

■ Département de l'Hérault

■ Commune de Grabels



Enquête publique préalable à la

## Déclaration d'Utilité Publique

### Projet de création d'une réserve foncière sur le secteur de Gimel (Commune de Grabels)

#### ENQUETE PUBLIQUE

(décision TA du 28/03/2017 n° E17000061/34)

Pierre Gillet  
Commissaire Enquêteur  
290, rue André Marie Ampère  
34070 Montpellier  
Téléph : 04 67 27 37 11  
Mobile : 06 56 88 11 17  
courriel : pigillet@orange.fr

Remis à la Préfecture de l'Hérault par le  
Commissaire Enquêteur le 07/08/2017



## 1/ Présentation de la demande du 28/03/2017, données sur la commune et objectifs de l'enquête :

Par lettre enregistrée le **22 Mars 2017**, le Préfet de l'Hérault demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une réserve foncière sur le secteur de Gimel (territoire de la commune de Grabels).

Une **décision n° E17000061/34** a été prise par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, le **28 Mars 2017**, afin de désigner le Commissaire Enquêteur. Elle a été notifiée à M. le Maire de Grabels (cf **annexe 1**).

Deux délibérations ont été prises respectivement les **12 juillet 2016 (n° 046/12-07-2016)** et **12 décembre 2016 (n° 073/12-12-2016)** par l'équipe municipale : la première initiait le projet de création d'une ZAC sur le secteur de Gimel (définition des objectifs poursuivis et fixation des modalités de la concertation) ; la deuxième décidait de recourir à la procédure régie par les dispositions de l'article R 112-5 du code de l'Expropriation, permettant de requérir une DUP Réserve Foncière, d'approuver le dossier et de saisir l'autorité préfectorale en vue de l'ouverture d'une enquête publique (cf **annexes 2 et 3**).

A noter également que le Conseil Municipal du 12 décembre a désigné l'Etablissement Public Foncier (EPF) comme bénéficiaire de la DUP réserve foncière. Par voie amiable ou par expropriation, l'établissement public foncier est autorisé à acquérir les immeubles du périmètre.

### Les données sur la commune :

La commune de Grabels est située dans le département de l'Hérault (région Occitanie). La commune s'étend sur 16,2 km<sup>2</sup> et compte 7 255 habitants au recensement de 2013.

Avec une densité de la population de 446,7 habitants au km<sup>2</sup>, la commune a connu un taux annuel moyen de croissance de 3,6 % entre 2008 et 2013.

Sa proximité avec l'aire urbaine métropolitaine de Montpellier génère un marché immobilier actif dont le niveau de prix médian des transactions des logements figure parmi les plus élevés du département.

Entourée par les communes de Juvignac, Combaillaux et St Georges d'Orques, la commune est située à 3 km au Nord Ouest de Juvignac la plus grande ville aux alentours.

### Objet de l'enquête publique :

La présente enquête est régie par le code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique dont l'article L121-1 précise que l'utilité publique est déclarée par l'autorité compétente de l'Etat.

Il s'agit d'une enquête publique préalable à la déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de création d'une réserve foncière sur le secteur de Gimel situé sur la commune de Grabels au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie.

Cette réserve foncière devrait permettre la réalisation d'une opération conséquente d'aménagement urbain comprenant des logements dont des logements sociaux et intermédiaires, ainsi que des équipements publics.

Le secteur de Gimel se situe entre le rond-point du Salinier et la station de tramway « Euromédecine » aux portes de Montpellier à la principale entrée de Grabels ; Le secteur est localisé intégralement sur le territoire communal, mais en limite de la commune de Montpellier. Récemment urbanisés ou en cours d'urbanisation, les quartiers environnants sont respectivement :

- La ZAC Euromédecine qui se développe à la fois au nord, à l'Est mais aussi au Sud de Gimel. La vocation principale d'activité économique est spécialisée dans le domaine du médical, du para médical et des biotechnologies
- A l'Est le quartier résidentiel dense des Hauts de Massane
- Au-delà d'Euromédecine, les quartiers d'habitat de la Valsière (au Nord sur la commune de Grabels), de Malbosc (au Sud, sur la commune de Montpellier) et de Croix Lavit à l'Est (mixité habitat/activité économique).

Le secteur a connu une forte production de logements au cours des 10 dernières années. La partie « Euromédecine » accueille quant à elle plus de 33 entreprises représentant près de 6 000 emplois.

Il est à noter aussi que les équipements publics de proximité sont peu nombreux ; après avoir pâti d'une absence d'équipements, le quartier de la Valsière a été récemment pourvu d'une maison de quartier et d'une crèche municipale, un groupe scolaire verra le jour pour la rentrée 2018.

Le quartier de Gimel qui constituera une nouvelle polarité sur la commune de Grabels devra s'intégrer dans le tissu existant.

Le secteur de Gimel est, par ailleurs, identifié comme secteur prioritaire de développement par le Document d'Orientations Générales (DOG) du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Montpellier (SCOT). Le secteur est classé en secteur d'extension urbaine à haute valeur paysagère et desservi par le tramway.

L'aménagement à terme de ce secteur devra avoir une approche particulièrement sensible dans la conception d'urbanisations nouvelles respectueuses des vues et perspectives vers et depuis le paysage. La réserve foncière de Gimel est, en conséquence, compatible avec les orientations du SCOT.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grabels a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 7 Octobre 2013 sous la référence 078/07-10-2013.

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il est fait état des choix proposés pour le site de Gimel (cf pages 140/141) à savoir :

- Créer un maillage viaire, avec des bâtiments implantés en peigne par rapport à la RD127
- Identifier une polarité intercommunale à l'articulation entre la RD127 et l'avenue de Gimel...
- Valoriser les motifs paysagers du site dans le cadre du projet (mas de Gimel, oliveraie...

Dans le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des principes d'aménagement sont, par ailleurs, avancés (cf pages 5/6)

Il est à noter que l'ensemble des éléments énoncés précédemment et figurant dans le PLU ( PADD et OAP) sont à mettre en parallèle avec les dispositions contenues dans les deux délibérations de l'équipe municipale du 12 juillet 2016 et 12 décembre 2016 qui fixent désormais un cadre relativement contraignant pour éviter toute atteinte à ce secteur avec une nécessaire prise en compte des enjeux environnementaux et hydrauliques, des enjeux paysagers et urbains, des enjeux patrimoniaux et des enjeux en termes d'équipements publics.

Les objectifs principaux du projet d'opération d'aménagement devra répondre aux objectifs suivants (se référer aux pages 2 et 3 de la délibération du 12 juillet 2016 (**annexe 2**) :

- Réaliser un projet d'aménagement d'ensemble permettant la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat sous forme d'aménagement concerté et compenser le déficit en matière de logements intermédiaires.
- le parti d'urbanisme devra privilégier des formes permettant de dégager une part fortement dominante d'espaces libres de construction et de respecter les qualités et les perspectives paysagères préexistantes.
- réinterroger les caractéristiques du projet établi en 2009 sur la base d'une liste de principes énoncés page 3 de la délibération du 12/7/2016

Dans le PLU actuellement en vigueur sur la commune, la zone concernée est classée en **zone AU0a** ; cette zone correspond à une **zone d'urbanisation future** fermée pour une surface de 19 ha (site de Gimel et tuilerie de Massane).

Le périmètre de DUP comprend 34 parcelles cadastrées en section AA. Ces parcelles sont classées au cadastre soit en landes, terre, terrain d'agrément ou terrain à bâtir ou bâti. Il se situe sur une colline avec une déclivité importante allant du Nord-Ouest jusqu'à l'Est mais cette déclivité n'est pas de nature à remettre en question une opération à vocation d'habitat. Le site possède en outre une forte identité paysagère avec des massifs boisés très denses.

-----→A noter aussi qu'en parallèle à l'enquête publique DUP, une étude d'impact est en cours et s'achèvera fin mai 2018.

## **2/ Organisation mise en œuvre et information du public :**

La désignation d'un commissaire enquêteur pour cette enquête publique a été demandée le 22 mars 2017 et un arrêté préfectoral n° 2017-I-595 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP du projet de création d'une réserve foncière sur le secteur « Gimel » situé sur la commune de Grabels au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie a été pris le 15 Mai 2017 (cf **annexe 4**)

Les dates clés les plus importantes pour l'organisation de l'enquête publique sont détaillées ci-après :

- 7/4/2017 : réception du courrier du Tribunal Administratif pour la désignation du Commissaire Enquêteur
- 10/4/2017 : contact avec la préfecture pour faire le point sur le dossier et son retrait en préfecture le 18/4

- 18/4/2017: rendez-vous à la préfecture avec la personne en charge du dossier pour présentation du projet d'enquête publique
- 20/4 et 21/4/2017 : lecture et étude du dossier
- 25/4/2017 : échanges de mails (préparation réunion du 3 mai en mairie, échanges autour de la préparation et l'élaboration des textes « arrêté préfectoral » et « avis d'enquête presse et affichage », préparation des questions aux participants de la réunion du 3 mai 2017)
- 3/5/2017 : réunion en mairie de Grabels présidée par M. le Maire, et en présence des représentants de l'Etablissement Foncier d'Occitanie, des représentants du service Foncier de la Métropole, de Mme Blanc en charge de l'Urbanisme/commune de Grabels pour une présentation générale du dossier et des objectifs de l'opération prévue. Les dates de l'enquête publique ont été fixées comme suit : ouverture **le mardi 6 juin 2017** ; clôture le **vendredi 7 juillet 2017**
- 9/5/2017 : validation des textes définitifs de l'arrêté préfectoral et de l'avis d'ouverture d'enquête (encart presse et affichage mairie)
- 10/5/2017 : visite des lieux du Commissaire Enquêteur en présence de Mme Blanc en charge de l'Urbanisme communal
- 11/5/2017 : recherche de documents en liaison avec le secteur de Gimel dans le PLU communal (PADD, OAP, plan de zonage, délibérations diverses...), impression de quelques documents, échanges de mails
- 15/5/2017 : prise de l'arrêté préfectoral pour la mise à l'enquête publique sous la référence 2017-I-595 (cf **annexe 4**) et réceptions des documents originaux : arrêté préfectoral et avis au public
- 22/5/2017 : mise en ligne de l'avis de mise à l'enquête publique sur le site Internet de la Préfecture de l'Hérault (cf copie écran en **annexe 5**)
- 23/5/2017 : mise en place de l'affichage réglementaire sur les dix panneaux d'affichage communaux, affichage visible depuis la voie publique (cf compte rendu du contrôle de l'affichage pour la localisation précise des panneaux en **annexe 11**)
- 25/5/2017 : parution des encarts presse dans Midi Libre et la Gazette
- 29/5/2017 : mise en place spécifique de l'affichage réglementaire sur le site de Gimel concerné par l'enquête publique (pour plus de détails se reporter au compte rendu du contrôle de l'affichage en **annexe 11** et photo de panneaux en **annexe 12**)

Une insertion de l'avis d'enquête publique a été faite, comme demandé par le Commissaire Enquêteur dans la presse locale éditions du **jeudi 25 Mai 2017** pour le **Midi Libre** et la **Gazette** (cf **annexes 6** et **7**).

Un rappel d'avis d'ouverture d'enquête a été publié selon le délai légal dans la même presse locale éditions du **jeudi 8 Juin 2017** pour Midi Libre et la Gazette (cf **annexes 8** et **9**).

Par ailleurs, la commune dispose d'un site internet : [www.ville-grabels.fr/](http://www.ville-grabels.fr/).

Les éléments relatifs à l'avis d'enquête et à l'arrêté préfectoral pris lors de l'ouverture de l'enquête ont été mis en ligne sur le site Internet communal le **1<sup>er</sup> Juin 2017** (cf copie capture d'écran faite à la date du **7 Juin 2017** en **annexe 10**).

-----→ *En définitive, l'ensemble des règles de publicité prévues par la législation ont bien été appliquées et toutes mises en œuvre. Elles permettent d'avoir une information **permanente, accessible et visible durant toute la période de l'enquête.***

-----→- Les certificats de publication et d'affichage joints en **annexes 14** et **15** confirment la réalisation de ce dispositif.

L'Etablissement Public Foncier Régional d'Occitanie a, par ailleurs, fait vérifier et attester par constat d'huissier, que les panneaux d'affichage prévus sur le site de Gimel ont bien été mis en place (cf attestations 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> passages) en **annexes 16a** et **16b**.

### **3/ Composition du dossier**

Pour cette enquête, l'article R11-3 II du code de l'Expropriation permet de constituer un **dossier d'enquête publique simplifié** notamment pour l'acquisition d'immeubles et la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante impliquant une maîtrise préalable des terrains et lorsqu'il apparaît nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, donc très en amont de la phase opérationnelle.

En effet, à ce stade le projet doit être de nature telle que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne peuvent pas être connus à la date de l'ouverture de l'enquête.

De même, l'acquisition des terrains doit présenter un caractère urgent.

Dans ce cas et pour ces trois critères cumulatifs exposés ci-dessus, le dossier d'enquête publique comprend seulement quatre éléments :

- La notice explicative
- Un plan de situation
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

La notice explicative :

Ce document de 24 pages comprend :

- a) Un exposé préalable qui aborde les enjeux de l'opération pour ce secteur de 19 hectares qui détermine un programme mixte d'urbanisation du futur quartier (habitats, équipements publics, commerce, activités et services). Le présent dossier de DUP a pour objet l'acquisition de terrains en vue de la **réalisation d'une opération d'aménagement**.
- b) La présentation du contexte de l'opération faisant l'objet de l'enquête préalable à la DUP (présentation de la commune, le contexte réglementaire actuel avec l'intégration du territoire par rapport aux grandes infrastructures et à l'intégration du projet dans le SCOT, dans le plan local de l'habitat de la métropole (PLH), dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le contexte naturel

et physique du site en distinguant respectivement les **contraintes** sur le site de Gimel (risque inondation, risque argiles gonflantes, risque incendie forêt, topographie) mais aussi les **atouts** présentés par la localisation du site sur le secteur de Gimel (mobilité et déplacements): desserte, tramway et bus, voiries, ainsi que le patrimoine paysager et la biodiversité

- c) Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier et les intentions du projet d'aménagement incluant les **enjeux** environnementaux et hydrauliques, les enjeux paysagers et urbains, les enjeux patrimoniaux en termes d'équipements publics mais aussi les **objectifs** du projet d'aménagement et son utilité publique.
- d) La justification de la demande de DUP réserve foncière pour mettre en œuvre l'action foncière sur le secteur de Gimel sans attendre la finalisation des études.

- Un plan de situation au format A3 dressé sur un fond de photo aérienne.
- Le plan de périmètre délimitant les immeubles à exproprier au format A3.
- L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser (format A4)
- Divers documents regroupés dans un dossier « annexes » incluant :

- a) La convention d'anticipation foncière « Gimel » n° 2016H266 signée le 8 septembre 2016
- b) La délibération du bureau de l'Etablissement Public Foncier n° B 2016-70 du 15 juin 2016
- c) La délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2016
- d) Le décret n° 2014-1734 du 29 décembre 2014 modifiant le décret du 2 juillet 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Languedoc Roussillon (EPF LR) devenu depuis l'EPF d'Occitanie.

- Le registre d'enquête

- Les originaux des publications légales **Midi Libre et l'Hérault du Jour** intégrant la publicité de l'enquête pour la **1<sup>ère</sup> insertion** de l'avis d'enquête et ces mêmes publications pour le **rappel de l'avis d'insertion**.

Tous les éléments du dossier ont été vérifiés, cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur le 6 Juin 2017, jour de l'ouverture de l'enquête, avant le début de la 1<sup>ère</sup> permanence.

Ils ont pu être consultés par le public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

#### **4/ Déroulement de l'enquête et permanences en mairie**

##### ■ Chronologie des actions:

- a) 31/5/2017 : contrôle de l'affichage, prise de photos et rédaction du compte rendu, rédaction du procès-verbal et envoi mail
- b) 6/6/2017 : ouverture de l'enquête publique et 1<sup>ère</sup> permanence précédée de la signature du registre et des pièces composant le dossier



- c) Visite complémentaire sur place et contrôle de quelques panneaux d'affichage le 15/6
- d) 21/6/2017 : tenue de la 2<sup>ème</sup> permanence de 9h à 13h
- e) 7/7/2017 : tenue de la 3<sup>ème</sup> permanence de 14h à 17h suivie de la clôture du registre et de l'enquête

■ Les permanences en mairie :

Afin de recevoir les avis et observations du public, le Commissaire Enquêteur a assuré trois permanences :

- le mardi 6 Juin 2017 de 8h30 à 12h (ouverture de l'enquête)
  - le mercredi 21 Juin 2017 de 9h à 13h
  - le vendredi 7 Juillet 2017 de 14h à 17h (clôture de l'enquête)
- La **1<sup>ère</sup> permanence** a débuté à **8h30** avec la préparation du registre, le contrôle de la présence de tous les éléments contenus dans le dossier d'enquête, et la signature des pièces composant le dossier. La 1<sup>ère</sup> permanence s'est achevée à **12h30**.
- 
- Elle a été suivie d'un contrôle de 3 panneaux d'affichage communaux hors site afin de vérifier la présence des affiches au format A3 comme demandé à la suite du contrôle de l'affichage réglementaire.
- La **2<sup>ème</sup> permanence** s'est déroulée de **9h à 13h**.
  - La **3<sup>ème</sup> permanence** s'est déroulée de **14h à 17h** avec une affluence modérée du public ; elle s'est achevée par la clôture de l'enquête.

Toutes les permanences se sont déroulées normalement sans le moindre incident mais à noter :

- une affluence **plutôt faible du public (16 personnes)** à **l'échelle de la commune toute entière** seuls **7** commentaires, avis ou remarques ont été portés au registre et **10** courriers ont été remis au Commissaire Enquêteur et annexés au registre.
- **une seule personne extérieure au site concerné non domiciliée** dans la commune est venue prendre des renseignements
- **il n'y a pas eu d'avis, ni remarque particulière ni courrier déposé par des personnes localisées dans le secteur de la Tuilerie de Massane de l'autre côté de la voie de circulation conduisant à Grabels.**
- Les avis prononcés étaient tous en lien direct avec l'objet de l'enquête publique et **pratiquement tous les propriétaires situés dans la partie à l'ouest de la voie de circulation conduisant au centre de Grabels à l'exception du propriétaire de la parcelle AA0041** (propriétaire : Conseil Départemental) ont

émis un commentaire.

- le Commissaire Enquêteur a reçu toutes les personnes qui en ont fait la demande.
- le public qui est venu lors des permanences a pu apprécier la présentation rapide des éléments du dossier faite par le commissaire enquêteur une fois leurs questions posées.
- la pièce de réception du public s'est révélée être **bien adaptée et spacieuse** permettant une présentation aisée simultanée des éléments du dossier.

## **5/ Les observations recueillies :**

L'enquête publique préalable à la DUP pour le projet de création d'une réserve foncière sur le secteur de Gimel s'est terminée le 7 Juillet 2017 à 17h. Conformément à la réglementation en vigueur et à l'issue de la réception des dernières personnes présentes, le registre a été clôturé le même jour et mention en a été faite directement sur le registre.

Le registre d'enquête a été emmené par le Commissaire Enquêteur.

Pendant les trois permanences, le Commissaire Enquêteur a eu la visite de **16 personnes** (5 durant la 1<sup>ère</sup> permanence, 4 durant la 2<sup>ème</sup> et 7 au cours de la 3<sup>ème</sup>).

Tout en concernant le grand public pour l'aménagement général du territoire et le développement économique particulier à la commune, il est à noter que cette enquête « réserve foncière », touche plus spécifiquement les propriétaires et les ayant droits dont les terrains sont inclus dans le périmètre de délimitation de la DUP.

Entre les permanences, il y a eu très peu de demandes de renseignements et de consultations du dossier en mairie, aucune remarque n'a été portée au registre. Par contre, **un courrier** a été déposé et annexé au registre en tout début d'enquête. De même en fin d'enquête un courrier adressé à M. le Maire est parvenu en mairie et a été annexé au registre.

Les personnes qui se sont présentées devant le Commissaire Enquêteur sont venues obtenir des renseignements, consulter le dossier ou exposer leur situation personnelle par rapport à la problématique du projet. Les observations ou remarques d'abord verbales ont été reprises par écrit, soit dans le registre et éventuellement complétées par un courrier remis au Commissaire Enquêteur ; dans ce cas les courriers remis accompagnés de documents annexes ont été annexés au registre d'enquête.

En définitive au terme de l'enquête après les 3 permanences, le bilan est le suivant :

- **7** observations écrites ou « commentaires registre » référencés de **R1 à R7** ont été consignés sur le registre.
- **10** courriers référencés de **C1 à C10** ont été annexés et agrafés au registre d'enquête.
- les autres personnes qui ont rencontré le Commissaire Enquêteur n'ont pas souhaité porter de remarque ou d'avis sur le registre à l'issue de leur entretien.

■ Les observations reçues lors des permanences :

Lors de la 1<sup>ère</sup> permanence, cinq personnes se sont présentées en mairie.

- La 1<sup>ère</sup> personne domiciliée à l'intérieur du périmètre de l'enquête est venue prendre connaissance du dossier et poser quelques questions au Commissaire Enquêteur sans toutefois porter de commentaire au registre. Cette personne a déclaré vouloir revenir lors d'une prochaine permanence afin de porter un commentaire au registre ou déposer un courrier.

- Une autre personne domiciliée hors site de Gimel mais dans le lotissement jouxtant la parcelle AA0059 est venue prendre connaissance des éléments du dossier et a déclaré vouloir revenir ultérieurement afin de formuler un commentaire.

- M. et Mme DUPIN, domiciliés dans le quartier de la Valsière, route de Ganges à Grabels se sont ensuite présentés et ont porté le commentaire suivant au registre (cf **observation registre n° R1**). Ces personnes ont signalé au commissaire Enquêteur qu'un courrier avait été déposé en mairie de la part de leur fille Caroline et de Wilfrid REVEL domiciliés domaine de Gimel « la Volière », impasse de Chambert à Grabels (cf **courrier n° C1 annexé en pages 3 et 4 au registre d'enquête**).

- Enfin, une autre personne est venue s'informer sur plusieurs points relatifs au dossier sans toutefois consigner de remarque ou d'avis par écrit.

Commentaire inscrit sur le registre :

- a) **Observation n° R1** : M. et Mme DUPIN, souhaitent que les bâtiments de Gimel étant occupés par des propriétaires (M. et Mme REVEL) soient détachés du projet d'aménagement des terres ; qu'ils soient conservés et protégés et qu'un parc soit prévu ; que les zones limitrophes des bâtiments ne soient pas construites afin de respecter les propriétaires et enfin que des constructions n'aient pas de vue directe sur le jardin de la Volière.

Courrier annexé au registre :

- b) **Observation n° C1** : M. Wilfrid et Mme Caroline REVEL domiciliés domaine de Gimel «la Volière», impasse de Chambert 34790 Grabels. Ces personnes résident dans une maison bien aménagée et adaptée au handicap de Mme Revel ; elles expriment leur angoisse d'être expropriées et de ne pas être respectées en tant que propriétaires de leur terrain ; la demande concerne les parcelles AA0031, AA0032 et AA0043. M. et Mme REVEL craignent également d'être encerclés par des immeubles ayant vue directe sur leur propriété. Ils mettent en avant le fait que leurs parents ont effectué d'énormes travaux coûteux au niveau de l'aménagement de la maison et également au niveau de la sauvegarde du chai (réfection complète de la toiture et du plancher).

Lors de la 2<sup>ème</sup> permanence, se sont présentés quatre personnes.

- M. et Mme DUPIN, domiciliés dans le quartier de la Valsière, route de Ganges à

Grabels. Ces personnes ont porté un nouveau commentaire au registre (**observation R2**) et ont remis au Commissaire Enquêteur un courrier accompagné de pièces jointes soit 12 pages en tout (**courrier C2**).

