions des articles L 311-1 et suivants du Code de l'Expropriation relatives à la notification de l'avis d'ouverture de l'enquête publique parcellaire n'a été effectuée qu'auprès des époux SOULIER en leur qualité de propriétaires indivis de la parcelle AL n° 226, laquelle entre dans le champ de cette enquête publique.

Siège social : 19, Rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 PARIS CEDEX 8  
SARL au capital de 1 500,00 Euros – R.C.S. NANTERRE 521 104 083  
Adresse de correspondance : c/o NEXITY FONCIER CONSEIL  
Immeuble Ywood Odysseum - CS 10113  
601, Avenue Georges Méliès  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2

2- Nous nous permettrons d'ajouter que la lettre de notification adressée le 13 mars 2019 aux époux SOULIER leur est bien parvenue le 15 mars 2019 en l'état de l'avis de réception postal qui ne vous avait pas encore été et à ce jour remis. Vous en trouverez ci-après la copie.

Il résulte de ce qui précède que la lettre de notification adressée aux époux SOULIER en leur qualité de propriétaire indivis de la parcelle AL n° 266 a bien été réceptionnée par les époux SOULIER le 15 mars 2019.

La circonstance que cette lettre comportait une erreur matérielle concernant l'identification de la parcelle, puisqu'elle mentionnait à tort la parcelle AK n° 54, ne saurait emporter de quelconques conséquences sur la régularité de la procédure.

Les époux SOULIER n'ont été privés d'aucune garantie puisqu'ils ont bien eu, par cette lettre du 13 mars 2019 reçue le 15 mars 2019, l'information et la connaissance de ce que la Commune organisait une enquête publique parcellaire concernant la ZAC « du Pradas » pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 3 mai 2019.

Depuis le 15 mars 2019, les époux SOULIER n'ont pas entendu réagir et ne se sont pas déplacés en Mairie pour faire part de leurs éventuelles observations concernant ce dossier.

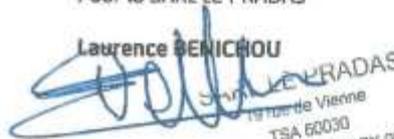
Vous disposez donc aujourd'hui d'un dossier complet concernant les formalités préalables à l'ouverture de cette enquête parcellaire et vous détenez la preuve de ce que le courrier en recommandé avec accusé de réception adressé aux époux SOULIER le 13 mars 2019 leur est bien parvenu le 15 mars 2019.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de nos salutations distinguées.

Pour la SARL LE PRADAS

Laurence BERICHIU

  
SARL LE PRADAS  
18 rue de Vienne  
TSA 60030  
75801 PARIS CEDEX 08  
Agence de Montpellier  
601 Avenue Georges Méliès  
Immeuble Ywood Odysseum - CS 10113  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2  
Tel 04 67 50 46 80

Copie : GPM Aménagement

~~Agas des Agathotes  
Chemin de Noeud Ahlem  
34130 La Boissière~~

AR 1A 141 180 6474 8



Présenté / Délivré le : 15 / 13 / 19  
Distribué le : 15 / 13 / 19

Le soussigné déclare être :

Le destinataire

Le mandataire

CNP/Permis de conduire

Autre

*cp Paul le Staden*

NEXITY FONCIER CONSEIL  
801 Avenue Georges Méliès  
34091 Montpellier Cedex  
Tél. 04 67 50 46 80

RECU LE 24 AVR 2019

RECU LE 24 AVR 2019

RECU LE 12 AVR 2019

RECU LE 11 AVR 2019

DOSSIER : CTS CARRIERE - GALIBERT - MARTEL -  
SENEGAS / SARL LE PRADAS  
NUMERO DU DOSSIER : 19412  
NATURE : Vente de terrain du 25/09/2017  
NOTAIRE : JEG CLERC : MPG

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

Le VINGT CINQ SEPTEMBRE

Maître Jacques-Edouard GIRAUD, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Agnès MAURIN, Eric NAHMÉ, Valérie DAVIDOVICI-PANIS et Jacques-Edouard GIRAUD, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial " dont le siège est à GIGNAC (Hérault), 2 Boulevard de l'Esplanade.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **VENTE DE TERRAIN.**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **VENDEURS**

1/Madame Marie Joséphe Andrée **GALIBERT**, retraitée, épouse de Monsieur Bernard Joseph **MAGNAT** demeurant à MONTPEYROUX (Hérault), 17 rue des Mazes.

