

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
PREFECTURE DE MONTPELLIER**

**COMMUNE DE CASTELNAU-LE-LEZ**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES CONCERNANT UNE ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE A UNE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE » RESERVE FONCIERE » ET A UNE ENQUETE PARCELLAIRE, PRESENTEE PAR MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, CONCERNANT LA CREATION D'UNE RESERVE FONCIERE DANS LE SECTEUR DE SABLASSOU SUR LA COMMUNE DE CASTELNAU-LE -LEZ**

**Enquête Publique réalisée du 11 juillet au 2 août 2024**

**Thierry DAVIN**

**Commissaire Enquêteur**

## **TABLE DES MATIERES**

### **PARTIE 1 : RAPPORT**

**CHAPITRE 1 : Définition du projet et cadre réglementaire**

**CHAPITRE 2 : Éléments constitutifs de l'enquête**

**CHAPITRE 3 : Déroulement de l'enquête**

### **PARTIE 2 : Analyse et conclusion du commissaire enquêteur**

**CHAPITRE 1 : Analyse-conclusion du commissaire enquêteur concernant la DUP  
« réserve foncière »**

**CHAPITRE 2 : Analyse-conclusion du commissaire enquêteur concernant  
l'enquête parcellaire « réserve foncière »**

### **ANNEXES**

**12 documents figurent en annexe dont, pour l'annexe n° 12, les 997 observations ; par contre ne figurent pas en annexe, les registres papier et les contributions écrites reçues par le commissaire enquêteur dont plusieurs ont été « doublées » par une observation sur le registre dématérialisé**

## **OBJET DE L'ENQUETE**

L'objet de l'enquête est la constitution d'une réserve foncière, d'une surface de 9,8 ha, dans le secteur de Sablassou sur la commune de Castelnau-le -Lez pour la création d'équipements d'intérêt général.

Le fort dynamisme du territoire métropolitain couplé à sa richesse environnementale nécessite la maîtrise des gisements fonciers potentiels afin de permettre un développement urbain raisonné et cohérent répondant au mieux aux enjeux sociétaux et environnementaux du territoire.

Dans ce contexte, constituer une réserve foncière de manière rapide et conservatoire sur un secteur d'extension urbaine ciblé dans le cadre du schéma de cohérence territorial et conforté lors des études liées à l'élaboration du PLUI ( Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) , permettra d'assurer la cohérence de l'aménagement, sans attendre la définition des ouvrages principaux du projet d'aménagement lancée par l'étude urbaine.

Les biens acquis dans le cadre de la réserve foncière permettront à terme de développer des équipements d'intérêt général dont la réalisation est subordonnée à la pleine maîtrise foncière des parcelles situées dans le périmètre et en accompagnement de la pleine accessibilité du secteur par les transports en commun, en bordure d'une zone d'ores et déjà densément urbanisée.

Ce rapport concerne donc une enquête publique conjointe , Déclaration d'Utilité Publique et Enquête Parcellaire ,présentée par Montpellier Méditerranée Métropole et pour lesquelles un avis sera donné séparément pour chacune des enquêtes.

## **PARTIE 1 : RAPPORT**

### **CHAPITRE 1 : Définition du projet et cadre réglementaire**

#### **Définition du projet**

Le présent dossier d'enquête publique porte sur la création d'une réserve foncière d'environ 9,8 hectares classés en zone d'urbanisation future (AU0) au titre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnau-Le-Lez.

Le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole bénéficie de nombreux atouts. Constituée de 31 communes regroupant un peu moins de 500 000 habitants sur un périmètre de 43 900 hectares, la Métropole est située dans la plaine du Bas Languedoc, entre la plaine du Littoral et les contreforts des Cévennes.

Elle se trouve au cœur d'un réseau interconnecté de plusieurs aires urbaines très proches les unes des autres. Avec celle de Montpellier, les aires urbaines d'Alès, Nîmes, Lunel, Sète et Béziers concentrent 1 350 000 habitants sur une distance de 130 kilomètres entre Nîmes et Béziers. La Métropole est desservie par un réseau dense de voies de communication sur le couloir languedocien, routières comme ferroviaires, qui facilite les échanges d'un territoire à l'autre. Le cadre de vie des habitants de la métropole montpelliéraine est par ailleurs privilégié par sa situation géographique avantageuse et un environnement encore largement préservé.