- M. et Mme BERNARD Michel, domiciliés 17 rue Bertrand de Born 34080 Montpellier. Ces personnes sont riveraines de la zone concernée par l'enquête mais possèdent 75 m<sup>2</sup> de terrain dans le domaine (parcelle AA0023). Un commentaire a été porté au registre (**observation R3**). Elles ont également remis au Commissaire Enquêteur un courrier accompagné d'un plan et de 8 photos (**courrier C3**).

Commentaires inscrits sur le registre :

- a) **Observation n° R2** : M. et Mme DUPIN se sont présentés une nouvelle fois et ont demandé que soit annexé au registre un nouveau courrier rédigé le 20 Juin concernant la maison et la dépendance attenante de leur fille à Gimel (parcelles AA0031, AA0032 et AA0043) le tout adapté aux particularités du handicap de leur fille et demandent à ne pas être expropriés. Suit la description de la liste des pièces jointes.
- b) **Observation n° R3** : M. et Mme BERNARD Michel, propriétaires de la parcelle AA0023 se sont présentés et ont exposé leur demande. Ils ont commenté un courrier accompagné d'un plan et de 8 photos ; ces personnes demandent que la parcelle AA0023 ne soit pas intégrée au projet futur.

Courriers annexés au registre :

- a) **Courrier C2** : Mme Isabelle DEJEAN-DUPIN mère de Caroline REVEL rappelle que la maison a été rénovée et adaptée aux particularités du handicap de leur fille. Il en est de même pour le chai attendant à la maison. Elle ne comprend pas qu'ils se trouvent dans la zone d'expropriation de Gimel ; elle demande que soient annexés au registre d'enquête plusieurs documents de 2011 à savoir : courrier à M. le Maire de Grabels M. REVOL, au député M. GRAND ainsi qu'au Président de Montpellier Agglomération. Le courrier retrace l'historique de leur bien. Mme DEJEAN-DUPIN déclare que leurs bâtiments ne gênent pas l'aménagement des 19 ha du site de Gimel ; selon elle, la surface des bâtiments est infime par rapport à l'immensité du reste du site. Elle demande à ce que l'expropriation ne soit pas prononcée. Le courrier comporte 2 pages et 10 pages d'annexe incluant des photos.
- b) **Courrier C3** : M. et Mme BERNARD Michel, propriétaires de la parcelle AA0023 demandent à pouvoir conserver leurs 75 m<sup>2</sup> de terrain que constitue la parcelle AA0023. Ils rappellent l'historique de leur bien et évoquent la différence de niveau important entre leur maison et le site de Gimel entraînant un important ruissellement et l'apparition de crues lors des gros orages. Un plan explicatif ainsi que 8 photos sont joints au courrier.

Entre la 2<sup>ème</sup> et la 3<sup>ème</sup> permanence, un courrier est parvenu sur la boîte mail du Commissaire Enquêteur en provenance de la préfecture de l'Hérault. Il émane de

Mme Caroline REVEL, impasse de Chambert 34790 Grabels. Ce courrier est accompagné de la lettre de M. le Préfet qui accuse réception de ce courrier et signale sa transmission au Commissaire Enquêteur. Ces courriers **C4** ET **C5** ont été annexés au registre.

Lors de la 3<sup>ème</sup> permanence, **sept** personnes ont été reçues par le Commissaire Enquêteur.

Se sont présentés durant la permanence :

- a) **Observation n° R4** : Mme Françoise GINOULHAC et Danièle CHABROL représentant la famille GINOULHAC domiciliées Campagne Bonniol, rue de Chambert à Grabels. Ces personnes sont propriétaires avec leur père Georges GINOULHAC des parcelles AA0001 à AA0005. Les parcelles AA0001, AA0002 et AA0005 sont des « terrains » ; la parcelle AA0004 est bâtie et appartient à Françoise GINOULHAC ; la parcelle AA0003 est partagée entre Georges GINOULHAC propriétaire de 2 appartements, des dépendances, de la cour et de l'allée ; Danièle CHABROL est propriétaire en nue-propiété d'un appartement (résidence principale) et Françoise GINOULHAC est propriétaire en nue-propiété d'un appartement ; ces 3 personnes résident dans la propriété ; elles se déclarent contre cette expropriation qui compromet l'équilibre familial et personnel de tous (vie en famille et lieu de rencontres depuis plusieurs générations). Leur père âgé de 91 ans a toujours vécu là et est bouleversé par ces tracasseries et cela nuit à sa santé.
- b) **Observation n° R5** : Mme LAGNIEZ Stéphanie, domiciliée 6, traverse Bagaud, 83400 Hyères. Cette personne est propriétaire des parcelles AA35, AA36, AA56 et réside à Hyères. Elle déplore que soit envisagée une expropriation du mas Gimel et s'oppose à toute expropriation car elle a acquis cette propriété alliant la campagne et la ville en 2005. Son handicap physique reconnu l'oblige à travailler à temps partiel et les loyers locatifs lui apportent un complément de revenus indispensable. Elle déplore par ailleurs que la mairie n'ait pas engagée de démarches personnelles d'information préalable étant donné le petit nombre de propriétaires concernés.
- c) **Observation n° R6** : Maître Charles BORKOWSKI représentant le cabinet d'avocats SVA, 1, place Alexandre Laissac 34008 Montpellier dépose des observations écrites sous forme de 4 (quatre) courriers qui sont annexés au registre. Il dépose ces courriers de la part des Sociétés Capital Croissance et Financière la Pléiade (cf **courrier C6**) ; Mme Danièle CHABROL (cf **courrier C7**) ; Mme Françoise GINOULHAC (cf **courrier C8**) ; Indivision GROSLEFUR-CHALER-BIANCARELLI-NOUGARET et BAUDET (cf **courrier C9**).
- d) **Observation n° R7** : M. Nicolas PECHEUR, domicilié mas de Gimel, chemin de Chambert à Grabels. Il habite le vieux manoir de Gimel (18<sup>ème</sup> siècle) et souhaite y rester ; il est propriétaire des parcelles AA0028 et AA0049 ; depuis 2009 il réhabilite la bâtisse et le jardin qui était à l'abandon pendant plusieurs années ; il dit que ce serait dommage que des constructions viennent gâcher la vue sur la mer qu'il a depuis sa terrasse

vers le Sud-Est. A noter que cette personne était déjà venue lors de la 1<sup>re</sup> permanence mais n'avait pas porté de commentaire au registre.

Les courriers référencés **C6**, **C7**, **C8** et **C9** annexés au registre d'enquête sont décrits ci-après :

a) **Observation n° C6 :**

Courrier de la société d'Avocats interbarreaux agissant en qualité de conseil des sociétés CAPITAL CROISSANCE et FINANCIERE LA PLEIADE. La société CAPITAL CROISSANCE est propriétaire des parcelles cadastrées AA n°57, 58 et 59. La société FINANCIERE LA PLEIADE est propriétaire de la parcelle AA n° 50.

- Les observations suivantes sont présentées : Absence d'utilité publique du projet au regard de l'atteinte excessive à la propriété privée. L'opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. Suit la description d'un arrêt du Conseil d'Etat...
- Classement des parcelles en zone AU0 au niveau du PLU révélant une intention dolosive de la commune : les parcelles des sociétés CAPITAL CROISSANCE et FINANCIERE LA PLEIADE sont classées en zone à urbaniser « fermée » AU0a. La zone AU est définie dans le règlement du PLU comme une zone à urbaniser fermée, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU. Les réseaux n'existent pas à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone (règlement du PLU, page 82). Le secteur AU0a est défini dans le règlement du PLU comme le secteur « correspondant à la zone à urbaniser du site de Gimel, qui sera ouverte à l'urbanisation sous forme de ZAC, compatible avec l'OAP réalisée sur le site ». Il s'agit donc d'un secteur actuellement fermé à l'urbanisation par le règlement du PLU. Est cité un article du code de l'Urbanisme qui distingue les zones à urbaniser ouvertes (AU) où les constructions sont autorisées des zones à urbaniser fermées (AU0) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Sur la base de cet article lorsque les VRD existants à la périphérie d'une zone à urbaniser sont suffisants et que les OAP en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les zones à urbaniser doivent être classées en zone AU « ouvertes » permettant l'édification des constructions sans modification ou révision du PLU ; ainsi l'ensemble immobilier des sociétés CAPITAL CROISSANCE et FINANCIERE LA PLEIADE répond aux critères de l'article R151-20 pour être classé en zone AU ouverte. De plus selon le cabinet d'avocats, l'ensemble immobilier des sociétés CAPITAL CROISSANCE et FINANCIERE LA PLEIADE est concerné par l'OAP n° 3 du PLU qui prévoit bien les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur. Le classement du bien doit être classé en zone AU « ouverte ». Un classement en zone AU0 fermée a pour effet de réduire la constructibilité du bien et donc de dévaluer sensiblement sa valeur vénale. Une atteinte à sa propriété privée est donc selon eux manifestement excessive eu égard à l'intérêt public que représente le simple projet de création d'une réserve foncière. Dès lors, les sociétés CAPITAL CROISSANCE et FINANCIERE LA PLEIADE demandent, en conséquence, que soit rendu un avis défavorable au projet de réserve foncière. Le courrier comporte 2

pages annexes du Règlement et 2 pages extraites des OAP.

- Par ailleurs, il est précisé que la société CAPITAL CROISSANCE bénéficie d'un droit à construire particulier sur cette parcelle AA59 en raison d'une servitude de canalisation d'eau potable signée devant notaire en mars 1966. Cette société bénéficie donc d'un droit à construire deux immeubles d'habitation sur la parcelle AA59 et il est demandé que soit rendu un avis défavorable au projet de réserve foncière étant donné qu'une éventuelle expropriation priverait la société CAPITAL CROISSANCE du droit à construire sur la parcelle AA59.

b) **Observation n° C7 :**

Courrier de la société d'Avocats interbarreaux agissant en qualité de conseil de Mme Danièle CHABROL propriétaire de la parcelle cadastrée AA1. Les observations suivantes sont présentées :

- Absence d'utilité publique du projet au regard de l'atteinte excessive à la propriété privée. L'opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. Suit la description d'un arrêt du Conseil d'Etat...
- Classement des parcelles en zone AU0 au niveau du PLU révélant une intention dolosive de la commune : la parcelle de Mme CHABROL est classée en zone à urbaniser « fermée » AU0a. La zone AU est définie dans le règlement du PLU comme une zone à urbaniser fermée, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU. Les réseaux n'existent pas à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone (règlement du PLU, page 82). Le secteur AU0a est défini dans le règlement du PLU comme le secteur « correspondant à la zone à urbaniser du site de Gimel, qui sera ouverte à l'urbanisation sous forme de ZAC, compatible avec l'OAP réalisée sur le site ». Il s'agit donc d'un secteur actuellement fermé à l'urbanisation par le règlement du PLU. Est cité un article du code de l'Urbanisme qui distingue les zones à urbaniser ouvertes (AU) où les constructions sont autorisées des zones à urbaniser fermées (AU0) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Sur la base de cet article lorsque les VRD existants à la périphérie d'une zone à urbaniser sont suffisants et que les OAP en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les zones à urbaniser doivent être classées en zone AU « ouvertes » permettant l'édification des constructions sans modification ou révision du PLU ; ainsi le bien de Mme CHABROL répond aux critères de l'article R151-20 pour être classé en zone AU ouverte. De plus selon le cabinet d'avocats, l'ensemble immobilier de Mme CHABROL est concerné par l'OAP n° 3 du PLU qui prévoit bien les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur. Le classement du bien doit être classé en zone AU « ouverte ». Un classement en zone AU0 fermée a pour effet de réduire la constructibilité du bien et donc de dévaluer sensiblement sa valeur vénale. Une atteinte à sa propriété privée est donc selon eux manifestement excessive eu égard à l'intérêt public que représente le simple projet de création d'une réserve foncière. Mme CHABROL demande en conséquence que soit rendu un avis défavorable au projet de réserve foncière. Le courrier comporte 2 pages annexes du Règlement et 2 pages extraites des OAP.

c) **Observation n° C8 :**

Courrier de la société d'Avocats interbarreaux agissant en qualité de conseil de Mme Françoise GINOULHAC propriétaire des parcelles cadastrées AA2 et 5. Les observations suivantes sont présentées :

- Absence d'utilité publique du projet au regard de l'atteinte excessive à la propriété privée. L'opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. Suit la description d'un arrêt du Conseil d'Etat...
- Classement des parcelles en zone AU0 au niveau du PLU révélant une intention dolosive de la commune : les parcelles de Mme GINOULHAC sont classées en zone à urbaniser « fermée » AU0a. La zone AU est définie dans le règlement du PLU comme une zone à urbaniser fermée, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU. Les réseaux n'existent pas à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone (règlement du PLU, page 82). Le secteur AU0a est défini dans le règlement du PLU comme le secteur « correspondant à la zone à urbaniser du site de Gimel, qui sera ouverte à l'urbanisation sous forme de ZAC, compatible avec l'OAP réalisée sur le site ». Il s'agit donc d'un secteur actuellement fermé à l'urbanisation par le règlement du PLU. Est cité un article du code de l'Urbanisme qui distingue les zones à urbaniser ouvertes (AU) où les constructions sont autorisées des zones à urbaniser fermées (AU0) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Sur la base de cet article lorsque les VRD existants à la périphérie d'une zone à urbaniser sont suffisants et que les OAP en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les zones à urbaniser doivent être classées en zone AU « ouvertes » permettant l'édification des constructions sans modification ou révision du PLU ; ainsi le bien de Mme GINOULHAC répond aux critères de l'article R151-20 pour être classé en zone AU ouverte. De plus selon le cabinet d'avocats, l'ensemble immobilier de Mme GINOULHAC est concerné par l'OAP n° 3 du PLU qui prévoit bien les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur. Le classement du bien doit être classé en zone AU « ouverte ». Un classement en zone AU0 fermée a pour effet de réduire la constructibilité du bien et donc de dévaluer sensiblement sa valeur vénale. Une atteinte à sa propriété privée est donc selon eux manifestement excessive eu égard à l'intérêt public que représente le simple projet de création d'une réserve foncière. Mme GINOULHAC demande en conséquence que soit rendu un avis défavorable au projet de réserve foncière. Le courrier comporte 2 pages annexes du Règlement et 3 pages extraites des OAP.

d) **Observation n° C9 :**

Courrier de la société d'Avocats interbarreaux agissant en qualité de conseil de l'indivision GROS, LEFUR, CHALER, BIANCARELLI, NOUGARET et BAUDET propriétaires indivis des parcelles cadastrées AA8, 40 et 42. Les observations suivantes sont présentées :

- Absence d'utilité publique du projet au regard de l'atteinte excessive à la propriété privée. L'opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. Suit la description d'un arrêt du Conseil d'Etat...



- Classement des parcelles en zone AU0 au niveau du PLU révélant une intention dolosive de la commune : les parcelles de l'indivision sont classées en zone à urbaniser « fermée » AU0a. La zone AU est définie dans le règlement du PLU comme une zone à urbaniser fermée, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU. Les réseaux n'existent pas à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone (règlement du PLU, page 82). Le secteur AU0a est défini dans le règlement du PLU comme le secteur « correspondant à la zone à urbaniser du site de Gimel, qui sera ouverte à l'urbanisation sous forme de ZAC, compatible avec l'OAP réalisée sur le site ». Il s'agit donc d'un secteur actuellement fermé à l'urbanisation par le règlement du PLU. Est cité un article du code de l'Urbanisme qui distingue les zones à urbaniser ouvertes (AU) où les constructions sont autorisées des zones à urbaniser fermées (AU0) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Sur la base de cet article lorsque les VRD existants à la périphérie d'une zone à urbaniser sont suffisants et que les OAP en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les zones à urbaniser doivent être classées en zone AU « ouvertes » permettant l'édification des constructions sans modification ou révision du PLU ; ainsi le bien de l'indivision répond aux critères de l'article R151-20 pour être classé en zone AU ouverte. De plus selon le cabinet d'avocats, l'ensemble immobilier est concerné par l'OAP n° 3 du PLU qui prévoit bien les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur. Le classement du bien doit être classé en zone AU « ouverte ». Un classement en zone AU0 fermée a pour effet de réduire la constructibilité du bien et donc de dévaluer sensiblement sa valeur vénale. Une atteinte à sa propriété privée est donc selon eux manifestement excessive eu égard à l'intérêt public que représente le simple projet de création d'une réserve foncière. Les personnes composant l'indivision demandent en conséquence que soit rendu un avis défavorable au projet de réserve foncière. Le courrier comporte 2 pages annexes du Règlement et 3 pages extraites des OAP.

Il n'y a eu aucun commentaire porté au registre en dehors des permanences du Commissaire Enquêteur. En revanche, un courrier a été adressé à M. le Maire de Grabels avant la 3<sup>ème</sup> permanence et a été annexé au registre (observation référencée **C10**).

Le courrier référencé **C10** provient de Mme Caroline REVEL, domiciliée à Grabels qui a adressé un courrier à la Présidence de la République en date du 7 Juin 2017 ainsi qu'à M. le Ministre de la Cohésion des Territoires ; elle expose sa situation personnelle à l'identique de celle exprimée dans les courriers transmis à M. le Préfet de l'Hérault et au Commissaire Enquêteur (se reporter aux courriers référencés **C1**, **C2**, **C4** et **C5** décrits ci-dessus). Il est accompagné de la réponse de la Présidence de la République, de celle de M. le Ministre de la Cohésion des Territoires ainsi que de celle de M. le Préfet de l'Hérault et de quelques annexes. L'ensemble de ces éléments transmis à M. le Maire de Grabels ont été annexés au registre d'enquête (14 pages en tout).

Au terme de l'enquête et, conformément à l'article R112-19 du Code de l'Expropriation, un procès-verbal de synthèse des observations écrites ou orales reçues au cours de l'enquête publique a été établi (cf **annexe 13**). Celui-ci a été transmis le 10 Juillet 2017, par courrier recommandé avec avis de réception et par

mail, à M. le Maire de la commune de Grabels ainsi qu'à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie représenté par M. Benoit BEZOMBES. Le but est de recueillir l'ensemble des éléments de réponse aux questions soulevées lors de l'enquête et de faire parvenir, un mémoire en réponse, au Commissaire Enquêteur **au plus tard le 28 Juillet 2017.**

Une réunion de présentation du procès-verbal de synthèse des observations par le Commissaire Enquêteur s'est déroulée le 12 Juillet 2017 dans les locaux de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie en présence des services de cet établissement, du directeur du Service Foncier de la Métropole et de la ville de Grabels (14h/15h45).

Un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public et aux questions du Commissaire Enquêteur a été rédigé le **28 Juillet 2017** par l'EPF d'Occitanie et la commune de Grabels et transmis au Commissaire Enquêteur le même jour par courrier électronique et par courrier ordinaire a été réceptionné le **2 Août 2017.**

Ces éléments sont annexés au rapport en **annexe 17.**

## **6/ Analyse et avis sur le projet :**

### ■ Les enjeux du recours à la DUP « Réserve foncière »

L'expropriation est un mode d'appropriation qui permet à une collectivité publique d'acquérir la propriété d'immeubles ou de biens et d'éteindre les droits réels et personnels correspondants, en vue de la réalisation d'un objet d'intérêt général et moyennant une juste et préalable indemnité. La DUP « réserve foncière » est une procédure exceptionnelle et d'urgence qui peut être mise en œuvre dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante.

Pour qu'une opération puisse être qualifiée d'action ou d'opération d'aménagement, il faut qu'elle ait une certaine consistance ; elle doit en effet entraîner un **impact sur le tissu urbain environnant**, concerner un **secteur géographique significatif** et emporter **combinaison complexe d'activités et d'affectations diverses (logements, commerces, immeubles privés, équipements publics, espaces verts...)**. Ces trois caractéristiques s'appliquent en ce qui concerne cette enquête publique.

En aucun cas, nous ne sommes en présence d'un seul projet isolé de construction mais bien d'une **opération plus complexe.**

Conformément aux dispositions de l'article R.11-3 II du Code de l'Expropriation, le dossier de DUP simplifié ne peut être réalisé que, d'une part , s'il y a seulement acquisition d'immeubles bâtis ou non bâtis utilisables en l'état ou nécessitant des travaux de faible importance **et d'autre part**, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante, impliquant la mise en œuvre d'études assez longues et pour laquelle il y a lieu d'anticiper les acquisitions nécessaires au projet.

Il n'est pas nécessaire à ce stade que le projet que l'ensemble des éléments puisse être connu (plan général des travaux, nature, localisation et caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, détail des aménagements projetés et appréciation précise du coût des travaux).

Il convient de noter aussi que, dans le quartier de Gimel, la pression foncière est élevée et peut être retenue comme justifiant de **l'existence d'une urgence à acquérir en prévenant ainsi les mouvements spéculatifs** dès lors que le programme des travaux et les ouvrages concernés dans le périmètre retenu ne sont pas suffisamment avancés.

Il en va de même pour l'identification de l'espace comme secteur prioritaire de développement par le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT qui le classe comme étant à **enjeu majeur pour le développement urbain du secteur** et qui le classe également en **secteur à haute valeur paysagère**.

■ Les observations formulées sur le dossier :

Pendant l'enquête **sept observations écrites** ont été consignées sur le registre et **dix courriers** y ont été annexés. Les avis prononcés étaient tous en lien direct avec l'objet de l'enquête publique et pratiquement tous les propriétaires situés dans la partie à l'ouest de la voie de circulation conduisant au centre de Grabels à l'exception du propriétaire de la parcelle AA0041 ont émis un commentaire. A noter toutefois que **2** observations écrites ainsi que **5** courriers sont issues de la même personne.

Il n'y a pas eu d'avis, ni remarque particulière ni courrier déposé par des personnes localisées dans le secteur de la Tuilerie de Massane de l'autre côté de la voie de circulation conduisant à Grabels.

En termes de répartition des commentaires « registre » et « courrier » la thématique suivante est retenue :

- contre l'expropriation : 4 commentaires registre et 5 courriers correspondant à 2 familles
- pas opposé à l'expropriation mais respect de la vue depuis la propriété : un commentaire registre
- absence d'utilité publique et contestation autour du classement des parcelles en zone AU0 ou AU0a ? : un commentaire registre et 4 courriers
- thématique autre : un commentaire registre et un courrier

Aucune contribution ou expression **favorable au projet** n'a été **enregistrée** pendant l'enquête

Pour le détail des avis, observations, commentaires ou remarques déposés par les citoyens pendant l'enquête se reporter plus haut dans le paragraphe « Les observations reçues lors des permanences ».

■ analyse critique du projet :

Les statistiques d'affluence du public pendant l'enquête révèlent une participation très modérée des citoyens ; les seules personnes qui ont déposé un courrier ou un commentaire sont des personnes directement impactées par le projet de DUP et il n'y a eu aucun avis déposé par les habitants de la commune extérieurs au périmètre de la DUP. Les observations ou les demandes particulières formulées par le public ont porté sur des problèmes et requêtes personnelles. La préoccupation première est de protéger le bien familial face à l'expropriation des parcelles dont les personnes sont propriétaires.