Née à MONTPELLIER (Hérault) le 15 janvier 1940.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de MONTARNAUD (Hérault), le 14 août 1971.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

2/Monsieur Luc Gabriel Marie **GALIBERT**, retraité, époux de Madame Monique Marie Léonie **CANAC** demeurant à MONTARNAUD (Hérault), 106 Avenue d'Argelliers.

Né à MONTARNAUD (Hérault) le 17 octobre 1943.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jacques DUGLOU notaire à ANIANE (Hérault), le 19 juin 1985 préalable à son union célébrée à la Mairie de SAINT AFFRIQUE (Aveyron) le 19 juillet 1985.

Ce régime non modifié.

Monsieur Louis CARRIERE à concurrence de 16,8/660 émes en pleine propriété.

Monsieur Jacques CARRIERE à concurrence de 16,8/660 émes en pleine propriété.

Monsieur Pierre CARRIERE à concurrence de 16,8/660 émes en pleine propriété.

Monsieur Gabriel AUGER à concurrence de 156/660 émes en pleine propriété.

Madame Pierrette AUGER à concurrence de 156/660 émes en pleine propriété.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

**LE BIEN objet des présentes est acquis par la société dénommée SARL LE PRADAS à concurrence de 655,20/660 émes en pleine propriété.**

**REFERENCES DE PUBLICATION**

**EFFET RELATIF**

Succession de Madame Irène GALIBERT née COULET décédée le 22 avril 1972 à MONTARNAUD (Hérault).

Succession de Monsieur Léopold GALIBERT décédé le 21 décembre 1993 à SAINT JEAN DE FOS (Hérault).

Succession de Madame Rozeline SOULLIER née GALIBERT décédée le 24 avril 2009 à MONTPELLIER (Hérault).

Succession de Monsieur Pierre GALIBERT décédé le 24 juillet 2009 à NIMES (Gard).

Succession de Monsieur Denis SOULLIER décédé le 30 novembre 2013 à ANIANE (Hérault).

Succession de Monsieur Paul SENEGAS décédé le 13 Décembre 1973 à MONTARNAUD (Hérault).

Succession de Madame Victoria SENEGAS pée JONQUET décédée le 20 novembre 1974 à MONTARNAUD (Hérault).

Succession de Monsieur Guy SENEGAS décédé le 27 octobre 1978 à MONTPELLIER (Hérault).

Succession de Monsieur Claude SENEGAS décédé le 3 mars 2013 à MONTARNAUD (Hérault).

Succession de Monsieur Charles CARRIERE décédé le 30 septembre 1983 à MONTARNAUD (Hérault).

Succession de Madame Juliette CARRIERE née PERRIER décédée le 19 juin 2014 à MONTARNAUD (Hérault).

Succession de Monsieur Henry MARTEL décédé le 21 avril 1987 à PEROLS (Hérault).

Attestation notariée dressée par Maître Jacques-Edouard GIRAUD, Notaire à GIGNAC (Hérault) le 13 Juin 2016, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2<sup>ème</sup> (Hérault) le 24 juin 2016 volume 2016 P numéro 7027.

Suivie d'un acte rectificatif dressé par Maître Jacques-Edouard GIRAUD Notaire à GIGNAC (Hérault) le 25 Septembre 2017 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de MONTPELLIER (2ème).

**CHARGES ET CONDITIONS**

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation de travaux routiers sur les routes départementales 111<sup>E</sup>1 et 27<sup>E</sup>1 à Montarnaud

Entre les soussignés :

Le Département de l'Hérault, représenté par Monsieur André Vezinhet, Président du conseil général de l'Hérault, dûment habilité par la délibération n° A/12 en date du 19 mai 2008

ci-après dénommé le Département

D'une part,

Et

La commune de Montarnaud, représentée par son Maire, Monsieur Gérard Cabello, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil municipal en date du 16 DEC. 2008

ci-après dénommée la Commune

D'autre part,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Par délibération en date du 16 mai 2006, la commune de Montarnaud a décidé d'engager une opération d'aménagement urbain dont le périmètre inclut les RD 111<sup>E</sup>1 et 27<sup>E</sup>1 en traversée de la Commune. Dans le cadre de ces travaux, au titre des mesures d'accompagnement de l'infrastructure, le Département a décidé de participer à ces aménagements des entrées de Montarnaud, qui correspondent à la section de la RD 111<sup>E</sup>1 située entre les PR 0+716 et 1+200 et au PR 15+800 de la RD27E1.