Le territoire de la Métropole bénéficie d'une attractivité résidentielle de premier rang à l'échelle nationale, avec un gain démographique annuel de 1,8 % entre 2013 et 2019. Cette évolution qui concerne des populations jeunes est un des moteurs de ces forces créatrices qui s'expriment surtout dans les activités de service à la personne et plus généralement, dans les activités de la sphère présentielle. L'évolution de l'emploi y est dynamique et les créations d'entreprises y sont nombreuses.

Le développement urbain est contraint à la fois par la nécessaire préservation des espaces naturels riches d'une exceptionnelle biodiversité, par les risques notamment relatifs aux inondations, par la présence d'une agriculture active, notamment dans la plaine irriguée le long des grands axes de communication et, au Sud, par la fragilité de l'écosystème littoral.

Le fort dynamisme du territoire métropolitain couplé à sa richesse environnementale nécessite la maîtrise des gisements fonciers potentiels afin de permettre un développement urbain raisonné et cohérent répondant au mieux aux enjeux sociétaux et environnementaux du territoire.

Dans ce contexte, constituer une réserve foncière de manière rapide et conservatoire sur un secteur d'extension urbaine ciblé dans le cadre du schéma de cohérence territorial et conforté lors des études liées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, permettra d'assurer la cohérence de l'aménagement, sans attendre la définition des ouvrages principaux du projet d'aménagement lancée par l'étude urbaine.

Les biens acquis dans le cadre de la réserve foncière permettront à terme de développer des équipements d'intérêt général dont la réalisation est subordonnée à la pleine maîtrise foncière des parcelles situées dans le périmètre et en accompagnement de la pleine accessibilité du secteur par les transports en commun, en bordure d'une zone d'ores et déjà densément urbanisée.

### Cadre réglementaire

Le présent dossier de demande d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est régi par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Conformément à l'article R. 112-5, « 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 », la demande de déclaration d'utilité publique du projet peut faire l'objet d'un dossier simplifié, en vue de la constitution de réserves foncières.

L'article L.221-1 du code de l'urbanisme permet par ailleurs le recours à la procédure d'expropriation pour constituer des réserves foncières, dès lors qu'il dispose que : « L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de

permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ».

Le Conseil d'Etat a précisé les conditions de recours à cette procédure par une décision du 21 mai 2014. Ainsi, « les personnes publiques concernées peuvent légalement acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de déclaration d'utilité publique est engagée, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, **alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date**, et, d'autre part, si le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

Le dossier est présenté par Montpellier Méditerranée Métropole, en qualité de bénéficiaire de l'expropriation, qui, conformément à l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme, est « habilitée à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ».

Le recours à l'expropriation pour constituer des réserves foncières doit être justifié par la réalité d'une opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, **alors même que les caractéristiques précises de ce projet ne sont pas définies à ce jour**

L'aménagement opérationnel du secteur de Sablassou nécessite la réalisation d'études complémentaires permettant de s'interroger sur l'évolution des attentes depuis le SCOT, prendre en compte les évolutions des attentes sociétales et associatives. Cependant, l'évolution du document d'urbanisme permettant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devrait intervenir avant la finalisation des études qui doivent être menées afin d'assurer un aménagement cohérent du secteur prenant en compte les différents enjeux et contraintes du site. Il convient donc d'assurer la maîtrise foncière durant le délai de réalisation de ces études afin d'assurer la faisabilité d'une opération d'aménagement d'ensemble, la Métropole dans un contexte de forte spéculation sur un marché immobilier tendu.

Au titre de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement sont celles qui « ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

La constitution d'une réserve foncière sur le secteur de Sablassou répond à la nécessité de mise en œuvre d'un projet urbain en accompagnement de la création du pôle d'échange multimodal, d'importance à l'échelle métropolitaine afin de traduire les objectifs définis ou en cours de définition dans les différents documents d'urbanisme mais aussi de répondre aux enjeux environnementaux et sociétaux de demain.

Cette volonté se traduit dès à présent par le lancement de l'étude urbaine au premier trimestre 2022.