**7 observations écrites** ont été consignées au registre et le dépôt de **10 courriers** a été enregistré.

Le mémoire en réponse de l'expropriant établi conjointement par l'EPF d'Occitanie et la commune de Grabels le 28 Juillet 2017 (cf **annexe 17**) prend bien en compte les différents questionnements et observations des citoyens ainsi que les questions soulevées par le Commissaire Enquêteur. Il comprend :

- a) les réponses aux remarques et avis émis sur le **registre** dans le cadre de l'enquête (items **R1 à R7**)
- b) les réponses aux remarques et demandes formulées dans les courriers (items **C1 à C10**)
- c) les éléments de réponse de la commune aux questions soulevées à titre personnel par le Commissaire Enquêteur (items **CE1 à CE4**)

Tous ces éléments sont repris et structurés en suivant la présentation développée dans le document « réponses de l'expropriant aux observations du public et aux questions du Commissaire Enquêteur » (cf **annexe 17**) :

**1/Commentaires registre n°R1 et R2 (M. et Mme DUPIN), R3 (M. et Mme BERNARD), R4 (Famille GINOULHAC) et R7 (M. PECHEUR) et courriers C1 (M et Mme REVEL), C2 (M et Mme DUPIN, C3 (M. et Mme BERNARD), C4, C5 et C10 (M et Mme REVEL) :**

**Réponse de l'EPF d'Occitanie et de la commune de Grabels :**

L'envergure du projet d'intérêt général poursuivi, ayant pour objet la création de logements sociaux et intermédiaires ainsi que des équipements publics sur le secteur de Gimel, combiné à la pression démographique pesant sur le secteur de la Métropole et à la rareté du foncier disponible sur la commune de Grabels ont conduit l'EPF et la commune au choix de mettre en œuvre une procédure de DUP « réserve foncière ».

Ainsi l'EPF et la commune ont-ils saisi le préfet de l'Hérault d'une demande d'ouverture d'enquête publique dont la constitution du dossier est fondée sur les dispositions de l'article R 112-5 du Code de l'Expropriation :

*Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant*

adresse au Préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1/ une notice explicative
- 2/ le plan de situation
- 3/ le périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- 4/ l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

Une des caractéristiques, et même conditions, pour requérir à la procédure de DUP réserve foncière est justement de ne pas connaître les caractéristiques précises du projet au moment de l'expropriation.

Par ailleurs, comme dans toute procédure d'expropriation, la DUP, si elle est prononcée par le préfet de l'Hérault, n'a pas vocation à transférer la propriété des biens inscrits dans son périmètre au profit de l'EPF, mais constitue simplement une étape de la procédure visant à mettre en exergue la volonté d'aménagement du secteur par la collectivité et faciliter la négociation et maîtrise foncière de celui-ci.

Une des volontés de la commune de Grabels est justement d'associer la population à la définition du projet. C'est d'ailleurs à ce titre que la commune a lancé en mai 2017, une phase de concertation afin de recueillir les attentes de la population, définir les usages souhaités pour l'espace de Gimel et d'en proposer des principes d'aménagement. Les modalités de la concertation ont été déterminées par délibération du Conseil Municipal de Grabels le 12 Juillet 2016 ainsi que la définition des objectifs poursuivis dans le cadre de la création du projet de ZAC.

Les inquiétudes des propriétaires occupants ont pu ainsi être réitérées à cette occasion et feront l'objet d'une attention toute particulière dans le cadre des études opérationnelles qui seront menées par la commune. En effet, toutes les options d'aménagement visant à préserver les intérêts des propriétaires occupants présentant une situation sociale difficile, ou dont les biens qui par l'intérêt architectural ou patrimonial qu'ils présentent mériteraient d'être conservés et protégés, seront étudiées et pourront être retenues dès lors qu'elles ne nuisent pas à l'équilibre économique du projet et à sa cohérence globale.

Ainsi, seuls les biens qui n'auront pas été acquis à l'amiable et qui seront strictement nécessaires à la réalisation du projet feront alors ultérieurement l'objet d'une enquête parcellaire et donneront lieu à une ordonnance d'expropriation.

#### **Appréciation du Commissaire Enquêteur :**

L'EPF Occitanie et la commune de Grabels ont développé la même argumentation pour les commentaires et/ou courriers déposés par les familles DUPIN/REVEL, BERNARD, GINOULHAC et PECHEUR.

Le Commissaire Enquêteur souscrit entièrement à l'argumentation développée pour requérir à la mise en œuvre de la procédure de DUP et note l'engagement fort des expropriants repris ci-après :

**En effet, toutes les options d'aménagement visant à préserver les intérêts des**

propriétaires occupants présentant une situation sociale difficile, ou dont les biens qui par l'intérêt architectural ou patrimonial qu'ils présentent mériteraient d'être conservés et protégés, seront étudiées et pourront être retenues dès lors qu'elles ne nuisent pas à l'équilibre économique du projet et à sa cohérence globale.

Ainsi, seuls les biens qui n'auront pas été acquis à l'amiable et qui seront strictement nécessaires à la réalisation du projet feront alors ultérieurement l'objet d'une enquête parcellaire et donneront lieu à une ordonnance d'expropriation

Le Commissaire Enquêteur apporte un commentaire particulier à chacune des personnes ci-dessus :

#### Courriers et commentaires registre de la famille REVEL/DUPIN :

Le Commissaire Enquêteur rappelle, tout d'abord, que l'enquête publique lancée à l'occasion de la procédure DUP « Réserve foncière » n'a pas vocation à transférer la propriété des biens de M. et Mme REVEL dans le périmètre. Le but recherché se traduit par la volonté d'aménagement de l'ensemble du secteur par la collectivité et la recherche de la maîtrise foncière de celui-ci.

Il n'en demeure pas moins que la propriété de M. et Mme REVEL incluant le chai dans lequel **d'importants travaux de rénovation ont été réalisés** a déjà fait l'objet d'un **processus de préemption au début des années 2010, préemption qui a, par la suite, été retirée** par la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Le Commissaire Enquêteur recommande vivement aux expropriants d'étudier et d'examiner avec toute la bienveillance nécessaire la demande de ces personnes compte-tenu également du **lourd handicap** de Mme REVEL.

#### Courrier et commentaires registre de M. et Mme BERNARD :

Il est difficile de se prononcer sur le bien-fondé de cette demande relative au devenir de cette toute petite parcelle en l'état actuel de la procédure.

Ce n'est que lorsque le projet entrera dans sa phase suivante « Procédure de création de la ZAC » et notamment lors de l'évaluation environnementale et lorsque l'étude d'impact sera achevée qu'il y aura lieu d'examiner cette demande (le terrain intégrant à cet endroit un important dénivelé).

#### Commentaire registre de la famille GINOULHAC :

Le Commissaire Enquêteur recommande de porter une attention toute particulière lors de la phase suivante de la procédure sur le devenir de la parcelle AA0003 et la prise en compte de la situation sociale difficile liée à la présence d'une personne très âgée.

### Commentaire registre de M. PECHEUR :

M. PECHEUR est propriétaire du mas de Gimel (parcelles AA00028 et AA00049) qui est une propriété datant du 18<sup>ème</sup> siècle.

Le Commissaire Enquêteur recommande que soit examiné l'intérêt patrimonial historique de cette propriété lors de la phase suivante « évaluation environnementale » dans le cadre de la création de la ZAC au même titre que la Tuilerie de Massane, conformément à la déclaration conjointe EPF/commune figurant dans le document « réponses de l'expatriant aux observations du public et questions du Commissaire Enquêteur en page 2/9 (cf **annexe 17** du rapport d'enquête).

### 2/Commentaire registre n°R5 (Mme LAGNIEZ) :

#### Réponse de l'EPF d'Occitanie et de la commune de Grabels :

Si les biens de Mme LAGNIEZ sont expropriés, cette expropriation donnera lieu à une juste et préalable indemnité visant à couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation (conformément à l'article L 321-1 du code de l'Expropriation). Dès lors, l'expropriée pourra réemployer les indemnités perçues pour acquérir des biens similaires et bénéficier de leurs loyers.

S'agissant de l'information par la commune des propriétaires quant à la procédure d'expropriation, comme précisé dans la précédente réponse ci-dessus, la commune a engagé une procédure de concertation laquelle a donné lieu à publicité notamment sur le site de la mairie).

En effet, une page dédiée à la concertation « Grabels imagine Grabels » a été créée sur le site communal avec possibilité de formuler des observations en ligne. Un bureau d'études a été missionné pour la concertation « citoyenne » dont les principales actions d'animation ont consisté à une promenade urbaine sur le site le 13 Mai 2017, des réunions d'échange en mode café du monde les 19 et 20 Mai 2017 et des réunions de travail les jeudi 1<sup>er</sup>, 8 et 15 Juin 2017. Au-delà de la concertation citoyenne, un registre a été ouvert en mairie comme l'a déterminé la délibération du Conseil Municipal du 12 Juillet 2016 fixant les modalités de concertation générale. Celle-ci se déroule pendant toute la durée de mise au point du projet et devra faire l'objet d'un bilan qui sera soumis à délibération du Conseil Municipal.

En outre, les mesures de publicité prévues à la procédure de DUP Réserve foncière ont été strictement réalisées comme M. le Commissaire Enquêteur a pu le constater (affichages sur site et en mairie, insertions presse annonçant l'enquête publique).

#### Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur partage l'avis prononcé par l'EPF et la commune à savoir, qu'à ce stade de l'enquête, aucun projet concret n'est connu. Il est donc difficile de se prononcer aujourd'hui sur le devenir du bien de Mme LAGNIEZ. Si toutefois une expropriation était prononcée (application de l'article L321-1 du Code de l'Expropriation), **une juste et préalable indemnité sera versée**, pour reprendre les propos de l'EPF et de la commune.

Le Commissaire Enquêteur tient à rappeler enfin, qu'en terme d'information par la commune concernant l'enquête publique, l'information a été donnée aux citoyens via de nombreux supports (presse locale, double affichage communal et sur site, informations sur le site internet ) auxquels il faut ajouter l'opération de concertation, indépendante certes de la communication autour de l'enquête publique, mais qui permet à tout citoyen de la commune de formuler des observations en ligne dans le cadre de l'opération de communication « Grabels imagine Grabels ». De plus, viendra ensuite l'enquête parcellaire où l'ensemble des propriétaires concernés et impactés par le projet de ZAC pourront de nouveau s'exprimer après avoir été informés individuellement cette fois comme les textes l'exigent.

**3/Commentaire registre n°R6 (Société d'Avocats SVA) et courriers C6, C7, C8 et C9 (sociétés Capital Croissance et Financière la Pléiade, Mme CHABROL, Mme GINOULHAC et les consorts GROS, LEFUR, CHALER, BIANCARELLI, NOUGARET et BAUDET) :**

**Réponse de l'EPF d'Occitanie et de la commune de Grabels :**

a) **sur l'absence d'utilité publique :**

Comme le met en évidence la notice explicative versée au dossier soumis à enquête publique, le projet porté par la commune présente un véritable intérêt général. En effet, la commune de Grabels, comme toutes les villes de la Métropole subit une forte pression démographique et foncière. En effet, depuis 2009, sa population connaît une croissance soutenue. Aussi sur la période 2009/2014, la population a progressé de 6 382 habitants à 7 678 habitants soit une évolution moyenne annuelle de population de 3.38%. Cette dynamique ne s'est pas interrompue sur les deux dernières années 2015-2016 puisque l'évolution moyenne annuelle a été de 3.08 % portant la population totale à 8 388 habitants.

Sur le plan de l'offre de logements locatifs sociaux, selon l'observatoire de l'habitat au 31 Décembre 2016, 305 demandes sont en cours sur Grabels. Ainsi, sur le ratio offre/demande, on observe une forte distorsion se traduisant par une attribution pour sept dossiers éligibles proposés. Il est nécessaire de rappeler que, malgré la politique de production de logements sociaux menée par la Commune depuis 2008, au 1<sup>er</sup> Janvier 2016, il manque 384 logements sociaux pour respecter l'obligation de 25% de logements sociaux au titre de la loi n° 2017-86 du 27 Janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. Le parc existant pour Grabels est de 543 logements sociaux alors qu'il devrait être de 927 soit 25% du nombre total de résidences principales 3708 logements sur la même date de référence.

La commune de Grabels connaît enfin des difficultés pour respecter les objectifs de PLH. Sur la 1<sup>ère</sup> période triennale 2014/2016, les objectifs qualitatifs et quantitatifs n'ont pas pu être atteints et la commune a dû rendre compte de ses difficultés auprès de M. le Préfet courant 2017 dans le cadre de la procédure du constat de carence. La commune paie actuellement 93 020 euros au titre du prélèvement sur les ressources fiscales de l'article L 302-7 du code de la construction et de l'habitation et reste en attente de savoir si le constat de carence lui sera opposé.



Or, à ce jour, seul le site de Gimel permet d'offrir une assiette foncière et un emplacement pertinent aux fins de répondre aux besoins en logements et équipements publics de la commune. Au regard de ces considérations, et malgré l'atteinte relative qui peut être portée aux intérêts privés (secteur composé majoritairement de parcelles non bâties, non exploitées et inconstructibles en application du PLU opposable), l'utilité publique du projet est nettement avérée.

**b) Sur l'intention dolosive de la commune du fait du classement des parcelles en zone AU0 par le PLU :**

Le PLU, contesté, a été approuvé le 7 Octobre 2013, et à caractère exécutoire. Il n'a d'ailleurs fait l'objet d'aucune contestation sur le classement du secteur de Gimel en zone AU0, de la part des propriétaires lors de son approbation et sa légalité ne peut aujourd'hui être remise en cause par ces derniers à l'occasion de la procédure de DUP.

Aussi, les arguments avancés par le conseil des expropriés ont-ils essentiellement pour finalité de chercher à renchérir les indemnités d'expropriation pouvant leur être allouées. Or, ces arguments sont inopérants à ce stade de la procédure. En effet, l'enquête publique n'a pas pour objet de traiter les indemnités offertes à chaque propriétaire. Le dossier de DUP ne comprend donc que l'estimation des acquisitions à réaliser, estimation qui en l'occurrence a été opérée dans le respect de l'évaluation du service des Domaines, et dont l'objectif est de permettre au public et au Commissaire Enquêteur d'apprécier le bilan coût/avantage de l'opération.

Les offres de prix (indemnité principale et emploi) seront ultérieurement notifiées aux propriétaires, lesquels pourront refuser l'offre qui leur est présentée et laisser le soin au juge judiciaire de fixer le montant de leur indemnisation.

**Appréciation du Commissaire Enquêteur :**

Le Commissaire Enquêteur pense qu'il est normal que, face à la forte pression démographique et foncière sur ce secteur, l'EPF et la commune souhaitent anticiper les démarches et les négociations nécessaires à la maîtrise foncière du secteur.

L'enquête publique qui vient de s'achever ne concerne pas pour le moment un projet précis, bien identifié, concret et isolé mais elle correspond bien à une opération complexe. La pression foncière sur le secteur est très élevée, ce qui peut justifier de l'existence d'une urgence à acquérir, afin de prévenir les mouvements spéculatifs. Le secteur de l'enquête est un secteur géographique significatif sur le tissu urbain environnant. Il va emporter combinaison complexe d'activités et d'affectations diverses : logements, commerces, équipements publics, espaces verts. Le secteur correspond également à l'entrée de ville de la commune de Grabels. Le projet permettra également de respecter les objectifs du Plan Local de l'Habitat de la Métropole pour la réalisation des logements nécessaires satisfaisant ainsi aux exigences de la procédure liée au constat de carence. En conséquence, l'utilité publique du projet est bien réelle et l'opération peut être engagée en toute légitimité.

Sur le classement des parcelles en zone AU0 révélant selon les requérants une intention dolosive de la commune, le Commissaire Enquêteur rappelle que le PLU,

applicable sur la commune de Grabels, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 7 Octobre 2013. Dans ce document, **le secteur concerné par l'enquête DUP « réserve foncière » est bien classé en zone AU0 qui est une zone à urbaniser fermée, qui pourra être ouverte à l'urbanisation sous forme de ZAC.** La décision de classement du secteur **n'a pas été contestée** lors de la phase d'approbation du PLU et, de ce fait, le PLU s'applique intégralement aujourd'hui. Il faut rappeler également que, s'agissant des acquisitions à réaliser, dans le dossier DUP, seule existe une **estimation globale de celles-ci**. L'enquête publique qui vient de s'achever n'a pas pour objet de fixer une quelconque indemnité à chacun des propriétaires concernés. Ce sera le cas lors de la phase suivante liée à l'enquête parcellaire.

#### Les questions complémentaires du Commissaire Enquêteur :

##### 4/Question CE1 :

Parmi les enjeux d'importance soulevés par le projet du secteur de Gimel, il existe des enjeux patrimoniaux liés à l'existence de la Tuilerie de Massane et du mas de Gimel qui représentent **des lieux chargés d'histoire** constituant un élément paysager bâti marquant du site ; à ce stade de la procédure, **les services suivants ont-ils déjà été consultés afin de recevoir leur avis éventuel : DRAC Occitanie, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault ?**

#### Réponse de l'EPF d'Occitanie et de la commune de Grabels :

Le secteur Gimel ne comprend aucun bien qualifié de monuments historiques classés ou proposés pour le classement au titre des monuments historiques. Aussi, l'avis du ministre chargé de la culture requis au titre de l'article R.122-1 du code de l'expropriation n'est pas applicable en l'espèce.

De même, dans le périmètre aucun bien ne relève des dispositions des articles R.122-2 (monuments et sites naturels) et R.122-3 (vignes soumises au régime des appellations d'origine) du code précité. Aussi, aucun avis n'a été requis à ce titre.

Toutefois, dans le cadre de la procédure de la ZAC, le projet donnera lieu à une évaluation environnementale conformément aux dispositions de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement. La commune a confié l'étude d'impact au bureau d'études EGIS ENVIRONNEMENT le 6 Mars 2017. Cette mission se décompose en plusieurs phases dont la phase diagnostic initial est en cours de réalisation.

#### Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Véritable pan de patrimoine, la Tuilerie de Massane, construite en 1603, a appartenu pendant longtemps à un poète vigneron Joseph Delteil ; aujourd'hui, c'est une bâtisse très dégradée et bien que cet édifice ne soit pas qualifié au titre des Monuments historiques, l'ensemble reste un espace privilégié au milieu de la ville par ses espaces verts, sa source et ses arbres imposants.

Le Commissaire Enquêteur **recommande que soit examiné, lors de l'évaluation environnementale qui sera prévue dans la phase ultérieure à cette enquête DUP, le**

devenir de ce bien et de décider s'il y a lieu ou non de sauver ce lieu chargé d'histoire.

#### 5/Question CE2 :

Dans la notice explicative du dossier et s'agissant de l'aspect « logement », il est indiqué que le secteur de Gimel a été identifié dans le PLH de la Métropole comme **secteur potentiel de production** de logements ; de plus, à ce jour, la commune accusant un déficit de logements sociaux : **existe-t-il, à ce stade de la procédure, une première évaluation ou estimation en terme de volume de production de logements sur le site de Gimel (en distinguant logements privés et logements sociaux) ?**

#### Réponse de l'EPF d'Occitanie et de la commune de Grabels :

A ce stade de l'opération, il n'existe pas d'évaluation du nombre de logements sociaux. Par contre, les prescriptions du PLU de la commune rappellent les prescriptions légales suivantes : « tout projet comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) destinée à l'habitation doit affecter 30% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements locatifs sociaux ».

De manière complémentaire aux dispositions du code de l'Urbanisme, tout projet d'au moins 2 000 m<sup>2</sup> de SDP destinée à l'habitation doit affecter 30% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements sociaux et 20% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements en accession dite « abordable ».

Ces règles sont dans la logique du dispositif du PLH 2013-2018 qui, d'ailleurs, référence Gimel comme un secteur à potentiel à hauteur de 229 logements sur la période et préconise dans les différentes opérations d'aménagement, de viser à minima 30% de logements locatifs sociaux (enjeu de rattrapage au regard des nouvelles exigences de la loi Duflot) et 20% d'accession abordable.

En tout état de cause, tout en prenant en considération les résultats de la consultation, le projet d'aménagement devra se faire à l'aune des règles du PLUI et futur PLH, qui ne devraient pas aller en deçà des règles actuelles du PLH, mais également au regard des exigences qui pourraient ressortir de l'examen de l'étude d'impact par l'autorité environnementale comme des exigences économiques permettant d'assurer la mixité sociale.

#### Appréciation du Commissaire Enquêteur :

**Pas de commentaire particulier** à apporter aux éléments de réponse fournis ; le Commissaire Enquêteur **prend acte des enjeux d'importance** pour ce secteur à fort potentiel de logements. Le projet d'aménagement devra bien intégrer les éléments suivants : manque de 384 logements sociaux (constat au 1/1/2016) et existence de la procédure en cours de constat de carence susceptible ou non d'être appliquée à la commune.

#### 6/Question CE3 :

Dans les quatre courriers déposés par la société d'Avocats Inter barreaux, il est signalé pour certains propriétaires un classement de parcelles en zone à urbaniser « fermée » alors qu'elles auraient dû, selon les requérants, être classées en zone AU « ouvertes » ; **est-il possible d'obtenir des précisions ou des explications par rapport à ce qui figure dans les documents du PLU qui s'applique aujourd'hui (règlement et OAP) ?**

#### Réponse de l'EPF d'Occitanie et de la commune de Grabels :

Les éléments de réponse apportés à la question du Commissaire Enquêteur sont les mêmes que ceux apportés suite aux remarques déposées par la Société d'Avocats SVA à propos d'« une intention dolosive de la commune du fait du classement des parcelles en zone AU0 par le PLU » et dont l'argumentation est développée en réponse au commentaire registre n°R6 (Société d'Avocats SVA) et courriers C6, C7, C8 et C9 (sociétés Capital Croissance et Financière la Pléiade, Mme CHABROL, Mme GINOULHAC et les consorts GROS, LEFUR, CHALER, BIANCARELLI, NOUGARET et BAUDET) :

#### Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Pas d'observation particulière supplémentaire à formuler ; le PLU, applicable sur la commune de Grabels, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 7 Octobre 2013. Dans ce document, **le secteur concerné par l'enquête DUP « réserve foncière » est bien classé en zone AU0 qui est une zone à urbaniser fermée, qui pourra être ouverte à l'urbanisation sous forme de ZAC.** La décision de classement du secteur **n'a pas été contestée** lors de la phase d'approbation du PLU et, de ce fait, le PLU s'applique intégralement aujourd'hui.

De plus, au stade de la procédure d'enquête DUP, s'agissant des acquisitions à réaliser, dans le dossier DUP seule existe une **estimation globale de celles-ci**. L'enquête publique qui vient de s'achever n'a pas pour objet de fixer une quelconque indemnité à chacun des propriétaires concernés.

#### 7/Question CE4 :

Sur le secteur concerné par la DUP, on remarque qu'il existe une partie bâtie relativement centrale avec les parcelles AA3, 4, 28, 31, 32, 35, 36, 43, 56 ; **cela constitue-t-il un obstacle majeur à la mise en œuvre de la future opération d'aménagement de cet important projet urbain si cette partie venait à être conservée ?**

#### Réponse de l'EPF d'Occitanie et de la commune de Grabels :

Les éléments de réponse apportés à la question du Commissaire Enquêteur sont les mêmes que ceux développés suite au dépôt des commentaires registre et courrier n°R1 et R2 (M. et Mme DUPIN), R3 (M. et Mme BERNARD), R4 (Famille GINOULHAC) et R7 (M. PECHEUR) et courriers C1 (M et Mme REVEL), C2 (M et Mme DUPIN, C3 (M. et Mme BERNARD), C4, C5 et C10 (M et Mme REVEL) :

### Appréciation du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur comprend qu'à ce stade de la procédure, le projet ne soit pas établi et qu'en conséquence aucune caractéristique même majeure du projet ne soit connue. Toutefois, il est pris note de l'engagement fort retenu et pris par l'EPF d'Occitanie et la commune de Grabels à savoir que : « **toutes les options d'aménagement visant à préserver les intérêts des propriétaires occupants présentant une situation sociale difficile, ou dont les biens qui, par l'intérêt architectural ou patrimonial qu'ils présentent, mériteraient d'être conservés et protégés, seront étudiées et pourront être retenues dès lors qu'elles ne nuisent pas à l'équilibre économique du projet et à sa cohérence globale** ».