Eu égard à la compétence communale sur les aménagements de ses entrées de ville et sur son développement urbain, et à la localisation de l'opération sur le domaine public départemental ainsi qu'à l'intérêt partagé par la Commune et le Département à la réalisation des aménagements de la RD 111<sup>E</sup>1 entre les PR 0+716 et 1+200 et de la RD27E1 au PR 15+800, le Département a décidé, par délibération en date du 19 mai 2008 de désigner la Commune comme maître d'ouvrage de l'ensemble de ces travaux d'aménagement, en application de l'article 2.II de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 modifiée.

Les travaux d'aménagements de la RD 111<sup>E</sup>1 consistent en :

- la création d'un giratoire de 17 mètres de rayon et d'un plateau traversant
- l'adaptation du profil en travers type incluant un espace vert de dimension variable dans lequel est intégré un trottoir de 2.00 mètres de largeur, deux chaussées de 2.70 mètres de largeur, un terre plein central planté de 2.00 mètres de largeur, un espace vert de largeur variable dans lequel sera intégré la piste cyclable existante de 3 mètres de largeur. Cette dernière sera reconstruite à l'approche du plateau traversant et du giratoire.

Les travaux d'aménagements de la RD 27<sup>E</sup>1 consistent en :

- Création d'un giratoire de 13 à 14 mètres de rayon et réaménagement des accotements côté ZAC.

Le montant total prévisionnel du projet (aménagements routiers et dépendances) est évalué à 1 500 000,00 € HT, soit 1 794 000,00 € TTC.

La Commune assure en intégralité le financement de l'opération.

Il est rappelé que la délégation temporaire de maîtrise d'ouvrage départementale à la Commune impose à cette dernière d'assurer seule les responsabilités de la maîtrise d'ouvrage de l'opération et notamment de procéder, dans le respect des règles du Code des marchés publics, à la désignation du titulaire du marché de travaux.

PREFECTURE DE L'HERAULT  
 ARRIVEE LE:  
 14 JAN. 2009  
 BUREAU DU COURRIER

#### 14.2 : Assurances

La Commune devra, dans le mois qui suivra la notification de la présente convention, fournir au Département la justification :

- de l'assurance qu'elle doit souscrire au titre de l'article L. 241-2 du Code des assurances ;
- de l'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités qui lui incombent dans le cadre de son activité professionnelle à la suite de dommages corporels, immatériels, consécutifs ou non survenus pendant l'exécution et après la réception des travaux causés aux tiers ou à ses cocontractants.

#### 14.3 : Capacité d'ester en justice

La Commune pourra agir en justice pour son propre compte jusqu'à la délivrance du quitus, mentionné à l'article 11 de la présente convention, aussi bien en tant que demandeur que défendeur.

La Commune devra, avant toute action, demander l'accord du Département.

Toutefois, toute action en matière de garantie décennale ne relève pas de la Commune.

#### Article 15 – Litiges- Election de domicile

En cas de litige survenant dans l'application des présentes, les parties soussignées attribuent compétence au tribunal administratif de Montpellier.

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, le Département fait élection de domicile au 1000 rue d'Alco 34 087 Montpellier Cedex 4 et la Commune fait élection de domicile en sa mairie.

#### Article 16 – Annexes à la convention

La présente convention comporte deux annexes :

- Annexe 1 : Programme détaillé de l'opération
- Annexe 2 : Missions de la Commune

Fait à Montpellier, le 13 janvier 2009  
(en deux exemplaires)

Pour la commune de Montarnaud,  
Le Maire

  
Gérard Cabello

Pour le Département de l'Hérault,  
Le Président du conseil général

Pour le Président du Conseil général  
et par délégation  
L'Adjoint au Directeur de l'Aménagement durable du territoire  
Le Directeur du Département des Equipements

André Vezinet  
Françoise Tramont