Dernière poche d'urbanisation nouvelle de la commune de Castelnau-Le-Lez, Montpellier Méditerranée Métropole souhaite maîtriser son aménagement afin de pouvoir mettre en cohérence le développement urbain avec les enjeux environnementaux mais aussi le positionnement d'équipement public ou d'intérêt général, notamment de santé, indispensables au fonctionnement du territoire. Compte tenu de la pression foncière liée notamment à la tension sur le marché immobilier et afin d'assurer la faisabilité notamment économique de cette opération, il est nécessaire d'assurer la maîtrise foncière préalablement à la définition précise du projet, notamment dans le secteur dédié à l'extension urbaine qui pourrait faire l'objet d'une spéculation foncière mettant en péril l'équilibre financier d'une opération publique globale et de développement maîtrisé.

Le projet, qui vise notamment la création d'équipements d'intérêt général, est donc une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme permettant le recours à la procédure simplifiée de déclaration d'utilité publique prévue par l'article L 221-1 du code de l'urbanisme.

## **CHAPITRE 2 : Eléments constitutifs de l'enquête**

### Désignation du commissaire enquêteur et premières investigations

Par voie d'arrêté du Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 31 mai 2024 (annexe 1), j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder aux enquêtes publiques conjointes , préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une réserve foncière , secteur de Sablassou à Castelnau-Le-Lez au bénéfice de Montpellier Méditerranée Métropole .

A la suite de cette désignation et par mail du 28 juin au Tribunal Administratif (annexe 2) , j'ai déclaré sur l'honneur ne pas être intéressé à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité , de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage , la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement.

Par arrêté en date du 21 juin 2024 (annexe 3), le Préfet de l'Hérault a déterminé les conditions du déroulement de l'enquête fixant la durée, la date des permanences au Kiasma , mairie de Castelnau-Le-Lez pendant les travaux, les conditions d'accès au dossier d'enquête, et les conditions de remise du rapport du commissaire – enquêteur...). Les conditions de remise du rapport ont été modifiées une première fois compte tenu du nombre extrêmement élevé d'observations enregistrées sur le registre dématérialisé ( 997 ) ; ainsi le délai de remise du rapport a été prolongé par un nouvel arrêté préfectoral du 7 août 2024 (annexe 4). Ces mêmes conditions ont été à nouveau modifiées par arrêté préfectoral du 11 septembre 2024 ( annexe 5 ) qui a prolongé le délai de remise de mon rapport jusqu'au 25 septembre 2024 eu égard aux réponses de la Métropole qui ont été envoyées par mail le 9 septembre 2024. .

J'ai donc organisé une rencontre le 11 juin 2024 avec Monsieur Etienne Moulet chargé des enquêtes publiques au bureau de l'environnement de la Préfecture de Montpellier.

Lors de cet entretien , le dossier de l'enquête m'a été remis ainsi que les deux registres papier de l'enquête publique et nous avons échangé sur le dossier lui-même.

Une rencontre similaire a été aussi organisée le jeudi 13 juin à Montpellier 3M avec Madame Amélie Chapiteau, Service Opérations Foncières et Immobilières

Pôle Stratégie Foncière et Immobilière et sa collaboratrice Nathalie Davaux. Un échange approfondi a eu lieu sur le fond du dossier et il a été convenu du principe d'une visite sur le lieu prévu de la réserve foncière, la date étant à déterminer par la suite.

### Éléments constitutifs du dossier

Au cours de la réunion avec Madame Chapiteau et Madame Davaux , le commissaire-enquêteur a vérifié que le dossier de l'enquête était complet tant pour la DUP que pour l'enquête parcellaire.

Je disposais comme le veut la réglementation d'une notice de présentation, d'un plan parcellaire, d'un état parcellaire, d'un plan de situation, d'un plan périmétral, d'une appréciation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

De plus , et la encore comme le veut la réglementation , il m'a été fourni le tableau de suivi des notifications aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire.

### CHAPITRE 3 : Déroulement de l'enquête

#### Dispositions de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête :

Le public pouvait déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du jeudi 11 juillet 2024 au vendredi 2 août 2024 à 17h :

- Sur le site internet du registre dématérialisé au lien suivant :

<https://www.democratie-active.fr/enquetes-publicques-dup-et-parcellaire-creation-reserve-fonciere-secteur-sablasseu-castelnau-le-lez/>

- sur le registre d'enquête déposé au Kiasma, mairie de Castelnau-Le-Lez pendant les travaux, aux horaires sus-visées,