Commune de Grabels

## Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Projet de création d'une réserve foncière  
(secteur de Gimel)

(du 6 Juin au 7 Juillet 2017)

### Pièces Annexes du Rapport

Annexe 1 décision n° E17000061/34 du Tribunal Administratif du 28/03/2017  
pour enquête publique (**1 page**)

Annexe 2 délibération du Conseil Municipal du 12/7/2016 pour initier le  
projet de création d'une ZAC sur le secteur de Gimel (**7 pages**)

Annexe 3 délibération du Conseil Municipal du 12/12/2016 pour requérir  
une DUP/Réserve foncière (**3 pages**)

Annexe 4 arrêté préfectoral n° 2017-I- 595 du 15/05/2017 pour ouverture  
d'une enquête publique préalable à la DUP (**3 pages**)

Annexe 5 copie d'écran mise en ligne avis d'enquête sur le site internet  
de la Préfecture de l'Hérault (**1 page**)

Annexe 6 copie avis de 1<sup>ère</sup> insertion de l'avis d'enquête dans Midi Libre  
édition du 25/5/2017 (**1 page**)

Annexe 7 copie avis de 1<sup>ère</sup> insertion de l'avis d'enquête dans la Gazette édition du 25/5/2017 (**1 page**)

Annexe 8 copie du rappel d'insertion de l'avis d'enquête dans Midi Libre édition du 8/6/2017 (**1 page**)

Annexe 9 copie du rappel d'insertion de l'avis d'enquête dans la Gazette édition du 8/6/2017 (**1 page**)

Annexe 10 copie capture d'écran site internet commune de Grabels annonçant l'enquête publique au 7 Juin 2017 (**1 page**)

Annexe 11 résultat du contrôle de l'affichage réglementaire effectué le 31 Mai 2017 (**2 pages**)

Annexe 12 photos panneaux d'affichage 31/5 et 6/6 2017 (**1 page**)

Annexe 13 procès-verbal de synthèse du 10 juillet 2017 pour les observations écrites ou orales reçues au cours de l'enquête (**12 pages**)

Annexe 14 certificat d'affichage délivré par la mairie en date du 29 Mai 2017 (**1 page**)

Annexe 15 certificat d'affichage délivré par la mairie en date du 10 Juillet 2017 (**1 page**)

Annexes 16a et 16b procès-verbaux des constats d'huissier (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> passage) (**2 pages**)

Annexe 17 mémoire en réponse de l'expropriant au procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions du Commissaire Enquêteur du 28 Juillet 2017 (**10 pages**)

**Commune de Grabels**

**Enquête publique  
préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

**Projet de création d'une réserve foncière  
(secteur de Gimel)**

(du 6 Juin au 7 Juillet 2017)

**Conclusions et avis du Commissaire  
Enquêteur sur la DUP**



L'enquête publique relative à la DUP réserve foncière sur la commune de Grabels s'est déroulée **normalement et de façon satisfaisante sans le moindre incident**. Elle a été réalisée conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur, applicables à cette catégorie d'enquête publique.

La démarche de la constitution d'une réserve foncière par voie de l'expropriation a son fondement légal et n'est pas remise en cause en tant que telle.

Soumis à enquête publique **du 6 Juin au 7 Juillet 2017**, et dans le cadre du PLU approuvé le 7/10/2013, la commune a inscrit une zone AU0 fermée destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble conséquent permettant la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat. Le projet de réserve foncière devrait permettre la réalisation d'une opération urbaine importante comprenant des logements dont des logements sociaux et intermédiaires ainsi que des équipements publics, commerces et espaces verts.

Le Conseil Municipal du 12 décembre 2016 a désigné l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie comme bénéficiaire de la DUP réserve foncière. Par voie amiable ou par expropriation, l'établissement public foncier est autorisé à acquérir les immeubles du périmètre

Le secteur a connu une forte production de logements au cours des 10 dernières années. La partie « Euromédecine » accueille quant à elle plus de 33 entreprises représentant près de 6 000 emplois.

Les équipements publics de proximité sont peu nombreux ; après avoir pâti d'une absence d'équipements, le quartier de la Valsière a été récemment pourvu d'une maison de quartier et d'une crèche municipale, un groupe scolaire doit voir le jour pour la rentrée 2018.

Le secteur de Gimel est identifié comme secteur prioritaire de développement par le Document d'Orientations Générales (DOG) du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Montpellier (SCOT). Le secteur est classé en secteur d'extension urbaine à haute valeur paysagère et desservi par le tramway.

L'aménagement à terme de cette zone **AU0a** qui correspond à une **zone d'urbanisation future** fermée pour une surface de 19 ha (site de Gimel et tuilerie de Massane) doit avoir une approche particulièrement sensible dans la conception d'urbanisations nouvelles respectueuses des vues et perspectives vers et depuis le paysage. La réserve foncière de Gimel est, en conséquence, compatible avec les orientations du SCOT.

Le périmètre de DUP comprend 34 parcelles cadastrées en section AA. Ces parcelles sont classées au cadastre soit en landes, terre, terrain d'agrément ou terrain à bâtir ou bâti. Elles se situent sur une colline avec une déclivité importante allant du Nord-Ouest jusqu'à l'Est mais cette déclivité n'est pas de nature à remettre en question une opération à vocation d'habitat. Le site possède en outre une forte identité paysagère avec des massifs boisés très denses. L'emplacement de GIMEL est en continuité d'espaces déjà urbanisés ; il s'inscrit parfaitement dans la trame urbaine existante et ne consommera pas de terres agricoles. A noter aussi que le secteur choisi constituera à terme l'entrée de ville significative de la commune de Grabels.

Par ailleurs, en parallèle à l'enquête publique DUP, une étude d'impact est en cours depuis le 6 Mars 2017 et s'achèvera fin mai 2018.

Pour cette enquête, l'article R11-3 II du code de l'Expropriation permet de constituer un **dossier d'enquête publique simplifié** notamment pour l'acquisition d'immeubles et la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante impliquant une maîtrise préalable des terrains et lorsqu'il apparaît nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, donc **très en amont de la phase opérationnelle**.

Le dossier d'enquête publique comprend : **la notice explicative** (exposé préalable abordant les enjeux de l'opération et présentation du contexte de l'opération), **un plan de situation**, le **périmètre délimitant les immeubles à exproprier** et **l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser** ainsi que différentes annexes.

Le dossier présenté est complet et il a été mis à la disposition du Commissaire Enquêteur dans les délais règlementaires et respecte la réglementation en vigueur.

Un arrêté préfectoral n° 2017-I-595 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP du projet de création d'une réserve foncière sur le secteur « Gimel » situé sur la commune de Grabels au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie a été pris le 15 Mai 2017 (cf **annexe 4**). Cet arrêté a été respecté, l'enquête publique s'est déroulée du **6 Juin au 7 Juillet 2017**.

La phase administrative de l'enquête a été suivie correctement ; ainsi, toutes les règles de publicité prévues par les textes ont été appliquées et les éléments de la publicité par voie de presse et d'affichage selon la réglementation ont pu être vérifiés.

Les certificats de publication et d'affichage joints en **annexes 14 et 15** confirment la réalisation de ce dispositif.

Un contrôle réglementaire de l'affichage a été effectué le 31 Mai 2017 ainsi que le 15 Juin 2017. L'Etablissement Public Foncier Régional d'Occitanie a, par ailleurs, fait vérifier et attester par constat d'huissier, que les panneaux d'affichage prévus sur le site de Gimel ont bien été mis en place (cf attestations 1<sup>er</sup> passage le 30 Mai et 2<sup>eme</sup> passage le 20 juin 2017) en **annexes 16a et 16b**.

L'enquête a pu se dérouler comme prévu sans le moindre incident. Les citoyens ont pu accéder normalement au dossier, au registre d'enquête mis à leur disposition et aux différents journaux publiant les encarts-presses. Ces éléments étaient accessibles et consultables. Le public qui est venu lors des permanences a pu apprécier la présentation rapide des éléments du dossier faite par le Commissaire Enquêteur une fois que leurs questions ont été posées. Le Commissaire Enquêteur a reçu toutes les personnes qui en ont fait la demande.

En termes de bilan de la fréquentation et de l'expression des citoyens, il est à noter :

Une affluence <b>plutôt faible du public</b> à l'échelle de la commune toute entière ( <b>16 personnes</b> ) : ( <b>5</b> durant la 1 <sup>ère</sup> permanence, <b>4</b> durant la 2 <sup>ème</sup> et <b>7</b> au cours de la 3 <sup>ème</sup> ). Seuls <b>7</b> commentaires, avis ou remarques ont été portés au registre et <b>10</b> courriers ont été remis au Commissaire Enquêteur et annexés au registre.
---

**Une seule personne extérieure au site concerné non domiciliée** dans la commune est venue prendre des renseignements. Il n'y a **pas eu d'avis, ni remarque particulière, ni courrier déposé** par des personnes localisées dans le **secteur de la Tuilerie de Massane** de l'autre côté de la voie de circulation conduisant à Grabels.

Les avis prononcés étaient tous en lien direct avec l'objet de l'enquête publique et **pratiquement tous les propriétaires situés dans la partie à l'ouest de la voie de circulation conduisant au centre de Grabels à l'exception du propriétaire de la parcelle AA0041** (propriétaire : Conseil Départemental) ont émis un commentaire.

Aucune contribution ou expression **favorable au projet** n'a été **enregistrée** pendant l'enquête.

Tout en concernant le grand public pour l'aménagement général du territoire et le développement économique particulier à la commune, il est à noter que cette enquête « réserve foncière », touche plus spécifiquement les propriétaires et les ayant droits dont les terrains sont inclus dans le périmètre de délimitation de la DUP.

**Tous les commentaires** portés au registre ou déposés par courrier ont été examinés.

Au terme de l'enquête et, conformément à l'article R112-19 du Code de l'Expropriation, un procès-verbal de synthèse des observations écrites ou orales reçues au cours de l'enquête publique a été établi (cf **annexe 13**). Celui-ci a été transmis le 10 Juillet 2017, par courrier recommandé avec avis de réception et par mail, à M. le Maire de la commune de Grabels ainsi qu'à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie représenté par M. Benoit BEZOMBES. Le but est de recueillir l'ensemble des éléments de réponse aux questions soulevées lors de l'enquête et de répondre à quelques questions complémentaires soulevées par le Commissaire Enquêteur. Une réponse était attendue pour le **28 Juillet 2017**.

Une réunion de présentation du procès-verbal de synthèse des observations par le Commissaire Enquêteur s'est déroulée le **12 Juillet 2017** dans les locaux de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie en présence de représentants de toutes les entités concernées.

Un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public et aux questions du Commissaire Enquêteur (cf **annexe 17**) a été rédigé le **28 Juillet 2017** par l'EPF d'Occitanie et la commune de Grabels et transmis au Commissaire Enquêteur le même jour par courriers électronique et ordinaire ; le courrier ordinaire recommandé a été réceptionné le **2 Août 2017**. Ainsi, des éléments de réponse très complets et détaillés ont été présentés par rapport aux différents questionnements.

Au terme de l'analyse globale effectuée sur l'ensemble des éléments collectés au cours de l'enquête publique, et, compte tenu des réponses qui ont été apportées

par la Commune à toutes les observations déposées par le public, et le Commissaire Enquêteur, le Commissaire Enquêteur considère :

- que le projet de DUP relatif à l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation du projet de DUP Réserve Foncière présente un caractère d'intérêt public
- que le projet va entraîner un impact majeur sur le tissu urbain environnant, qu'il concerne un secteur géographique significatif, qu'il emporte combinaison complexe d'activités et d'affectations diverses : logements, commerces, immeubles privés, équipements publics et espaces verts
- que les expropriations envisagées paraissent nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération et que les atteintes à la propriété privée sont nécessaires et justifiées
- qu'aucune des remarques orales ou reçues par écrit, ne sont de nature à remettre en cause l'intérêt général du projet
- qu'il n'existe aucun intérêt social majeur justifiant le refus d'utilité publique de cette opération
- que les observations enregistrées sur le registre ne sont pas hostiles à la DUP tout en comportant cependant quelques particularités sociales fortes qui devront être examinées lors de la phase suivante
- que le projet est cohérent avec les règlements communaux d'urbanisme et que l'emplacement choisi est en continuité d'espaces déjà urbanisés et ne consomme pas de terres agricoles
- que les avantages de ce projet de DUP l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et que la présentation d'un projet solide lors de la phase suivante apportera une plus-value à l'environnement du secteur

Par conséquent, au vu du dossier présenté, des avis reçus, le Commissaire Enquêteur **émet un avis favorable au projet de DUP. Cet avis favorable sera assorti de recommandations décrites ci-après au nombre de trois (3) :**

**Recommandation n°1** : Examiner et étudier avec toute la bienveillance nécessaire la demande de la famille DUPIN/REVEL sur la possibilité de préserver leur bien de la zone d'expropriation, compte-tenu du **lourd handicap** de Mme REVEL.

**Recommandation n° 2** : Porter une attention toute particulière lors de la phase suivante de la procédure sur le devenir de la parcelle AA0003 (famille GINOULHAC) et la prise en compte de la situation sociale difficile liée à la présence d'une personne très âgée.

**Recommandation n°3** : Le Commissaire Enquêteur recommande que soit examiné, lors de la phase « **évaluation environnementale** » qui sera prévue dans la phase ultérieure à cette enquête DUP, **l'intérêt patrimonial historique** et donc le devenir des biens constitués par la **Tuilerie de Massane**, d'une part , et le **mas de Gimel** d'autre part, et de décider s'il y a lieu ou non de sauver ces lieux chargés d'histoire.

Fait à Montpellier, le 4 Août 2017  
Le Commissaire Enquêteur



P. GILLET

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE  
MONTPELLIER

28/03/2017

N° E17000061 /34

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF**Décision désignation commissaire enquêteur**

Vu enregistrée le 22 mars 2017, la lettre par laquelle le Préfet de l'Hérault demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une réserve foncière sur le secteur de Gimel sur le territoire de la commune de Grabels, pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement urbain comprenant des logements dont des logements sociaux et intermédiaires, ainsi que des équipements publics ;

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

Vu la décision en date du 19 décembre 2016 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Hervé VERGUET, premier conseiller, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Pierre GILLET 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 Grabels, 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 au Préfet de l'Hérault et à Monsieur Pierre GILLET.

Fait à Montpellier, le 28 mars 2017

Le magistrat-délégué,

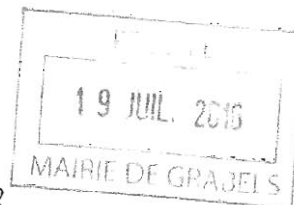


Hervé VERGUET

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Du 12 juillet 2016

N°046/12-07-2016



Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29

Présents : 22

Absent : 2

Procurations : 5

Date de convocation : 06 juillet 2016

Date d'affichage : 06 juillet 2016

L'an deux mille seize, le douze juillet à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de GRABELS dûment et régulièrement convoqués se sont réunis dans la salle de la Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur René REVOL, Maire de GRABELS.

**Sont présents Mesdames et Messieurs :**

René REVOL, Thierry AUFRANC, Christine GALANT, Jean-Pierre OLIVARES, Nicole SORRIAUX, Jean-Louis PAGES, Marie-Annick ALEXANDRE, Bruno FLACHER, Bernard VOOGDT, Gérard PARLANT, Jean-Pierre DIVET, Jean-François MARINES, Mariette COUDRAY-COUDER, Christophe CELIÉ, Renaud LACHENAL, Claire JABADO, Célia ÈHRLICH, Monique LANOT, Jean-Paul AUBRUN, Catherine FOUCHÉYRAND-GANDRILLE, Régis MORVAN, Sandra CONNES.

**Procurations :**

Monsieur Yannick LEMAIRE à Monsieur Thierry AUFRANC ;  
Madame Claire GONDRAN à Madame Claire JABADO ;  
Madame Sophie CHALMÉ à Madame Mariette COUDRAY-COUDER ;  
Madame Zohra DIRHOUSI à Madame Marie-Annick ALEXANDRE ;  
Monsieur Ayoub MZALI à Monsieur Jean-Paul AUBRUN.

**Absents :**

Madame Véronique CARRERE ;  
Madame Nancy CHAMUSSY.

**Secrétaire de séance :** Monsieur Bernard VOOGDT.

**AFFAIRE N°9**

**URBANISME, DEVELOPPEMENT DURABLE, VOIRIE ET TRAVAUX - délibération initiant le projet de création d'une ZAC sur le secteur du GIMEL- définition des objectifs poursuivis et fixation des modalités de la concertation**

Monsieur le Maire et Monsieur Bruno FLACHER, Adjoint délégué à l'urbanisme et à la démocratie communale, exposent :

Il est proposé au Conseil Municipal d'engager une réflexion, des études préalables et une concertation avec le public sur la réalisation d'un Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL ».

Signature      Cachet

*Cet espace est identifié comme secteur prioritaire de développement par le DOG du SCOT qui le classe également en secteur à haute valeur paysagère.*

*Le préfet a, au demeurant, pris, le 29 janvier 2009, un arrêté portant création d'une Zone d'Aménagement Différé sur ce secteur et a, ce faisant, validé le principe de son urbanisation.*

*Ce principe a, enfin, été acté dans le PLU et, il convient de rappeler qu'une première étude sur les éléments d'un projet d'aménagement a déjà été conduite en 2009 (Makan Rafatdjou, architecte urbaniste).*

*Toutefois, la sensibilité de cette zone au plan environnemental, paysager, hydraulique et urbanistique impose un contrôle accentué de la collectivité sur le futur projet et des études particulièrement poussées.*

*En effet, et sans être exhaustif, il convient de souligner la nécessaire prise en compte par le parti d'aménagement :*

*- des enjeux environnementaux et hydrauliques : qualité des boisements, présence de la source du Verdanson, volonté de mise en œuvre d'une gestion innovante des énergies et des circulations automobiles ;*

*- des enjeux paysagers et urbains : entrée de ville de Grabels ; gestion pertinente de la densité ; cohérence avec l'urbanisation périphérique et avec la ZAC préexistante sise à proximité ;*

*- des enjeux patrimoniaux et en termes d'équipements publics : prise en compte du cas de la Tuilerie de Massane - Deltheillerie Grabelloise ; définition d'un programme d'équipements publics (éducation, culture, loisirs...) cohérent au regard de l'intensité du programme de construction.*

***La commune entend donc maîtriser totalement cette opération et fixer un cadre contraignant pour éviter toute atteinte à ce secteur.***

*Conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, ce projet d'opération d'aménagement répondra aux objectifs principaux suivants :*

*- réaliser un projet d'aménagement d'ensemble permettant la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat sous forme de zone d'aménagement concerté ; compenser notamment le déficit en matière de logements intermédiaires ;*

*- le parti d'urbanisme devra privilégier des formes qui permettront de dégager une part fortement dominante d'espaces libres de construction et de respecter les qualités et perspectives paysagères préexistantes.*

*Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification*

Signature

Cachet





- réinterroger les caractéristiques du projet établi en 2009 sur la base des principes suivants :

- préserver et valoriser tout ou partie de l'espace boisé ;
- mettre en place des continuités et des connexions entre les différents sites urbains (suppression de la logique d'enclave) ;
- limiter la présence de l'automobile et mutualiser les capacités de stationnement ;
- définir une affectation valorisante pour le Mas de GIMEL et la Tuilerie de Massane ; compléter le maillage d'équipements publics de proximité ;
- organiser le réaménagement du carrefour de Gimel et de ses abords ;
- constituer une armature paysagère préservant les vues sur l'arrière-pays et permettant des connexions avec les espaces naturels et agricoles ;
- compenser les imperméabilisations prévues tout en limitant les rejets dans le but de tendre vers une autonomie de traitement du point de vue hydraulique.

Conformément aux dispositions des mêmes articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une concertation avec le public est organisée.

Elle sera menée selon les modalités suivantes :

- organisation, au cours de la procédure, d'au moins une réunion publique d'information et d'une promenade urbaine,
- groupes de réflexion sur les enjeux pour la mise en place d'un éco quartier,
- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée
- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, du dossier des études disponibles,
- publication d'au moins un article dans le journal municipal d'information.

\*\*\*\*

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 103-2 et suivants ;

VU le Code Général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2121-10 et L. 2121-12 ;

VU les développements faits ci-avant par Monsieur le Maire ;

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature      Cachet



**CONSIDERANT QU'**il apparaît opportun d'engager une réflexion, des études préalables et une concertation avec le public sur la réalisation d'un Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL ».

**CONSIDERANT QUE**, ce projet répondra aux objectifs principaux suivants :

- réaliser un projet d'aménagement d'ensemble permettant la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat sous forme de zone d'aménagement concerté ; compenser notamment le déficit en matière de logements intermédiaires ;
- le parti d'urbanisme devra privilégier des formes permettant de dégager une part fortement dominante d'espaces libres de construction et de respecter les qualités et perspectives paysagères préexistantes.
- préserver et valoriser tout ou partie de l'espace boisé ;
- mettre en place des continuités et des connexions entre les différents sites urbains (suppression de la logique d'enclave) ;
- limiter de la présence de l'automobile et mutualiser les capacités de stationnement ;
- définir une affectation valorisante pour la Mas de GIMEL et la Tuilerie de Massane ; compléter le maillage d'équipements publics de proximité.
- organiser le réaménagement du carrefour de Gimel et de ses abords ;
- constituer une armature paysagère préservant les vues sur l'arrière-pays et permettant des connexions avec les espaces naturels et agricoles ;
- compenser les imperméabilisations prévues tout en limitant les rejets dans le but de tendre vers une autonomie de traitement du point de vue hydraulique.

**CONSIDERANT QU'**une concertation sera organisée.

**QU'**elle sera menée selon les modalités suivantes :

- organisation, au cours de la procédure, d'au moins une réunion publique d'information et d'une promenade urbaine,
- groupes de réflexion sur les enjeux pour la mise en place d'un éco quartier,
- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature      Cachet



- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, du dossier des études disponibles,
- publication d'au moins un article dans le journal municipal d'information.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **décide à l'unanimité** :

- De se prononcer favorablement à la perspective d'aménagement du secteur dit de Gimel à dominante d'habitat sous forme éventuelle de ZAC, telle qu'identifiée de manière prévisionnelle au plan périmétral annexe à la délibération et d'approuver les termes de cette délibération ;

- De définir les objectifs poursuivis comme suit :

- réaliser un projet d'aménagement d'ensemble permettant la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat sous forme de zone d'aménagement concerté ; compenser notamment le déficit en matière de logements intermédiaires ;
- le parti d'urbanisme devra privilégier des formes afin de dégager une part fortement dominante d'espaces libres de construction et de respecter les qualités et perspectives paysagères préexistantes ;
- préserver et valoriser tout ou partie de l'espace boisé ;
- mettre en place des continuités et des connexions entre les différents sites urbains (suppression de la logique d'enclave) ;
- limiter de la présence de l'automobile et mutualiser les capacités de stationnement ;
- définir une affectation valorisante pour la Mas de GIMEL et la Tuilerie de Massane ; compléter le maillage d'équipements publics de proximité ;
- organiser le réaménagement du carrefour de Gimel et de ses abords ;
- constituer une armature paysagère préservant les vues sur l'arrière-pays et permettant des connexions avec les espaces naturels et agricoles ;
- compenser les imperméabilisations prévues tout en limitant les rejets dans le but de tendre vers une autonomie de traitement du point de vue hydraulique.

- D'organiser la concertation selon les modalités suivantes :

- organisation, au cours de la procédure, d'au moins une réunion publique d'information et d'une promenade urbaine ;
- groupes de réflexion sur les enjeux pour la mise en place d'un éco quartier ;
- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée ;
- mise à disposition du public en mairie, tout au long de la procédure, aux heures et jours ouvrables, du dossier des études disponibles ;
- Publication d'au moins un article dans le journal municipal d'information.

- De préciser que la concertation se déroulera pendant toute la durée de la mise au point du projet ;

Monseigneur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature

Cachet



- De rappeler qu'à l'expiration de la concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibèrera ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation ;
- De donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou marché de prestations intellectuelles, ou de services, nécessaires à l'élaboration du projet ;
- De rappeler que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité réglementaires notamment :
  - un affichage en mairie ;
  - une insertion dans un quotidien local diffusé dans tout le département.
- De rappeler que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur le Préfet de l'Hérault
- De charger Monsieur le Maire de transmettre la présente à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

*Pour extrait certifié conforme.*

Le Maire,  
René Revol



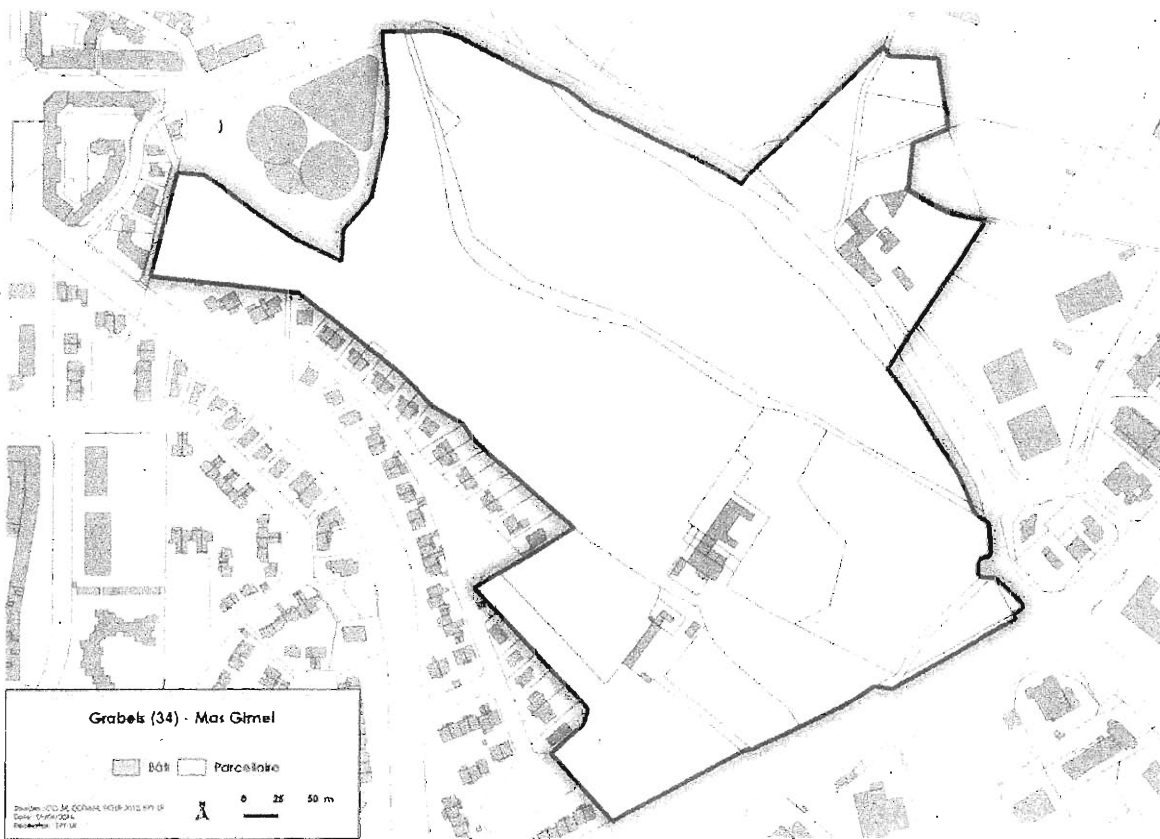
Acte rendu exécutoire :  
Après envoi en préfecture le :  
Et publication ou notification le :

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu: la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature      Cachet

Ville de  
Grabels

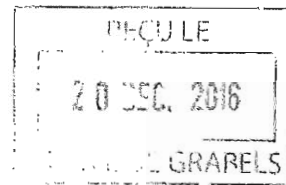
**ANNEXE : Périmètre prévisionnel de la ZAC**



*Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification*

Signature      Cachet





EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
Du 12 décembre 2016  
N°073/12-12-2016

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29

Présents : 23

Absent : 1

Procurations : 5

Date de convocation : 05 décembre 2016

Date d'affichage : 05 décembre 2016

L'an deux mille seize, le douze décembre à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de GRABELS dûment et régulièrement convoqués se sont réunis dans la salle de la Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur René REVOL, Maire de GRABELS.

**Sont présents Mesdames et Messieurs :**

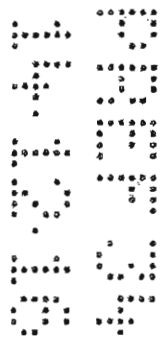
René REVOL, Thierry AUFRANC, Jean-Pierre OLIVARES, Nicole SORRIAUX, Jean-Louis PAGES, Marie-Annick ALEXANDRE, Bruno FLACHER, Nancy CHAMUSSY, Bernard VOOGDT, Yannick LEMAIRE, Gérard PARLANT, Jean-Pierre DIVET, Jean-François MARINES, Christophe CELIÉ, Renaud LACHENAL, Claire JABADO, Claire GONDRAN, Sophie CHALMÉ, Zohra DIRHOUSI, Célia EHRlich, Monique LANOT, Jean-Paul AUBRUN, Régis MORVAN.

**Procurations :**

Madame Christine GALANT à Monsieur Jean-Pierre OLIVARES ;  
Madame Mariette COUDRAY-COUDER à Monsieur Bruno FLACHER ;  
Madame Véronique CARRERE à Madame Claire JABADO ;  
Madame Catherine FOUCHÉYRAND-GANDRILLE à Monsieur Jean-Paul AUBRUN ;  
Madame Sandra CONNES à Madame Monique LANOT.

**Absents :**

Monsieur Ayoub MZALI.



**Secrétaire de séance:** Madame Sophie CHALMÉ.

**AFFAIRE N°2**

**URBANISME, DEVELOPPEMENT DURABLE, VOIRIE ET TRAVAUX - Secteur GIMEL -  
Déclaration d'utilité Publique - Réserve foncière - Autorisation**

Monsieur le Maire et Monsieur Bruno FLACHER, Adjoint délégué à l'urbanisme et à la démocratie communale exposent :

La convention qui a été signée le 8 septembre 2016 par la commune, Montpellier Méditerranée Métropole et l'Établissement public foncier Languedoc Roussillon confie une mission d'anticipation foncière à ce dernier sur le périmètre de GIMEL, délimité en annexe. Au-delà du portage foncier qu'apporte le conventionnement, la mission de l'EPF intervient également au travers de la mise en place d'actions de protection et d'anticipation foncière et de régulation des prix.

En cohérence avec ce partenariat, la commune a comme exigence de disposer d'une maîtrise foncière publique du secteur afin de pouvoir respecter les intentions d'aménagement du futur « éco quartier » qu'elle entend mener sur le secteur Gimel et qui devra tenir compte sans être exhaustif :

- **des enjeux environnementaux et hydrauliques** : qualité des boisements, présence de la source du Verdanson, volonté de mise en œuvre d'une gestion innovante des énergies et des circulations automobiles ;
- **des enjeux paysagers et urbains** : entrée de ville de Grabels ; gestion pertinente de la densité ; cohérence avec l'urbanisation périphérique et avec la ZAC préexistante sise à proximité ;
- **des enjeux patrimoniaux et en termes d'équipements publics** : prise en compte du cas de la Tuilerie de Massane - Deltheillerie Grabelloise ; définition d'un programme d'équipements publics (éducation, culture, loisirs, ...) cohérent au regard de l'intensité du programme de construction.

Le périmètre de GIMEL est identifié au SCOT comme un site d'extension d'urbanisation qui se traduit également par la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au PLU de la commune. Au surplus, ce site fait partie des zones à urbaniser identifiées au PLU devant permettre de pouvoir compenser notamment le déficit en matière de logements intermédiaires, comme de respecter le contingent du PLH.

Au regard de l'importance du projet de la commune et de la rareté du foncier permettant sa réalisation dans les meilleures conditions techniques et économiques, la maîtrise foncière du secteur Gimel, qui n'a pu se faire dans le cadre de l'exercice du droit de préemption et de la négociation amiable, est aujourd'hui impérative et ne peut attendre la finalisation des études à venir.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décidé à la majorité, moins une voix contre (R.MORVAN) :

- De recourir à la procédure régie par les dispositions de l'article R.112-5 du code de l'expropriation, laquelle permet de requérir une déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi ;
- D'approuver le dossier ci-joint et qui sera adressé à Monsieur le Préfet de l'Hérault en vue d'être soumis à enquête publique, lequel dossier est composé :
  - d'une notice explicative ;
  - d'un plan de situation ;
  - du périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
  - et de l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature

Cachet


 Ville de Grabels

(Ce dossier est susceptible de modifications à la marge sans toutefois toucher l'économie générale du dossier.)

- De saisir Monsieur le Préfet en vue de l'ouverture d'une enquête publique visant à la déclaration d'utilité publique des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet de futur éco quartier sur le secteur Gimel ;
- De demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault de désigner l'Établissement Public Foncier Languedoc Roussillon comme bénéficiaire de ladite déclaration d'utilité publique et à ce l'Établissement public foncier Languedoc Roussillon soit autorisé à acquérir soit par voie amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles inclus dans le périmètre Gimel ;
- De donner tous pouvoirs à monsieur le Maire aux fins de signer tout acte inhérent à la présente affaire ;
- De charger Monsieur le Maire de transmettre la présente à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,  
René Revol



Acte rendu exécutoire : 14 décembre 2016  
Après envoi en préfecture le : 14 décembre 2016  
Et publication ou notification le : 20 décembre 2016

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature      Cachet

Ville de Grabels



PRÉFET DE L'HÉRAULT

*Préfecture*

Direction des Relations avec les Collectivités Locales  
Bureau de l'Environnement

**Arrêté préfectoral n° 2017-I-595  
portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet  
de création d'une réserve foncière sur le secteur « Gimel » situé sur la commune de Grabels au  
profit de l'Établissement Public Foncier Languedoc-Roussillon**

-----  
**Le Préfet de l'Hérault  
Officier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique notamment ses articles R112-5 et R121-1 ;
- VU** la convention d'anticipation foncière n° 2016H266 signée le 08 septembre 2016 entre la ville de Grabels et l'Établissement Public Foncier de Languedoc-Roussillon;
- VU** la délibération du 12 décembre 2016 par laquelle le Conseil municipal de la commune de Grabels approuve le projet de création d'une réserve foncière sur le secteur de « Gimel » en vue de la réalisation d'un futur éco quartier comprenant la production de logements, dont des logements sociaux, et des équipements publics, et sollicite l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du dit projet ;
- VU** le courrier du 30 décembre 2016 du maire de Grabels sollicitant l'ouverture d'une enquête publique ;
- VU** le dossier présenté le par l'Établissement Public Foncier pour être soumis à la procédure d'enquête publique unique pour la réalisation du projet précité ;
- VU** la décision n° E17000061/34 du 28/03/2017 de la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Pierre GILLET, cadre supérieur France Télécom retraité, en qualité de commissaire enquêteur ;
- SUR** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de l'Hérault ;

**ARRÊTE :**

**ARTICLE 1 :**

En vue de la création d'une réserve foncière sur le secteur « Gimel » situé sur la commune de Grabels, il sera procédé du mardi 6 juin 2017 au vendredi 7 juillet 2017 à 16h30, soit pendant 32 jours consécutifs, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions d'immeubles nécessaires à la constitution de la dite réserve foncière au profit de l'Établissement Public Foncier Languedoc-Roussillon.

**ARTICLE 2 :**

La personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est :  
Monsieur Benoît BEZOMBES chef de projet foncier Hérault, Etablissement Public Foncier  
Languedoc-Roussillon - Parc-Club du Millénaire Bâtiment 19 -1025 rue Henri Becquerel – 34000  
Montpellier - Téléphone : 04 99 54 91 24 , e-mail : benoit.bezombes@epflr.fr

**ARTICLE 3 :**

Le commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier, pour conduire cette enquête publique est Monsieur Pierre GILLET, cadre supérieur France Télécom retraité.

**ARTICLE 4:**

Le dossier d'enquête établi en application de l'article R112-5 du code de l'expropriation et le registre d'enquête seront déposés pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Grabels, siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture des bureaux, du lundi au jeudi de 8h30 à 13h et de 14h à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 13h et de 14h à 16h30, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Les personnes intéressées peuvent également adresser, par écrit, leurs observations au commissaire enquêteur qui les joindra au registre :

Monsieur GILLET, Commissaire enquêteur  
Enquête publique « Gimel »  
Hôtel de ville  
1 place Jean Jaurès  
34790 GRABELS

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

**ARTICLE 5 :**

De plus, le commissaire enquêteur recevra, en personne, les observations du public aux permanences fixées aux dates et heures suivantes, en mairie de Grabels :

- le mardi 6 juin 2017 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 21 juin 2017 de 9h00 à 13h00,
- le vendredi 7 juillet 2017 de 14h00 à 16h30.

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui lui en fera la demande dûment motivée.

**ARTICLE 6 :**

Toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier auprès de la Préfecture de l'Hérault - Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

**ARTICLE 7:**

**Publicité en mairie et sur site**

Huit jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, sauf impossibilité, l'avis annonçant l'enquête devra être affiché, au siège de l'enquête, la mairie de Grabels, sur les tableaux prévus à cet effet. Un certificat du Maire justifiant de l'accomplissement de cette mesure de publicité sera transmis au commissaire enquêteur et joint à son rapport.

Cet avis au public d'ouverture d'enquête publique sera publié à proximité du lieu d'opération conformément aux normes en vigueur et par tout autre procédé en usage, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.

**Publicité dans la presse**

Huit jours au moins avant le début de l'enquête, l'avis au public faisant connaître son ouverture sera publié par le Préfet dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

**Publicité sur les sites internet**

L'avis au public d'ouverture d'enquête publique sera consultable sur le site internet des Services de l'État ([www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr)) huit jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée.

**ARTICLE 8 :**

À l'expiration du délai fixé à l'article 1 du présent arrêté, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera au Préfet l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre, des pièces annexes ainsi que son rapport et ses conclusions motivées.

Le Préfet transmettra le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à l'Établissement Public Foncier Languedoc-Roussillon et à la mairie de Grabels.

En cas de conclusions défavorables, le projet pourra faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal de Grabels réitérant sa demande de déclaration d'utilité publique dans les trois mois après transmission du dossier par le Préfet. Faute de délibération dans ce délai, le conseil municipal de Grabels sera considéré comme ayant renoncé à l'opération.

**ARTICLE 9 :**

À l'issue de l'enquête publique, une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées sera déposée à la mairie de Grabels. Il pourra y être consulté pendant un an à compter de sa date de dépôt ainsi qu'en Préfecture de l'Hérault, Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement.

**ARTICLE 10 :**

À l'issue de l'enquête, il appartiendra au Préfet de prendre une décision, favorable ou pas, et de prononcer, le cas échéant par voie d'arrêté la déclaration d'utilité publique du projet.

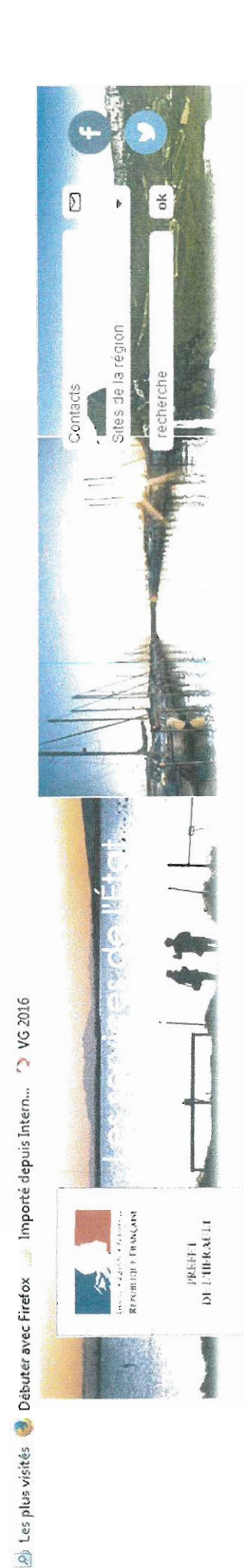
**ARTICLE 11:**

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Hérault, le Maire de Grabels, le Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Languedoc-Roussillon et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Montpellier, le 15 MAI 2017

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général

Pascal OPHEGUY



Services de l'Etat - Politiques publiques - Actualités - Publications - Démarches administratives - Vous êtes...  
Accueil > Publications > Consultation du public > Enquêtes publiques > Création d'une réserve foncière - secteur "Gimel" à Grabels

### Création d'une réserve foncière - secteur "Gimel" à Grabels

Enquêtes publiques - Rubrique créée le 22.06.2017 - Mise à jour le 22.06.2017

BRL Aqua Domitia Servitudes Mailion Nord T2  
Contournement Nîmes Montpellier (CHM) enquête parcellaire  
Zac Ode Acte 2 (Lattes & Pérols)  
Concession plages 2018-2029 La Grande-Motte  
PRU Quartier Cévennes Petit Bard  
Pergola 2ème Phase à Montpellier  
RD 613 aménagement de sécurité entre les PR 52.4 et PR 56.7 "section de voie conchylicole" sur Loupian  
AFUA remembrement  
SI Béziers la Mer Liuret anti-inondations  
Carrefour entre RD15-RD33 sur

> Avis d'ouverture d'enquête publique - format : PDF - 0.03 Mo

En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation de cookies pour réaliser des statistiques de visites. **En savoir plus** **Accepter**

Annexe 5





La Gazette n° 1510 - Du 25 au 31 mai 2017

védas

**CONCURRENCE**

**RÉNOVATION GRANGES**

ISME ACHETEUR :

de la salle des Granges.

non.

iquement la plus avantageuse  
assos avec leur pondération :

cadre d'une démarche de

au plus tard.

stions à l'acheteur, déposer un  
.com

**DE SOCIÉTÉ**

/ il a été constitué une société

le social : 16 rue d'Agatha,  
billière. Capital : 400 euros.  
it la gestion par location ou  
i. Gérants : Monsieur Johann  
et Madame Ingrid LANDRON.  
Les parts sociales ne peuvent  
quelque cessionnaire que ce  
iscendant du cédant, qu'avec  
réservant au moins la moitié  
son immatriculation au RCS

Pour avis



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

**AVIS**

Par arrêté préfectoral n° DDTM34-2017-03-08195 du 16 mars 2017, sont autorisés les travaux à entreprendre par la commune de Saussan pour l'aménagement de la ZAC des Horts de Vernis à SAUSSAN.

Les travaux seront suivis et coordonnés par la commune de Saussan, sise, 13 rue de la Mairie 34570 SAUSSAN.

Cet arrêté pourra être consulté pendant une durée minimum d'un mois, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux :

- à la mairie de Saussan,
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service Eau, Risques et Nature Unité Gestion Pluviale et Assainissement Bâtiment Ozone 181, place Ernest GRANIER 34064 MONTPELLIER cedex 2.

**AVIS DE CONSTITUTION DE SOCIÉTÉ**

Aux termes d'un acte SSP en date du 15/05/2017 il a été constitué une société :

**Dénomination sociale :** INSTITUT LINGUISTIQUE D'OCCITANIE  
**Siège social :** 201 ter rue du Mas de Negre - 34070 MONTPELLIER.  
**Forme :** SARL  
**Statut :** ILO  
**Capital :** 26 000 euros.  
**Objet social :** Formations en langues - Cours de langues - Atelier de langues.  
**Gérance :** Monsieur Stéphan KOLEM, 201 ter rue du Mas de Negre 34070 MONTPELLIER.  
**Cogérant :** Madame Jinwen KOLEM GUO, 201 ter rue du Mas de Negre 34070 MONTPELLIER.  
**Durée :** 1 an à compter de son immatriculation au RCS de Montpellier.

**AVIS DE CONSTITUTION**

Aux termes d'un acte SSP en date du 21/04/2017 il a été constitué une SARL Unipersonnelle : "POP PIZZA" au capital de 100 euros. Siège social : 100 boulevard Charles Warnery 34000 MONTPELLIER. Objet : Restauration sur place et à emporter. Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de MONTPELLIER.  
Gérant : M. Mostefa BÉNALI demeurant 21 avenue Guilhem de Poitiers 34080 MONTPELLIER nommé pour une durée indéterminée.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

**AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET DE CRÉATION D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE SUR LE SECTEUR "GIMEL" SITUÉ SUR LA COMMUNE DE GRABELS AU PROFIT DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LANGUEDOC-ROUSSILLON**

L'enquête publique se déroulera du mardi 6 juin 2017 au vendredi 7 juillet 2017 à 16h30, soit pendant 32 jours consécutifs.

Monsieur Pierre GILLET, cadre supérieur France Télécom retraité a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, afin de conduire cette enquête publique.

La personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est : Monsieur Benoît BEZOMBES chef de projet foncier Hérault, Établissement Public Foncier Languedoc-Roussillon - Parc-Club du Millénaire Bâtiment 19 - 1025 rue Henri Becquerel - 34000 MONTPELLIER. Téléphone : 04 99 54 91 24 - E-mail : benoit.bezombes@epf.fr

Le siège de l'enquête est à la Mairie de Grabels (1 place Jean Jaurès - 34790 GRABELS).

Les pièces du dossier ainsi que le registre correspondant y seront déposés et pourront être consultés aux jours et heures habituelles d'ouverture des bureaux (du lundi au jeudi de 8h30 à 13h et de 14h à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 13h et de 14h à 16h30).

Le public pourra en prendre connaissance, pendant toute la durée de l'enquête et pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, paraphé par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique, ou les adresser, par écrit, au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur GILLET, Commissaire enquêteur  
Enquête publique "Gimel"  
Hôtel de ville  
1 place Jean Jaurès - 34790 GRABELS

Le commissaire enquêteur recevra, en personne, le public en Mairie de Grabels, lors de ses permanences :

- le mardi 6 juin 2017 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 21 juin 2017 de 9h00 à 13h00,
- le vendredi 7 juillet 2017 de 14h00 à 16h30.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

À l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés pendant un an, à compter de leur date de dépôt, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux à la mairie de Grabels ainsi qu'en Préfecture de l'Hérault, Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement.

Il appartiendra au Préfet de prononcer ultérieurement, par voie d'arrêté, la déclaration d'utilité publique du projet ou un refus.

**COMMUNE DU TRIADOU**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODALITÉS D'ACCÈS AU DOSSIER D'ENQUÊTE ET DE DÉPÔT D'OBSERVATION**

Le public pourra consulter le dossier et noter ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la Mairie du Triadou (sauf jours fériés) :

- Lundi et mercredi de 8h30 à 12h30.
- Mardi et jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00.
- Vendredi de 8h30 à 14h00.

Le dossier d'enquête publique sera disponible durant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de la Commune du Triadou à l'adresse suivante : [www.letriadou.fr](http://www.letriadou.fr) la rubrique "Vivre au Triadou", "Urbanisme".

**Chacun pourra adresser ses observations**

- Par courrier à Monsieur MEALLONNIER Bruno à l'adresse suivante : Mairie du Triadou 38 Grand Rue 34270 LE TRIADOU.
- Par courriel à l'adresse : [revplu.triadou2017@gmail.com](mailto:revplu.triadou2017@gmail.com)

**PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Le commissaire enquêteur recevra le public aux permanences aux heures suivantes à la Mairie du Triadou :

- Le lundi 12 juin 2017 de 8h30 à 12h00.
- Le samedi 24 juin 2017 de 9h00 à 11h30.
- Le jeudi 13 juillet 2017 de 13h30 à 18h00.

En dehors de ces permanences, il est possible de prendre rendez-vous avec le commissaire enquêteur en prenant contact avec la Mairie du Triadou 38 Grand Rue 34270 LE TRIADOU.

Dans le délai maximum de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera à M. le Maire l'exemplaire du dossier d'enquête, les registres et les pièces annexées ainsi que son rapport d'enquête et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport d'enquête et ses conclusions motivées à la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

M. le Maire de Triadou transmettra le rapport d'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur au Préfet de l'Hérault et à la Présidente du Tribunal Administratif.

À l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés, par le public, pendant un an à compter de leur date de dépôt, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux de la Mairie. Ils seront également accessibles sur le site internet de la Commune du Triadou : <http://www.letriadou.fr> pendant une période d'un an à compter de leur date de dépôt.

**DÉCISION AU TERME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

À l'issue de l'enquête publique et remise du rapport, la Commune du Triadou se prononcera par délibération de son Conseil Municipal, au vu des conclusions de l'enquête publique et décidera, s'il a lieu de modifier le dossier en vue de son approbation.

En cas de conclusions défavorables du commissaire enquêteur, le projet devrait

sur la révision générale du Plan  
qui se déroulera durant 32 jours  
2017 18h00.

du Tribunal Administratif de  
MEALLONNIER Bruno Ingénieur  
à ASSAS (34820) est désigné  
pour l'enquête susvisée.

soit soumis à enquête publique,  
de l'urbanisme répondant aux

du 2010 portant engagement  
de l'État.

de mars 2014 pour l'accès au  
RNU.

certains dispositions du PLU  
ou étaient mal formulées ; ce

quelques zonages.

notamment ceux relatifs à  
l'urbanisme.





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

**AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET À LA CESSIBILITÉ DES IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS NÉCESSAIRES AU PROJET DU DÉPARTEMENT DE L'HERAULT RELATIF À L'OPÉRATION DE SÉCURITÉ ENTRE ESPONDEILHAN ET NEFFIÈS - AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR DE LA RD 15 AVEC LA RD 33, SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DE COULOBRÈS ET D'ESPONDEILHAN**

**RAPPEL**

En vue de la réalisation de ce projet d'aménagement, une enquête publique conjointe se déroulera du **mardi 6 juin 2017 (9h00) au vendredi 30 juin 2017 (18h00)**, soit pendant 25 jours consécutifs.

**M. Richard AUGUET**, architecte DPLG, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le responsable technique du projet au Département de l'Hérault, maître d'ouvrage, auprès duquel des renseignements peuvent être demandés, est **M. Philippe CARILLO**, Pôle Routes et Transports, Direction territoriale Piémont Biterrois, Service grands travaux, 173 avenue du Maréchal Foch, 34501 BÉZIERS cedex 1. Téléphone : 04 67 67 49 31, courriel : pcarillo@herault.fr

La Mairie d'Espoudeilhhan est désignée comme siège de l'enquête. Les pièces du dossier d'enquête conjointe comprenant le dossier de déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire, ainsi que les registres d'enquête seront déposés et pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture en mairies de Coulobres et d'Espoudeilhhan (En mairie de Coulobres : du lundi au vendredi de 10h00 à 12h00 et de 16h00 à 18h00), (En mairie d'Espoudeilhhan : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 16h00 à 18h00 puis le samedi matin de 8h30 à 12h00).

Le public pourra prendre connaissance, pendant toute la durée de l'enquête, du dossier d'enquête conjointe en mairies de Coulobres et d'Espoudeilhhan aux jours et heures habituels d'ouverture (ci-dessus mentionnés) et pourra consigner ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet, ou les adresser avant la clôture de l'enquête, par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, à l'adresse suivante :

M. Richard AUGUET, Commissaire enquêteur,  
Enquête publique conjointe RD 15 - RD33 sur Coulobres et Espoudeilhhan  
Mairie d'Espoudeilhhan - 61 avenue du Château - 34290 ESPONDEILHAN

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande, dûment motivée.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recevra en personne le public, en mairies de Coulobres et d'Espoudeilhhan lors de ses permanences aux dates et heures suivantes :

Dates et lieux des permanences	Horaires des permanences
Mardi 6 juin 2017 en mairie d'Espoudeilhhan	De 9h00 à 12h00
Vendredi 16 juin 2017 en mairie de Coulobres	De 10h00 à 12h00
Vendredi 30 juin 2017 en mairie d'Espoudeilhhan	De 16h00 à 18h00

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

Le présent avis fera l'objet d'un affichage en mairies de Coulobres et d'Espoudeilhhan, éventuellement par tous autres procédés en usage. Il sera publié sur les sites Internet des services de l'État ([www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr)) et du Département de l'Hérault (<http://www.herault.fr/routes-transports>). Il sera aussi publié, en caractères apparents, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault, huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

En outre, toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, en mairies de Coulobres et d'Espoudeilhhan ainsi qu'à la Préfecture de l'Hérault, sur rendez-vous, (Direction des relations avec les collectivités locales, Bureau de l'environnement) pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront également publiés sur le site Internet des services de l'État ([www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr)).

À l'issue de l'enquête publique conjointe, il appartiendra au Préfet de prendre une décision favorable ou pas et de prononcer, le cas échéant, par voie d'arrêté, la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement du carrefour de la RD 15 avec la RD 33 sur le territoire des communes de Coulobres et d'Espoudeilhhan, et la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à sa réalisation, au profit du Département de l'Hérault.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

Annexe 9

**AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET DE CRÉATION D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE SUR LE SECTEUR "GIMEL" SITUÉ SUR LA COMMUNE DE GRABELS AU PROFIT DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LANGUEDOC-ROUSSILLON**

**RAPPEL**

L'enquête publique se déroulera du mardi 6 juin 2017 au vendredi 7 juillet 2017 à 16h30, soit pendant 32 jours consécutifs.

Monsieur Pierre GILLET, cadre supérieur France Télécom retraité a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, afin de conduire cette enquête publique.

La personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est : Monsieur Benoît BEZOMBES chef de projet foncier Hérault, Établissement Public Foncier Languedoc-Roussillon - Parc-Club du Millénaire Bâtiment 19 - 1025 rue Henri Becquerel - 34000 MONTPELLIER. Téléphone : 04 99 54 91 24 - E-mail : benoit.bezombes@epflr.fr

Le siège de l'enquête est à la Mairie de Grabels (1 place Jean Jaurès - 34790 GRABELS).

Les pièces du dossier ainsi que le registre correspondant y seront déposés et pourront y être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux (du lundi au jeudi de 8h30 à 13h et de 14h à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 13h et de 14h à 16h30).

Le public pourra en prendre connaissance, pendant toute la durée de l'enquête et pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, paraphé par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique, ou les adresser, par écrit, au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur GILLET, Commissaire enquêteur  
Enquête publique "Gimel"  
Hôtel de ville  
1 place Jean Jaurès - 34790 GRABELS

Le commissaire enquêteur recevra, en personne, le public en Mairie de Grabels, lors de ses permanences :

- le mardi 6 juin 2017 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 21 juin 2017 de 9h00 à 13h00,
- le vendredi 7 juillet 2017 de 14h00 à 16h30.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

À l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés pendant un an, à compter de leur date de dépôt, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux à la mairie de Grabels ainsi qu'en Préfecture de l'Hérault, Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement.

Il appartiendra au Préfet de prononcer ultérieurement, par voie d'arrêté, la déclaration d'utilité publique du projet ou un refus.

**AVIS DE CONSTITUTION**

Par acte SSP en date du 5 avril 2017, il a été constitué une SCM ayant les caractéristiques suivantes :

**Forme** : Société Civile De Moyens.  
**Dénomination** : SCM SAMESANTÉ.  
**Siège** : MONTPELLIER (34000), 124 rue de Corinthe.  
**Objet social** : Faciliter l'activité professionnelle de ses membres par tous moyens.  
**Capital** : 100 euros.  
**Gérance** : Monsieur MEUNIER-CARUS-LENOIR Nicolas Jean Louis demeurant à Montpellier, 16 rue de la Fontaine de Lattes et Monsieur SARTRE Adrien demeurant à Montpellier, 7 Impasse Estève.  
**Clause d'agrément** : Cession soumise à agrément.  
**Durée** : 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS de MONTPELLIER.

Pour avis



[Accueil](#) / [Environnement](#)

[Mairie](#) | [Pratique](#) | [Jeunesse](#) | [Culture, Sports & Loisirs](#) | [Environnement](#) | [Solidarité](#)

07 Jun ☀ | MIN 15.7° MAX 25.4°



Recherche [ ] OK

### Environnement

- Urbanisme (PLU, etc)
- Grabels imagine Gimel
- Plan de prévention des risques [Grabels imagine Gimel]
- Plan communal de Sauvegarde
- Prévention des incendies
- L'eau
- La collecte de vos déchets
- Nettoyage des rues
- Agenda 21



### Environnement

#### Enquête publique affichée DUP RE GIMEL

- [Avis d'enquête publique affichage DUP RE GIMEL \(PDF 300.60 Ko\)](#)
- [Arrêté d'enquête publique affichage DUP RE GIMEL \(PDF 97.04 Ko\)](#)

**Avis d'enquête publique autorisation d'exploitation LAFARGE GRANULATS de la carrière de calcaires et l'extension des activités connexes sur les communes de Combailaux et Murles**

➤ [Télécharger l'avis d'enquête publique \(PDF 721.11 Ko\)](#)

#### L.I.F.N : arrêté portant autorisation de pénétrer dans les propriétés privées

➤ [Télécharger l'arrêté 2015-1-021 portant autorisation de pénétrer dans les propriétés privées pour l'aménagement du projet de LIEN](#)

#### Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé de la ville de Grabels

[Sommaire](#)  
 9 Délibération et annexes  
[Annexe 1 : Délibération \(Avis\)](#)

Annexe 10

**Commune de Grabels**  
**M. Pierre Gillet**  
**Commissaire Enquêteur**

Annexe au rapport n°11

Montpellier, le 15 Juin 2017

Procès-verbal « Compte rendu du contrôle de l'affichage »  
(Enquête publique DUP réserve foncière Gimel)

Date : **31 Mai (matin)**

Temps passé pour le contrôle des différents points d'affichage incluant le trajet aller/retour domicile/Grabels : 3h

Kilométrage total véhicule effectué : 46 km

1/ Résultats du contrôle (ce document sera annexé au rapport final d'enquête et sera accompagné de quelques copies de clichés pris ce jour).

Panneau lumineux extérieur mairie : Non renseigné

Panneau extérieur mairie : Non renseigné

Affichage extérieur porte entrée mairie : affichage OK

- a) Affichage sur site (5 points) au format A2: panneaux spécifiques aux 2 entrées accès propriété côté tram : affichage OK ; rue Chabert porte métallique propriété : affichage OK ; proximité bâtiment Delteil/tuilerie : affichage OK ; entrée du site en venant de Grabels juste avant l'arrêt de bus : affichage OK.

- b) Affichage sur les panneaux communaux au format A4 (liste de 10 points communiquée par la Police Municipale) :

Centre commercial St Charles : affichage OK

Lotissement « les Terrasses » rue des Terrasses (sortie vers St Gély/avant cimetière du Clôt) : affichage OK.

Stade pelousé près route de Bel Air : affichage OK

Stade Oltra mas d'Armand : **plus d'affichage du texte**

Chemin du Mas de Matour après pont rétréci : affichage OK

Rue de Roqueblanque : affichage OK

Impasse Guizard : affichage OK

Chemin de las Coustierrassas après pont rétréci : affichage OK

Chemin du Perdigal : affichage OK

Rue du Rio : affichage OK

Observations : l'affichage sur le site de l'enquête (Gimel) est satisfaisant (cf photo 155 d'un panneau implanté près de l'entrée à proximité de la ligne du tram).

Pour l'affichage sur les autres panneaux communaux, initialement les affiches étaient peu lisibles au format A4. **Elles ont été remplacées, le 1<sup>er</sup> Juin 2017, par des affiches au format A3 mieux identifiables.**

Un contrôle a par ailleurs été effectué sur le site internet communal : [www.ville-grabels.fr/](http://www.ville-grabels.fr/)

L'enquête publique est signalée sur le site communal depuis le 31 Mai en se rendant sur la page lien suivante :

<http://www.ville-grabels.fr/1637-environnement.htm>

On trouve alors le texte de l'arrêté préfectoral et le texte de la publicité presse.

Le texte de l'avis d'enquête est également visible depuis le 22 Mai 2017 sur le site de la Préfecture de l'Hérault (cf lien ci-après)

<http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2/Creation-d-une-reserve-fonciere-secteur-Gimel-a-Grabels>

2/ un nouveau contrôle de l'affichage aléatoire a été fait à la suite de la 1<sup>ère</sup> permanence du Commissaire Enquêteur le 6 Juin 2017 et le 15 Juin 2017 sur 3 panneaux communaux (temps total passé : 0h40) ainsi que sur le site concerné par l'enquête

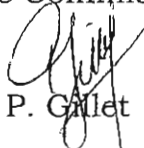
Chemin du Perdigal : affichage ok

Stade Oltra mas d'Armand : affichage ok

Centre commercial St Charles : affichage ok

Site de Gimel : affichage ok

Validé par le Commissaire Enquêteur



P. Gillet



Annexe 12

31/5/2017

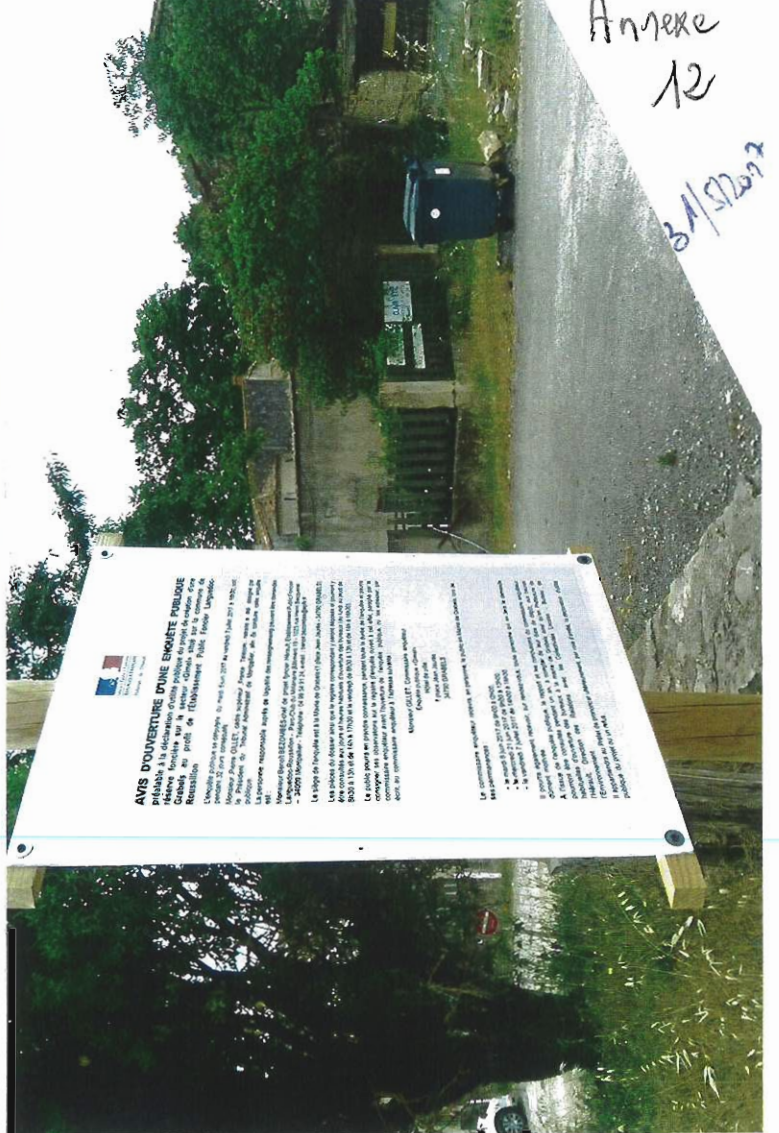


Association Babel, L'Atelier, Culture  
**CONFERENCE**  
 PAYSANNE LUGAN  
 Les Françaises piliers de l'effort  
 de guerre des années 1914-1918  
**SAMEDI 31 MAI 2017 À 20H30**  
 Salle de La GERBE, GRABELS  
 ENTRÉE LIBRE

**L'ART DANS LA RUE**  
 S'invite au château de Grabels  
 Exposition - Animations  
 Samedi 3 Juin 2017  
 de 10h à 18h30  
**COLORI 3 DU JOUR**  
 14h - 18h30  
 Réservations : 04 67 03 08 67

Association des Amis de l'Orgue de Grabels  
**Concert Duo**  
**Violoncelle et Orgue**  
 Dimanche 4 Juin 2017 à 17h30  
 Église de Grabels  
 Cyrille Tricoire, violoncelle  
 Luc Antonini, orgue  
 Œuvres de Bach, Vivaldi, Goutsufilina...  
 12 / 8 euros / gratuit moins de 12 ans  
 renseignements / Réservation : 04 67 03 08 67

31/5/2017



**AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE**  
 Le Centre Socioculturel Gutemberg Prése  
 Grabels, France, a l'honneur de vous informer que la commune de Grabels a l'honneur de vous solliciter afin de participer à la consultation publique relative au projet de l'Équipement Public Espace Restauration.  
 L'objectif principal de ce projet est de créer un espace public dédié à la restauration collective, afin de répondre aux besoins de la population et de favoriser le développement local.  
 La commune souhaite recueillir vos avis et suggestions sur le projet de l'Équipement Public Espace Restauration.  
 Les pièces de dossier sont disponibles à la mairie de Grabels (Salle de la Gerbe) du mardi au vendredi de 14h à 18h30.  
 Les pièces de dossier sont également disponibles en ligne sur le site internet de la commune : www.grabels.fr.  
 Le public peut se procurer gratuitement le dossier de consultation publique en se présentant à la mairie de Grabels ou en contactant le service urbanisme par téléphone au 04 67 03 08 67.  
 Le dossier de consultation publique est composé de :  
 - un dossier de consultation publique (DCP) ;  
 - un questionnaire à remplir ;  
 - un formulaire de réponse à retourner à la mairie de Grabels.  
 Les questionnaires remplis doivent être remis à la mairie de Grabels avant le mardi 13 juin 2017 à 18h30.  
 Les avis et suggestions recueillis seront pris en compte dans le cadre de la consultation publique.  
 Le Centre Socioculturel Gutemberg Prése  
 14, rue de la Gerbe  
 31130 GRABELS



**AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE**  
 Le Centre Socioculturel Gutemberg Prése  
 Grabels, France, a l'honneur de vous informer que la commune de Grabels a l'honneur de vous solliciter afin de participer à la consultation publique relative au projet de l'Équipement Public Espace Restauration.  
 L'objectif principal de ce projet est de créer un espace public dédié à la restauration collective, afin de répondre aux besoins de la population et de favoriser le développement local.  
 La commune souhaite recueillir vos avis et suggestions sur le projet de l'Équipement Public Espace Restauration.  
 Les pièces de dossier sont disponibles à la mairie de Grabels (Salle de la Gerbe) du mardi au vendredi de 14h à 18h30.  
 Les pièces de dossier sont également disponibles en ligne sur le site internet de la commune : www.grabels.fr.  
 Le public peut se procurer gratuitement le dossier de consultation publique en se présentant à la mairie de Grabels ou en contactant le service urbanisme par téléphone au 04 67 03 08 67.  
 Le dossier de consultation publique est composé de :  
 - un dossier de consultation publique (DCP) ;  
 - un questionnaire à remplir ;  
 - un formulaire de réponse à retourner à la mairie de Grabels.  
 Les questionnaires remplis doivent être remis à la mairie de Grabels avant le mardi 13 juin 2017 à 18h30.  
 Les avis et suggestions recueillis seront pris en compte dans le cadre de la consultation publique.  
 Le Centre Socioculturel Gutemberg Prése  
 14, rue de la Gerbe  
 31130 GRABELS

31/5/2017



**Dimanche 4 juin 2017 à 17h30**  
**Église de Grabels**  
 Cyrille Tricoire, violoncelle  
 Luc Antonini, orgue  
 Œuvres de Bach, Vivaldi, Goutsufilina...  
 12 / 8 euros / gratuit moins de 12 ans  
 renseignements / Réservation : 04 67 03 08 67

LE CENTRE SOCIOCULTUREL GUTENBERG PRÉSE  
**L'ART DANS LA RUE**  
 S'invite au château de Grabels  
 Exposition - Animations  
 Restauration  
 Démonstrations  
 Ateliers à prix  
 Sauf  
**COLORI 3 DU JOUR**  
 14h - 18h30  
 Réservations : 04 67 03 08 67

6/6/2017



Montpellier, le 10 Juillet 2017

Recommandé avec A/R

Annexe au rapport n° 13

Destinataires : M. le Maire de Grabels  
Etablissement Public Foncier du Languedoc Roussillon.

Procès-verbal de synthèse des observations écrites  
ou orales reçues au cours de l'enquête publique  
« DUP Réserve foncière Gimel/Commune de Grabels »  
du 6 Juin au 7 Juillet 2017

**Texte de référence** : article R112-19 du Code de l'Expropriation.

**Pièces jointes** : les copies de l'ensemble des courriers déposés pendant l'enquête et annexés au registre vous seront remises le 12 Juillet lors de la réunion de présentation de ce procès-verbal.

1/Rappel du contexte :

Cette enquête publique est une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour l'acquisition des terrains nécessaires à la constitution d'une réserve foncière sur le secteur de Gimel en application de l'article L221-1 du Code de l'Urbanisme et R112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Le secteur de Gimel est situé sur la commune de Grabels et le bénéficiaire de l'acquisition est l'Etablissement Public Foncier Régional Languedoc-Roussillon (EPF-LR).

Cette réserve foncière devrait permettre la réalisation d'une opération conséquente d'aménagement urbain comprenant des logements dont des logements sociaux et intermédiaires, des équipements publics, des commerces et un ensemble d'activités et des services.

L'espace retenu d'une superficie de 19 hectares est identifié comme secteur prioritaire de développement par le document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT qui le classe également en secteur à haute valeur paysagère.

Le 15 Mai 2017, un arrêté préfectoral n° 2017-I-595 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP du projet de création d'une réserve foncière sur le secteur « Gimel » a été pris. Il prévoit le calendrier de l'enquête organisée du 6 Juin au 7 Juillet 2017 soit pendant 32 jours consécutifs.

Le dossier mis à la disposition du public s'est révélé être complet et conforme à la réglementation ; de même, les règles de publicité et d'affichage ont été strictement respectées lors de leur mise en œuvre.

L'enquête publique s'est déroulée comme prévu, dans des conditions satisfaisantes avec, à **l'échelle de la commune toute entière, une participation très modérée** des citoyens lors des permanences du Commissaire Enquêteur en mairie ainsi que pour la consultation des éléments du dossier entre les permanences.

Par contre, il faut souligner que les **personnes qui se sont déplacées** pour rencontrer le Commissaire Enquêteur sont **toutes domiciliées ou propriétaires d'une parcelle de terrain** sur le site de Gimel.

**Seule une personne extérieure au site concerné et non domiciliée** dans la commune est venue prendre des renseignements

**Il n'y a pas eu d'avis, ni remarque particulière ni courrier déposé par des personnes localisées dans le secteur de la Tuilerie de Massane de l'autre côté de la voie de circulation conduisant à Grabels.**

Les avis prononcés étaient tous en lien direct avec l'objet de l'enquête publique et **pratiquement tous les propriétaires situés dans la partie à l'ouest de la voie de circulation conduisant au centre de Grabels à l'exception du propriétaire de la parcelle AA0041** ont émis un commentaire.

En termes de répartition des commentaires « registre » et « courrier » la thématique qui se dégage est la suivante :

- contre l'expropriation : **4** commentaires registre et **5** courriers correspondant à 2 familles
- pas opposé à l'expropriation mais respect de la vue depuis la propriété : **un** commentaire registre
- absence d'utilité publique et contestation autour du classement des parcelles en zone AU0 ou AU0a ? : **un** commentaire registre et **4** courriers
- thématique autre : **un** commentaire registre et **un** courrier

Le détail des avis, observations, commentaires ou remarques déposés par les citoyens pendant l'enquête est développé ci-après.

## 2/ Bilan quantitatif de l'enquête :

Lors des 3 permanences, ce sont **seize personnes** qui se sont déplacées en mairie afin de rencontrer le Commissaire Enquêteur : **cing** lors de la 1<sup>ère</sup> permanence, **quatre** durant la 2<sup>ème</sup> et **sept** lors de la dernière.

En dehors des permanences, il y a eu très peu de consultations du dossier ou demandes de renseignements en mairie.

Plusieurs courriers adressés ou remis au Commissaire Enquêteur entre les permanences **ont été annexés au registre** (références **C4**, **C5** et **C10**).

- Les courriers **C4** et **C5** sont respectivement des courriers émanant de Mme Caroline REVEL adressés à M. le Préfet de l'Hérault et de la réponse de celui-ci à ce courrier). Ils ont été transmis par mail au domicile du Commissaire Enquêteur par les services de la Préfecture de l'Hérault.
- Le courrier **C10** provient également de Mme Caroline REVEL adressé à M. le Président de la République, 'à M. le Ministre de la Cohésion des Territoires ainsi que les courriers de réponse de ces personnalités (Présidence de la République, Ministre de la Cohésion des Territoires et Préfet de l'Hérault). Ce courrier provient de M. le Maire de Grabels et a été remis au Commissaire Enquêteur.

Les personnes qui se sont présentées devant le Commissaire Enquêteur sont venues prendre des renseignements, consulter le dossier ou exposer leur situation personnelle par rapport à la problématique du dossier mis à l'enquête.

En terme de bilan des 3 permanences, on notera que :

- **sept (7) observations ou « commentaires registre »** référencés de **R1** à **R7** ont été consignés.
- **dix (10) courriers** référencés de **C1** à **C10** ont été annexés et agrafés au registre d'enquête (dont certains incluant un plan ou des photos ou des documents annexes).
- les autres personnes qui ont rencontré le Commissaire Enquêteur n'ont pas souhaité porter de remarque ou d'avis sur le registre à l'issue de leur entretien.
- A noter aussi que **2** observations écrites sur les **7** enregistrées ainsi que **5** courriers consignés au registre sur les **10** dûment référencés sont issues de la même personne.

----→**Dans ce procès-verbal, un questionnement complémentaire du Commissaire Enquêteur est repris, ci-après, au paragraphe 4 pour quelques éléments-clés (cf questions CE1 à CE4).**

3/ Les observations reçues des citoyens et consignées sur le registre avec la remise ou non d'un courrier complémentaire :

Juste avant la 1<sup>ère</sup> permanence, un courrier annexé au registre sous la référence **courrier C1** est parvenu en mairie à l'attention du Commissaire Enquêteur.

Il émane de M. Wilfrid et Mme Caroline REVEL domiciliés domaine de Gimel, impasse de Chambert 34790 Grabels.

- a) **Courrier annexé au registre n° C1** : M. Wilfrid et Mme Caroline REVEL domiciliés domaine de Gimel «la Volière», impasse de Chambert 34790 Grabels. Ces personnes résident dans une maison bien aménagée et adaptée au handicap de Mme Revel et expriment leur angoisse d'être expropriées et de ne pas être respectées en tant que propriétaires de leur terrain. La demande concerne les parcelles AA0031, AA0032 et AA0043. M et Mme REVEL craignent également d'être encerclés par des immeubles ayant vue directe sur leur propriété. Ils mettent en avant le fait que leurs parents ont effectué d'énormes travaux coûteux au niveau de l'aménagement de la maison et également au niveau de la sauvegarde du chai (réfection complète de la toiture et du plancher).

**Lors de la 1<sup>ère</sup> permanence**, se sont présentées cinq personnes : trois sont venues prendre connaissance du dossier et poser quelques questions au Commissaire Enquêteur mais sans porter aucun commentaire au registre d'enquête puis M. et Mme DUPIN, domiciliés dans le quartier de la Valsière, route de Ganges à Grabels qui ont porté le commentaire suivant au registre :

- b) **Observation registre n° R1** : M. et Mme DUPIN, souhaitent que les bâtiments de Gimel étant occupés par les propriétaires soient détachés du projet d'aménagement des terres ; qu'ils soient conservés et protégés et qu'un parc soit prévu ; que les zones limitrophes des bâtiments ne soient pas construites afin de respecter les propriétaires et enfin que des constructions n'aient pas de vue directe sur le jardin de la Volière

**Lors de la 2<sup>ème</sup> permanence**, se sont présentées **quatre** personnes.

- M. et Mme DUPIN, domiciliés dans le quartier de la Valsière, route de Ganges à Grabels. Ces personnes ont porté un nouveau commentaire au registre (**observation R2**) et ont remis au Commissaire Enquêteur un courrier accompagné de pièces jointes (**courrier C2**).

- M. et Mme BERNARD Michel, domiciliés 17 rue Bertrand de Born 34080 Montpellier. Ces personnes sont riveraines de la zone concernée par l'enquête mais possèdent 75 m<sup>2</sup> de terrain dans le domaine (parcelle AA0023). Un commentaire a été porté au registre (**observation R3**). Elles ont également remis au Commissaire Enquêteur un courrier accompagné d'un plan et de 8 photos (**courrier C3**).

Commentaires inscrits sur le registre :

- a) **Observation n° R2** : M. et Mme DUPIN se sont présentés une nouvelle fois et ont demandé que soit annexé au registre un nouveau courrier rédigé le 20 Juin concernant la maison et la dépendance attenante de leur fille à Gimel (parcelles AA0031, AA0032 et AA0043) le tout adapté aux particularités du handicap



de leur fille et demandent à ne pas être expropriés. Suit la description de la liste des pièces jointes.

- b) **Observation n° R3** : M. et Mme BERNARD Michel, propriétaires de la parcelle AA0023 se sont présentés et ont exposé leur demande. Ils ont commenté un courrier accompagné d'un plan et de 8 photos ; ces personnes demandent que la parcelle AA0023 ne soit pas intégrée au projet futur.

Courriers annexés au registre :

- a) **Courrier C2** : Mme Isabelle DEJEAN-DUPIN mère de Caroline REVEL rappelle que la maison a été rénovée et adaptée aux particularités du handicap de leur fille. Il en est de même pour le chai attenant à la maison. Elle ne comprend pas qu'ils se trouvent dans la zone d'expropriation de Gimel. Elle demande que soient annexés au registre d'enquête plusieurs documents de 2011 à savoir : courrier à M. le Maire de Grabels M. REVOL, au député M GRAND ainsi qu'au Président de Montpellier Agglomération. Le courrier retrace l'historique de leur bien. Me DEJEAN-DUPIN déclare que leurs bâtiments ne gênent pas l'aménagement des 19 ha du site de Gimel ; selon elle, la surface des bâtiments est infime par rapport à l'immensité du reste du site. Elle demande à ce que l'expropriation ne soit pas prononcée. Le courrier comporte 2 pages et 10 pages d'annexe incluant des photos.
- c) **Courrier C3** : M. et Mme BERNARD Michel, propriétaires de la parcelle AA0023 demandent à pouvoir conserver leurs 75 m<sup>2</sup> de terrain que constitue la parcelle AA0023. Ils rappellent l'historique de leur bien et évoquent la différence de niveau important entre leur maison et le site de Gimel entraînant un important ruissellement et l'apparition de crues lors des gros orages. Un plan explicatif ainsi que 8 photos sont joints au courrier.

Entre la 2<sup>ème</sup> et la 3<sup>ème</sup> permanence, un courrier est parvenu sur la boîte mail du Commissaire Enquêteur en provenance de la préfecture de l'Hérault. Il émane de Mme Caroline REVEL, impasse de Chambert 34790 Grabels. Ce courrier est accompagné de la lettre de M. le Préfet qui accuse réception de ce courrier et signale sa transmission au Commissaire Enquêteur. Ces courriers **C4** et **C5** seront annexés au rapport d'enquête.

**Lors de la 3<sup>ème</sup> permanence, sept** personnes ont été reçues par le Commissaire Enquêteur.

Se sont présentés durant la permanence :

- a) **Observation n° R4** : Mme Françoise GINOULHAC et Danièle CHABROL représentant la famille GINOULHAC domiciliées Campagne Bonniol, rue de Chambert à Grabels. Ces personnes sont propriétaires avec leur père Georges GINOULHAC des parcelles AA0001 à AA0005. Les parcelles AA0001, AA0002 et AA0005 sont des « terrains » ; la parcelle AA0004 est bâtie et appartient à Françoise GINOULHAC ; la parcelle AA0003 est partagée entre Georges GINOULHAC propriétaire de 2 appartements, des dépendances, de la cour et de l'allée ; Danièle CHABROL est propriétaire en nue-propiété d'un appartement (résidence principale) et Françoise GINOULHAC est propriétaire en nue-propiété d'un appartement ; ces 3 personnes résident dans la propriété ; elles se déclarent contre cette expropriation qui compromet l'équilibre familial et personnel de tous (vie en famille et lieu de rencontres depuis plusieurs générations). Leur père âgé de 91 ans a toujours vécu là et est bouleversé par ces tracasseries et cela nuit à sa santé
- b) **Observation n° R5** : Mme LAGNIEZ Stéphanie, domiciliée 6, traverse Bagaud, 83400 Hyères. Cette personne est propriétaire des parcelles AA35, AA36, AA56 et réside à Hyères. Elle déplore que soit envisagée une expropriation du mas Gimel et s'oppose à toute expropriation car elle a acquis cette propriété alliant la campagne et la ville en 2005. Son handicap physique reconnu l'oblige à travailler à temps partiel et les loyers locatifs lui apportent un complément de revenus indispensable. Elle déplore par ailleurs que la mairie n'ait pas engagé de démarches personnelles d'information préalable étant donné le petit nombre de propriétaires concernés.
- c) **Observation n° R6** : Maître Charles BORKOWSKI représentant le cabinet d'avocats SVA, 1, place Alexandre Laissac 34008 Montpellier dépose des observations écrites sous forme de 4 (quatre) courriers qui sont annexés au registre. Il dépose ces courriers de la part des Sociétés Capital Croissance et Financière la Pléiade (cf **courrier C6**) ; Mme Danièle CHABROL (cf **courrier C7**) ; Mme Françoise GINOULHAC (cf **courrier C8**) ; Indivision GROSLEFUR-CHALER-BIANCARELLI-NOUGARET et BAUDET (cf **courrier C9**).
- d) **Observation n° R7** : M. Nicolas PECHEUR, domicilié mas de Gimel, chemin de Chambert à Grabels. Il habite le vieux manoir de Gimel (18<sup>ème</sup> siècle) et souhaite y rester ; il est propriétaire des parcelles AA0028 et AA0049 ; depuis 2009 il réhabilite la bâtisse et le jardin qui était à l'abandon pendant plusieurs années ; il dit que ce serait dommage que des constructions viennent gâcher la vue sur la mer qu'il a depuis sa terrasse vers le Sud-Est. A noter que cette personne était déjà venue lors de la 1<sup>re</sup> permanence mais n'avait pas porté de commentaire au registre.

Les courriers référencés **C6**, **C7**, **C8** et **C9** annexés au registre d'enquête sont décrits ci-après :

a) **Observation n° C6 :**

Courrier de la société d'Avocats interbarreaux agissant en qualité de conseil des sociétés CAPITAL CROISSANCE et FINANCIERE LA PLEIADE. La société CAPITAL CROISSANCE est propriétaire des parcelles cadastrées AA n°57, 58 et 59. La société FINANCIERE LA PLEIADE est propriétaire de la parcelle AA n° 50.

- Les observations suivantes sont présentées : Absence d'utilité publique du projet au regard de l'atteinte excessive à la propriété privée. L'opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. Suit la description d'un arrêt du Conseil d'Etat...
- Classement des parcelles en zone AU0 au niveau du PLU révélant une intention dolosive de la commune : les parcelles des sociétés CAPITAL CROISSANCE et FINANCIERE LA PLEIADE sont classées en zone à urbaniser « fermée » AU0a. La zone AU est définie dans le règlement du PLU comme une zone à urbaniser fermée, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU. Les réseaux n'existent pas à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone (règlement du PLU, page 82). Le secteur AU0a est défini dans le règlement du PLU comme le secteur « correspondant à la zone à urbaniser du site de Gimel, qui sera ouverte à l'urbanisation sous forme de ZAC, compatible avec l'OAP réalisée sur le site ». Il s'agit donc d'un secteur actuellement fermé à l'urbanisation par le règlement du PLU. Est cité un article du code de l'Urbanisme qui distingue les zones à urbaniser ouvertes (AU) où les constructions sont autorisées des zones à urbaniser fermées (AU0) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Sur la base de cet article lorsque les VRD existants à la périphérie d'une zone à urbaniser sont suffisants et que les OAP en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les zones à urbaniser doivent être classées en zone AU « ouvertes » permettant l'édification des constructions sans modification ou révision du PLU ; ainsi l'ensemble immobilier des sociétés CAPITAL CROISSANCE et FINANCIERE LA PLEIADE répond aux critères de l'article R151-20 pour être classé en zone AU ouverte. De plus selon le cabinet d'avocats, l'ensemble immobilier des sociétés CAPITAL CROISSANCE et FINANCIERE LA PLEIADE est concerné par l'OAP n° 3 du PLU qui prévoit bien les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur. Le classement du bien doit être classé en zone AU « ouverte ». Un classement en zone AU0 fermée a pour effet de réduire la constructibilité du bien et donc de dévaluer sensiblement sa valeur vénale. Une atteinte à sa propriété privée est donc selon eux manifestement excessive eu égard à l'intérêt

public que représente le simple projet de création d'une réserve foncière. Dès lors, les sociétés CAPITAL CROISSANCE et FINANCIERE LA PLEIADE demandent, en conséquence, que soit rendu un avis défavorable au projet de réserve foncière. Le courrier comporte 2 pages annexes du Règlement et 2 pages extraites des OAP.

- Par ailleurs, il est précisé que la société CAPITAL CROISSANCE bénéficie d'un droit à construire particulier sur cette parcelle AA59 en raison d'une servitude de canalisation d'eau potable signée devant notaire en mars 1966. Cette société bénéficie donc d'un droit à construire deux immeubles d'habitation sur la parcelle AA59 et il est demandé que soit rendu un avis défavorable au projet de réserve foncière étant donné qu'une éventuelle expropriation priverait la société CAPITAL CROISSANCE du droit à construire sur la parcelle AA59.

b) **Observation n° C7 :**

Courrier de la société d'Avocats interbarreaux agissant en qualité de conseil de Mme Danièle CHABROL propriétaire de la parcelle cadastrée AA1. Les observations suivantes sont présentées :

- Absence d'utilité publique du projet au regard de l'atteinte excessive à la propriété privée. L'opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. Suit la description d'un arrêt du Conseil d'Etat...
- Classement des parcelles en zone AU0 au niveau du PLU révélant une intention dolosive de la commune : la parcelle de Mme CHABROL est classée en zone à urbaniser « fermée » AU0a. La zone AU est définie dans le règlement du PLU comme une zone à urbaniser fermée, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU. Les réseaux n'existent pas à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone (règlement du PLU, page 82). Le secteur AU0a est défini dans le règlement du PLU comme le secteur « correspondant à la zone à urbaniser du site de Gimel, qui sera ouverte à l'urbanisation sous forme de ZAC, compatible avec l'OAP réalisée sur le site ». Il s'agit donc d'un secteur actuellement fermé à l'urbanisation par le règlement du PLU. Est cité un article du code de l'Urbanisme qui distingue les zones à urbaniser ouvertes (AU) où les constructions sont autorisées des zones à urbaniser fermées (AU0) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Sur la base de cet article lorsque les VRD existants à la périphérie d'une zone à urbaniser sont suffisants et que les OAP en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les zones à urbaniser doivent être classées en zone AU « ouvertes » permettant l'édification des constructions sans modification ou révision du PLU ; ainsi le bien de Mme CHABROL répond aux critères de l'article R151-20 pour être classé en zone AU ouverte. De plus selon le cabinet d'avocats,

l'ensemble immobilier de Mme CHABROL est concerné par l'OAP n° 3 du PLU qui prévoit bien les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur. Le classement du bien doit être classé en zone AU « ouverte ». Un classement en zone AU0 fermée a pour effet de réduire la constructibilité du bien et donc de dévaluer sensiblement sa valeur vénale. Une atteinte à sa propriété privée est donc selon eux manifestement excessive eu égard à l'intérêt public que représente le simple projet de création d'une réserve foncière. Mme CHABROL demande en conséquence que soit rendu un avis défavorable au projet de réserve foncière. Le courrier comporte 2 pages annexes du Règlement et 2 pages extraites des OAP.

c) **Observation n° C8 :**

Courrier de la société d'Avocats interbarreaux agissant en qualité de conseil de Mme Françoise GINOULHAC propriétaire des parcelles cadastrées AA2 et 5. Les observations suivantes sont présentées :

- Absence d'utilité publique du projet au regard de l'atteinte excessive à la propriété privée. L'opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. Suit la description d'un arrêt du Conseil d'Etat...
- Classement des parcelles en zone AU0 au niveau du PLU révélant une intention dolosive de la commune : les parcelles de Mme GINOULHAC sont classées en zone à urbaniser « fermée » AU0a. La zone AU est définie dans le règlement du PLU comme une zone à urbaniser fermée, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU. Les réseaux n'existent pas à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone (règlement du PLU, page 82). Le secteur AU0a est défini dans le règlement du PLU comme le secteur « correspondant à la zone à urbaniser du site de Gimel, qui sera ouverte à l'urbanisation sous forme de ZAC, compatible avec l'OAP réalisée sur le site ». Il s'agit donc d'un secteur actuellement fermé à l'urbanisation par le règlement du PLU. Est cité un article du code de l'Urbanisme qui distingue les zones à urbaniser ouvertes (AU) où les constructions sont autorisées des zones à urbaniser fermées (AU0) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Sur la base de cet article lorsque les VRD existants à la périphérie d'une zone à urbaniser sont suffisants et que les OAP en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les zones à urbaniser doivent être classées en zone AU « ouvertes » permettant l'édification des constructions sans modification ou révision du PLU ; ainsi le bien de Mme GINOULHAC répond aux critères de l'article R151-20 pour être classé en zone AU ouverte. De plus selon le cabinet d'avocats, l'ensemble immobilier de Mme GINOULHAC est concerné par l'OAP n° 3 du PLU qui prévoit bien les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur. Le classement du bien doit être classé en zone AU

« ouverte ». Un classement en zone AU0 fermée a pour effet de réduire la constructibilité du bien et donc de dévaluer sensiblement sa valeur vénale. Une atteinte à sa propriété privée est donc selon eux manifestement excessive eu égard à l'intérêt public que représente le simple projet de création d'une réserve foncière. Mme GINOULHAC demande en conséquence que soit rendu un avis défavorable au projet de réserve foncière. Le courrier comporte 2 pages annexes du Règlement et 3 pages extraites des OAP.

d) **Observation n° C9 :**

Courrier de la société d'Avocats interbarreaux agissant en qualité de conseil de l'indivision GROS, LEFUR, CHALER, BIANCARELLI, NOUGARET et BAUDET propriétaires indivis des parcelles cadastrées AA8, 40 et 42. Les observations suivantes sont présentées :

- Absence d'utilité publique du projet au regard de l'atteinte excessive à la propriété privée. L'opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. Suit la description d'un arrêt du Conseil d'Etat...
- Classement des parcelles en zone AU0 au niveau du PLU révélant une intention dolosive de la commune : les parcelles de l'indivision sont classées en zone à urbaniser « fermée » AU0a. La zone AU est définie dans le règlement du PLU comme une zone à urbaniser fermée, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU. Les réseaux n'existent pas à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone (règlement du PLU, page 82). Le secteur AU0a est défini dans le règlement du PLU comme le secteur « correspondant à la zone à urbaniser du site de Gimel, qui sera ouverte à l'urbanisation sous forme de ZAC, compatible avec l'OAP réalisée sur le site ». Il s'agit donc d'un secteur actuellement fermé à l'urbanisation par le règlement du PLU. Est cité un article du code de l'Urbanisme qui distingue les zones à urbaniser ouvertes (AU) où les constructions sont autorisées des zones à urbaniser fermées (AU0) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Sur la base de cet article lorsque les VRD existants à la périphérie d'une zone à urbaniser sont suffisants et que les OAP en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les zones à urbaniser doivent être classées en zone AU « ouvertes » permettant l'édification des constructions sans modification ou révision du PLU ; ainsi le bien de l'indivision répond aux critères de l'article R151-20 pour être classé en zone AU ouverte. De plus selon le cabinet d'avocats, l'ensemble immobilier est concerné par l'OAP n° 3 du PLU qui prévoit bien les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur. Le classement du bien doit être classé en zone AU « ouverte ». Un classement en zone AU0 fermée a pour effet de réduire la constructibilité du bien et donc de dévaluer sensiblement sa valeur vénale. Une atteinte à sa propriété

privée est donc selon eux manifestement excessive eu égard à l'intérêt public que représente le simple projet de création d'une réserve foncière. Les personnes composant l'indivision demandent en conséquence que soit rendu un avis défavorable au projet de réserve foncière. Le courrier comporte 2 pages annexes du Règlement et 3 pages extraites des OAP.

4/ Les questions complémentaires du Commissaire Enquêteur à propos du dossier de constitution d'une réserve foncière :

**Question n°CE1 :**

Parmi les enjeux d'importance soulevés par le projet du secteur de Gimel, il existe des enjeux patrimoniaux liés à l'existence de la Tuilerie de Massane et du mas de Gimel qui représentent des lieux chargés d'histoire constituant un élément paysager bâti marquant du site ; à ce stade de la procédure, **les services suivants ont-ils déjà été consultés afin de recevoir leur avis éventuel : DRAC Occitanie (siège de Montpellier) et Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Hérault ?**

**Question n°CE2 :**

Dans la notice explicative du dossier et s'agissant de l'aspect « logement », il est indiqué que le secteur de Gimel a été identifié dans le PLH (Plan Local de l'Habitat de la métropole), **comme secteur potentiel de production de logements** ; de plus à ce jour, la commune accusant un déficit de logements sociaux : **existe-t-il à ce stade de la procédure une première évaluation ou estimation en terme de volume de production de logements sur le site de Gimel (en distinguant logements privés – logements sociaux) ?**

**Question n° CE3 :**

Dans les quatre courriers déposés par la Société d'Avocats Inter barreaux, il est signalé pour certains propriétaires un classement de parcelles en zone à urbaniser « fermée » alors qu'elles auraient dû, selon les requérants être classées en zone AU « ouvertes » ; **est-il possible d'obtenir des précisions ou des explicitations par rapport à ce qui figure dans les documents du PLU qui s'applique aujourd'hui (règlement et OAP) ?**

**Question n° CE4 :**

Sur le secteur concerné par la DUP, on remarque qu'il existe une partie bâtie relativement centrale avec les parcelles AA3, 4, 28, 31, 32, 35, 36, 43, 56 ; **cela constitue-t-il un obstacle majeur à la mise en œuvre de la future opération d'aménagement de cet important projet urbain si cette partie venait à être conservée ?**

Au terme de ce procès-verbal de synthèse, je vous remercie de me transmettre dans le cadre d'un mémoire en réponse à ce présent procès-verbal, vos observations, vos remarques ainsi que les précisions complémentaires, argumentations ou justifications par rapport aux commentaires ou avis exposés ci-dessus ainsi qu'à mes demandes identifiées **(R1 à R7, C1 à C10, CE1 à CE4)**.

Je vous remercie de me faire parvenir le mémoire en réponse contenant vos observations au plus tard **le 28 Juillet 2017** (par mail et l'original par voie postale à mon domicile).

Validé par le Commissaire Enquêteur

P. Gillet



### Certificat d’Affichage

*Le Maire de la commune de Grabels, René Revol, soussigné certifie que l’avis d’ouverture d’une enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique du projet de création d’une réserve foncière sur le secteur « Gimel » au profit de l’Etablissement Public Foncier Languedoc-Roussillon situé sur la commune de Grabels et conforme à l’arrêté préfectoral n° 2017-1-595 du 15 mai 2017 est affiché :*

- *en Mairie sur le panneau officiel d’affichage le 23 mai 2017*
- *10 panneaux sur la commune : Lotissement les Terrasses, Chemin du Mas de Matour, Chemin de Las Coustierrassas, Stade pelousé, Rue de Roqueblanque, Stade du Mas d’Armand, Impasse Guizard, Chemin du Perdigal, Rue du Rio, Centre commercial Saint Charles, le 23 mai 2017*
- *5 panneaux : Secteur Gimel le 29 mai 2017.*

*L’avis d’ouverture de l’enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique du projet d’une réserve foncière sur le secteur de « Gimel » restera affiché aux lieux ci-dessus nommés jusqu’au vendredi 7 juillet 2017 inclus.*

*Grabels, le 29 mai 2017.*

*Le Maire,  
René Revol*



### Certificat d’Affichage

*Le Maire de la commune de Grabels, René Revol, soussigné certifie que l’avis d’ouverture d’une enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique du projet de création d’une réserve foncière sur le secteur « Gimel » au profit de l’Etablissement Public Foncier Languedoc-Roussillon situé sur la commune de Grabels et conforme à l’arrêté préfectoral n° 2017-I-595 du 15 mai 2017 est affiché :*

- *en Mairie sur le panneau officiel d’affichage le 23 mai 2017*
- *10 panneaux sur la commune : Lotissement les Terrasses, Chemin du Mas de Matour, Chemin de Las Coustierrassas, Stade pelousé, Rue de Roqueblanque, Stade du Mas d’Armand, Impasse Guizard, Chemin du Perdigal, Rue du Rio, Centre commercial Saint Charles, le 23 mai 2017*
- *5 panneaux : Secteur Gimel le 29 mai 2017.*

*Des contrôles ont été effectués par le service de Police Municipale les 2, 9 et 20 juin 2017 ainsi que le 5 juillet 2017.*

*L’avis d’ouverture de l’enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique du projet d’une réserve foncière sur le secteur de « Gimel » restera affiché aux lieux ci-dessus nommées jusqu’au vendredi 7 juillet 2017 inclus.*

*Grabels, le 10 juillet 2017.*

Le Maire,  
René Revol



Annexe 16a

Alain SABIANI  
François BABAU  
Huissiers de Justice Associés  
619, rue Favre de Saint-Castor  
34080 MONTPELLIER  
Tel. 04 67 63 29 39

**ATTESTATION**

**PREMIER PASSAGE**

**A LA REQUETE DEL' ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU LANGUEDOC  
ROUSSILLON Parc Club du Millénaire Bât.19 – 1025 rue Henri Becquerel – 34000  
MONTPELLIER**

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 LOT E1 – 619,  
rue Favre de Saint-Castor – CS 20027 – 34184 – MONTPELLIER CEDEX 4,

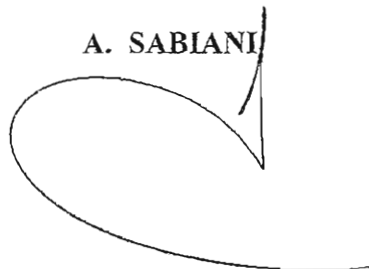
**CERTIFIE ET ATTESTE**

Avoir constaté, le 30 Mai 2017 sis chemin parallèle à l'avenue de Gimel et sur la D 127 à  
GRABELS, 5 affichages D'UN AVIS D'ENQUETES PUBLIQUES délivré par le  
Préfet de l'Hérault, en date du 15 Mai 2017

Pour servir et valoir ce que de droit.

A MONTPELLIER, le 07/06/2017

A. SABIANI



Alain SABIANI  
François BABAU  
Huissiers de Justice Associés  
619, rue Favre de Saint-Castor  
34080 MONTPELLIER  
Tél. 04 67 63 29 39

Annexe 165

## ATTESTATION

### DEUXIEME PASSAGE

**A LA REQUETE DEL' ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU LANGUEDOC  
ROUSSILLON Parc Club du Millénaire Bât.19 – 1025 rue Henri Becquerel – 34000  
MONTPELLIER**

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 LOT E1 – 619,  
rue Favre de Saint-Castor – CS 20027 – 34184 – MONTPELLIER CEDEX 4,

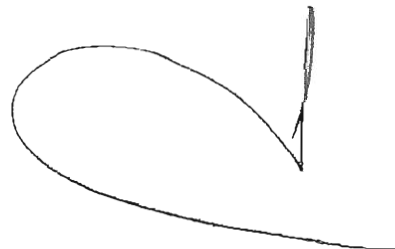
#### **CERTIFIE ET ATTESTE**

Avoir constaté, le 20 Juin 2017 sis chemin parallèle à l'avenue de Gimel et sur la D127 à  
GRABELS, 5 affichages D'UN AVIS D'ENQUETES PUBLIQUES délivré par le Préfet  
de l'Hérault, en date du 15 Mai 2017

Pour servir et valoir ce que de droit.

A MONTPELLIER, le 22 Juin 2017.

A. SABIANI





Annexe 17

Montpellier, le 28 JUIL. 2017

Monsieur Pierre Gillet  
Commissaire-Enquêteur  
Enquête publique « Gimel »  
290 rue Ampère  
34070 Montpellier

Référence :  
DG-FL-2017-900

Dossier suivi par  
Fatima Lamrid  
04 99 54 91 18

Benoît Bezombes  
04 99 54 91 24

**Objet :** Enquête Publique DUP « réserve foncière » secteur Gimel (Grabels 34)-  
Réponses de l'expropriant aux observations du public et questions du  
commissaire


Monsieur le commissaire enquêteur,

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée sur le territoire de la commune de Grabels du 6 juin au 7 juillet 2017 inclus, vous avez adressé à l'EPF LR vos questions et les observations que vous avez recueillies du public et, souhaité connaître nos réponses avant le 28 juillet 2017.

Faisant suite à votre demande, je vous prie de bien vouloir trouver dans le tableau ci-joint les réponses de l'EPF et celles de la commune de Grabels.

Je vous prie de croire, monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

  
Sophie LAFENÊTRE

**REPONSES DE L'EPF D'OCCITANIE<sup>1</sup> ET DE LA COMMUNE DE GRABELS SUITE AUX OBSERVATIONS ET QUESTIONS FORMULEES LORS DE L'ENQUETE  
PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP « RESERVE FONCIERE » RELATIVE AU SECTEUR « GIMEL » SITUÉ A GRABELS**

Nom de l'auteur de l'observation /courrier	Référence de l'observation/du courrier au registre	Synthèse des observations	Réponses de l'EPF d'Occitanie et de la Commune de Grabels
M. et Mme Revel	Courriers C1- C4 C5 et C10	- Crainte de madame Revel (adulte handicapée) d'être expropriée, demande de détachement des propriétés bâties occupées du périmètre de DUP car spécialement aménagées pour son handicap l'exercice de l'activité professionnelle de son époux	<p><b>Réponse n°1 :</b></p> <p>L'envergure du projet d'intérêt général poursuivi, ayant pour objet la création de logements sociaux et intermédiaires ainsi que des équipements publics sur le secteur dit « Gimel », combiné à la pression démographique pesant sur le secteur de la Métropole et à la rareté du foncier disponible sur la commune de Grabels ont conduits l'EPF et la commune au choix de mettre en œuvre une procédure de DUP « réserve foncière ».</p> <p>Ainsi, l'EPF et la commune ont-ils saisi le préfet de l'Hérault d'une demande d'ouverture d'enquête publique dont la constitution du dossier est fondée sur les dispositions de l'article R. 112-5 du code de l'expropriation :</p>
M. et Mme Dupin (parents de Mme Revel)	Observations R1 et R 2 - Courrier C2	- Demande la conservation et protection des espaces boisés - Demande de non construction des zones	<p><i>Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriation des immeubles avant département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :</i></p> <p><b>1° Une notice explicative ;</b></p>



	<p>limitrophes de leurs propriétés et absence de vis à vis sur le jardin de la « Voilière »</p>	<p><b>2° Le plan de situation ;</b></p> <p><b>3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;</b></p> <p><b>4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.</b></p> <p>Une des caractéristiques, et même condition pour recourir à la procédure de DUP réserve foncière est justement de ne pas connaître les caractéristiques précises du projet au moment de l'expropriation.</p> <p>Par ailleurs, comme dans toute procédure d'expropriation, la DUP, si elle est prononcée par le préfet de l'Hérault, n'a pas vocation à transférer la propriété des biens inscrits dans son périmètre au profit de l'EPF, mais constitue simplement une étape de la procédure visant à mettre en exergue la volonté d'aménagement du secteur par la collectivité et faciliter la négociation et maîtrise foncière de celui-ci.</p> <p>Une des volontés de la commune de Grabels est justement d'associer la population à la définition du projet. C'est d'ailleurs à ce titre que la commune a lancé en mai 2017, une phase de concertation afin de recueillir les attentes de la population, définir les usages souhaités pour l'espace de Gimel et d'en proposer des principes d'aménagement. Les modalités de la concertation ont été déterminées par délibération du conseil municipal de Grabels le 12 juillet 2016 ainsi que la définition des objectifs poursuivis dans le cadre de la création du projet de ZAC.</p> <p>Les inquiétudes des propriétaires occupants ont pu ainsi être réitérées à cette occasion et feront l'objet d'une attention toute particulière dans le cadre des études opérationnelles qui seront menées par la commune. En effet, toutes les options d'aménagement visant à préserver les intérêts des propriétaires occupants présentant une situation sociale difficile, ou dont les biens qui par l'intérêt architectural ou patrimonial qu'ils présentent mériteraient d'être conservés et protégés, seront étudiées et pourront être retenues dès lors qu'elles ne nuisent pas à l'équilibre économique du projet et à sa cohérence globale.</p> <p>Ainsi, seuls les biens qui n'auront pas été acquis à l'amiable et qui seront strictement nécessaires à la réalisation du projet feront alors ultérieurement l'objet d'une enquête parcellaire et donneront lieu à une ordonnance d'expropriation.</p>
--	---	---

M. et Mme Bernard	Observation R3 et courrier C-3	- Une partie de la propriété de M. et Mme Bernard représentant environ 75 m2 (fond de jardin) est incluse dans le périmètre de DUP. Il est demandé à ce que ce foncier soit détaché du périmètre de DUP	Cf. réponse n°1
Famille Ginhoulac représentée par Françoise Ginhoulac et Danièle Chabrol	Observation R4	- Propriétaires de biens bâtis et non bâtis inscrits dans le périmètre de DUP, occupants les biens et ne souhaitant pas être expropriés, leurs propriétés étant un lieu de rencontre familiale et où vit leur père âgé de 91 ans	Cf. réponse n°1
Mme Stéphanie Lagniez	Observation R 5	- Propriétaire des parcelles bâties AA35, AA36 et AA 56 lesquelles sont louées et lui apportent un complément de revenu (la propriétaire n'exerçant une activité	<p><b>Réponse n°2 :</b></p> <p>Si les biens de madame Lagniez sont expropriés, cette expropriation donnera lieu à une juste et préalable indemnité visant à couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation (conformément art. L. 321-1 du code de l'expropriation). Dès lors, l'expropriée pourra réemployer les indemnités perçues pour acquérir des biens similaires et bénéficier de leurs loyers.</p> <p>S'agissant de l'information par la commune des propriétaires quant à la procédure d'expropriation, comme précisé en réponse n°1 supra, la commune a</p>



	professionnelle qu'à temps partiel du fait d'un handicap)	<p>engagé une procédure de concertation laquelle a donné lieu à publicité notamment sur le site de la mairie.</p> <p>En effet, une page dédiée à la concertation "Grabels Imagine Grabels" a été créée sur le site de la Ville avec possibilité de formuler des observations en ligne. Un bureau d'études a été missionné pour la concertation "citoyenne" dont les principales actions d'animation ont consisté à une promenade urbaine sur le site le 13 mai 2017, des réunions d'échange en mode café du monde les 19 et 20 mai 2017 et des réunions de travail les jeudis 1<sup>er</sup>, 8 et 15 juin 2017. Au-delà de la concertation citoyenne, un registre a été ouvert en mairie comme l'a déterminé la délibération du conseil municipal du 12 juillet 2016 fixant les modalités de concertation générale. Celle-ci se déroule pendant toute la durée de mise au point du projet et devra faire l'objet d'un bilan qui sera soumis à délibération du conseil municipal.</p> <p>En outre, les mesures de publicités prévues à la procédure de DUP réserves foncières ont été strictement réalisées comme monsieur le commissaire enquêteur a pu le constater (affichagees sur site et en mairie, insertions presse annonçant l'enquête publique).</p>
<p>Société d'avocats SVA représentants</p>	<p>Observation Ré</p>	<p>Les propriétaires, par le biais de leur avocat, considèrent :</p>
<p>1- Les sociétés Capital croissance et Financière la Pléiade</p>	<p>Courrier C6</p>	<p>Comme le met en évidence la notice explicative versée au dossier soumis à enquête publique, le projet porté par la commune présente un véritable intérêt général. En effet, la commune de Grabels, comme toutes les villes de la Métropole subit une forte pression démographique et foncière. En effet, depuis 2009 sa population connaît une croissance soutenue. Aussi sur la période 2009-2014, la population a progressé de 6 382 habitants à 7 678 habitants soit une évolution moyenne annuelle de population de 3.38 %. Cette dynamique ne s'est pas interrompue sur les deux dernières années 2015 - 2016 puisque l'évolution moyenne annuelle a été de 3.08 % portant la population totale à 8 388 habitants.</p>
<p>2- Mme Danièle Chabrol</p>	<p>Courrier C7</p>	<p>Sur le plan de l'offre de logements locatifs sociaux, selon l'observatoire de l'habitat au 31 décembre 2016, 305 demandes sont en cours sur Grabels. Ainsi, sur le ratio offre /demande on observe une forte distorsion se traduisant par une attribution pour sept dossiers éligibles proposés. Il est nécessaire de rappeler que malgré la</p>
<p>3- Mme</p>		

**Réponse n°3 :**

**1- Sur l'absence d'utilité publique**

<p>Françoise Ginoulhac</p> <p>4- Les consorts Gros - Letur - Chalier - Biancarelli- Nougaret et Baudet</p>	<p>Courrier C8  Courrier C9</p>	<p>les atteintes à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente</p>	<p>politique de production de logements sociaux menée par la Commune depuis 2008, au 1 janvier 2016 il manque 384 logements sociaux pour respecter l'obligation de 25 % de logements sociaux au titre de la loi N°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. Le parc existant pour Grabels est de 543 logements sociaux alors qu'il devrait être de 927 soit 25 % du nombre total de résidences principales 3 708 logements sur la même date de référence.</p> <p>La commune de Grabels connaît enfin des difficultés pour respecter les objectifs du PLH. Sur la première période triennale 2014-2016, les objectifs qualitatifs et quantitatifs n'ont pas pu être atteints et la commune a dû rendre compte de ses difficultés auprès de monsieur le Préfet courant 2017 dans le cadre de la procédure du constat de carence. La Commune paie actuellement 93 020 euros au titre du préèvement sur les ressources fiscales de l'article L 302-7 du code de la construction et de l'habitation et reste en attente de savoir si le constat de carence lui sera opposé.</p> <p>Or, à ce jour, seul le site Gimel permet d'offrir une assiette foncière et un emplacement pertinent aux fins de répondre aux besoins en logements et équipements publics de la commune. Au regard de ces considérations, et malgré l'atteinte relative qui peut être portée aux intérêts privés (secteur composé majoritairement de parcelles non bâties, non exploitées et inconstructibles en application du PLU opposable), l'utilité publique du projet est nettement avérée.</p> <p><u>2- Sur l'intention dolosive de la commune du fait du classement des parcelles en en zone AU0 par le PLU</u></p> <p>Le PLU, contesté, a été approuvé le 7 octobre 2013, et à caractère exécutoire. Il n'a d'ailleurs fait l'objet d'aucune contestation sur le classement du secteur de Gimel en zone AU0, de la part des propriétaires lors de son approbation et sa légalité ne peut aujourd'hui être remise en cause par ces derniers à l'occasion de la procédure de DUP.</p> <p>Aussi, les arguments avancés par le conseil des expropriés ont-ils essentiellement pour finalité de chercher à renchérir les indemnités d'expropriation pouvant leur être allouées. Or, ces arguments sont inopérants à ce stade de la procédure. En effet, l'enquête publique n'a pas pour objet de traiter les indemnités offertes à</p>
			<p>- Que le classement des parcelles en zone AU0 par le PLU de la commune de Grabels révèle une intention dolosive de la part de la commune</p>



<p>chaque propriétaire. Le dossier de DUP ne comprend donc que l'estimation des acquisitions à réaliser, estimation qui en l'occurrence a été opérée dans le respect de l'évaluation du service des Domaines, et dont l'objectif est de permettre au public et au commissaire enquêteur d'apprécier le bilan coût/avantage de l'opération.</p> <p>Les offres de prix (indemnité principale et emploi) seront ultérieurement notifiées aux propriétaires, lesquels pourront refuser l'offre qui leur est présentée et laisser le soin au juge judiciaire de fixer le montant de leur indemnisation.</p>		
<p><b>M. Nicolas Pecheur</b></p>	<p>Observation R7</p>	<p>3- Propriétaire occupant du vieux Manoir de Gimel datant du 18ème siècle et souhaite y rester</p> <p>4- Trouverait dommage que des constructions viennent gâcher la vue sur la mer qu'il a depuis sa terrasse vers le Sud-Est</p>
<p><b>Questions complémentaires du commissaire enquêteur</b></p>	<p>Questions CE1 à CE4</p>	<p><b>Question n°CE1 :</b></p> <p>Parmi les enjeux d'importance soulevés par le projet du secteur de Gimel, il existe des enjeux patrimoniaux liés à l'existence de la Tuilerie de Massane et du mas de Gimel qui représentent des lieux chargés d'histoire constituant un élément paysager bâti marquant du site ; à ce stade de la procédure, les</p> <p><b>Réponse CE1 :</b></p> <p>Le secteur Gimel ne comprend aucun bien qualifié de monuments historiques classés ou proposés pour le classement au titre des monuments historiques. Aussi, l'avis du ministre chargé de la culture requis au titre de l'article R. 122-1 du code de l'expropriation n'est pas applicable en l'espèce.</p> <p>De même, dans le périmètre aucun bien ne relève des dispositions des articles R.122-2 (monuments et sites naturels) et R. 122-3 (Vignes soumises au régime des appellations d'origine) du code précité. Aussi, aucun avis n'a été requis à ce titre.</p> <p>Toutefois, dans le cadre de la procédure de création de la ZAC, le projet donnera lieu à une évaluation environnementale conformément aux dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement.</p>

	<p>services suivants ont-ils déjà été consultés afin de recevoir leur avis éventuel: DRAC Occitanie (siège de Montpellier) et Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Hérault ?</p>	<p>La Commune a confié l'étude d'impact au bureau d'études EGIS ENVIRONNEMENT le 6 mars 2017. Cette mission se décompose en plusieurs phases dont la phase diagnostic initial est en cours de réalisation.</p>
	<p><b>Question n°CE2 :</b></p> <p>Dans la notice explicative du dossier et s'agissant de l'aspect « logement », il est indiqué que le secteur de Gimel a été identifié dans le PLH (Plan Local de l'Habitat de la métropole), comme secteur potentiel de production de logements; de plus à ce jour, la commune accusant un déficit de logements sociaux: existe-t-il à ce stade de la procédure une première évaluation ou estimation en terme de volume de production de logements sur le site de Gimel (en distinguant logements privés - logements</p>	<p><b>Réponse CE 2 :</b></p> <p>A ce stade de l'opération il n'existe pas d'évaluation du nombre de logements sociaux. Par contre, les prescriptions du PLU de la commune rappellent les prescriptions légales suivantes: "tout projet comprenant au moins 800 m2 de surface de plancher (SDP) destinée à l'habitation doit affecter 30% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements locatifs sociaux.</p> <p>De manière complémentaire aux dispositions du code de l'urbanisme, tout projet d'au moins 2 000 m2 de SDP destinée à l'habitation doit affecter 30% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements sociaux et 20% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements en accession dite abordable."</p> <p>Ces règles sont dans la logique du dispositif du PLH 2013-2018 qui d'ailleurs référence Gimel comme un secteur à potentiel à hauteur de 229 logements sur la période et préconise dans les différentes opérations d'aménagement, de viser à minima 30% de logements locatifs sociaux (enjeu de rattrapage au regard des nouvelles exigences de la loi Duflo) et 20% d'accession abordable.</p> <p>En tout état de cause, tout en prenant en considération les résultats de la consultation, le projet d'aménagement devra se faire à l'aune des règles du PLUJ et futur PLH, qui ne devraient pas aller en deçà des règles actuelles du PLH, mais également au regard des exigences qui pourraient ressortir de l'examen de l'étude d'impact par l'autorité environnementale comme des exigences économiques permettant d'assurer la mixité sociale.</p>

sociaux) ?

**Question n° CE3 :**

Dans les quatre courriers déposés par la Société d'Avocats Inter barreaux, il est signalé pour certains propriétaires un classement de parcelles en zone à urbaniser « fermée » alors qu'elles auraient dû, selon les requérants être classées en zone AU « ouvertes » : est-il possible d'obtenir des précisions ou des explications par rapport à ce qui figure dans les documents du PLU qui s'applique aujourd'hui (règlement et OAP) ?



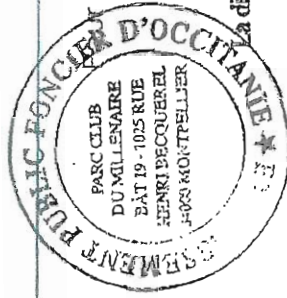
**Réponse CE 3 :**

Cf. réponse n°3-2 supra. L'objet de l'enquête publique préalable à la DUP réserve foncière n'est pas d'apprécier les règles de constructibilité des biens et in fine la valeur de leur indemnisation.




		<p><b>Question n° C14:</b>          Sur le secteur concerné par la DUP, on remarque qu'il existe une partie bâtie relativement centrale avec les parcelles AA3, 4, 28, 31, 32, 35, 36, 43, 56 ; cela constitue-t-il un obstacle majeur à la mise en œuvre de la future opération d'aménagement de cet important projet urbain si cette partie venait à être conservée ?</p>	<p><b>Réponse CE4:</b>           Cf. réponse n°1 supra.</p>
--	--	---	---

Pour la commune de Grabels

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie



Sophie LAFENETRE

28 JUL. 2017