- par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :  
Monsieur le commissaire enquêteur  
« Réserve foncière dans le secteur de Sablassou »  
Hôtel de ville KIASMA  
1 rue de la Crouzette  
34173 CASTELNAU-LE-LEZ
  
- auprès du commissaire enquêteur qui recevait les observations et propositions du public lors de ses permanences au Kiasma , mairie de Castelnau-Le-Lez pendant les travaux , aux horaires suivants :
  - ° jeudi 11 juillet 2024 de 9h à 12H
  - ° mercredi 24 juillet 2024 de 9h à 12h
  - ° vendredi 2 août 2024 de 14h à 17h

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

### Publicité et durée de l'enquête

La publicité a été réalisée de façon parfaitement satisfaisante et telle que le prévoyait l'arrêté préfectoral du 21 juin 2024 :

- le dossier d'enquête a été déposé pendant 23 jours du jeudi 11 juillet 2024 à 9h au 2 août 2024 à 17h au Kiasma , mairie de Castelnau-Le-Lez pendant les travaux , siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture des bureaux, du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h15 à 17h, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

- Le dossier était disponible sur le site internet du registre dématérialisé au lien suivant :

<https://www.democratie-active.fr/enquetes-publiques-dup-et-parcellaire-creation-reserve-fonciere-secteur-sablassou-castelnau-le-lez/>

- Le dossier était aussi disponible sur le site internet des services de l'Etat dans l'Hérault , au lien suivant :

<https://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/ENQUETES-PUBLIQUES2>

- Le dossier était disponible au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la préfecture de l'Hérault, accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement – téléphone 04 67 61 61 61.

La publicité a aussi été assurée , comme le prévoit la réglementation , par voie de presse 15 jours avant le début de l'enquête ( annexe 6-1 ) et 8 jours après son début ( annexe 6-2- 1 et 6-2-2). Elle a été réalisée dans un journal , le Midi Libre , et dans un hebdomadaire La Gazette.

De plus , l'affichage a été complétée au Kiasma et sur les lieux de la future réserve foncière par des affiches jaunes comme le prévoit , la encore , la réglementation (annexe 7).

L'enquête s'est déroulée pendant 23 jours consécutifs , comme prévu dans l'arrêté préfectoral , et le public a pu faire part de ses observations sur les registres papier déposés au Kiasma , mairie de Castelnau-Le-Lez pendant les travaux, ainsi que lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur et sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet ; enfin le commissaire enquêteur a reçu deux personnes sur demande motivée : Monsieur Rouilleau le 23 juillet au Kiasma et Mme Borne le 1<sup>er</sup> août toujours au Kiasma.

## Commentaire du commissaire – enquêteur

La publicité et le déroulement de l'enquête , telle qu'elle ont été assurées , ont parfaitement permis au public d'avoir connaissance de l'enquête et de pouvoir faire part de ses observations tant sur les registres papier et dématérialisé que lors des permanences du commissaire enquêteur.

## Permanences du commissaire – enquêteur

Le commissaire – enquêteur a assuré les trois permanences prévues par l'arrêté préfectoral le jeudi 11 juillet de 9h à 12h, le mercredi 24 juillet de 9h à 12h et le vendredi 2 août de 14h à 17H.

Lors de la première permanence, le jeudi 11 juillet ,11 personnes se sont présentées :

- Mme Sanchez qui déposera une contribution sur le registre dématérialisé
- Monsieur Ferté qui a déposé une contribution transmise par la Métropole le 12 juillet
- Monsieur Vincent Petit : demande pourquoi on ne connaît pas le projet abouti ; écrira sur le registre dématérialisé
- Mme Arguel/Taillades qui intervient au nom de sa mère Mme Arguel et qui souhaite des informations sur la « future » éventuelle expropriation de la parcelle de ses parents qui loue une maison d'habitation à des tiers. Elle mentionnera sa question sur le registre papier.
- Mme Lecoer et Mme Meynard : elles sont inquiètes car la réserve foncière constitue , selon elles , un poumon vert de la Métropole ; elles écriront sur le registre dématérialisé
- Monsieur Bonev : attend de connaître le projet définitif et écrira sur le registre dématérialisé
- Madame Gref Catherine : va écrire sur le registre dématérialisé
- Monsieur Berbard Claude : est propriétaire et ne veut pas être exproprié ; va écrire sur le registre dématérialisé
- Madame Mai Dominique : propriétaire , extrêmement émue , ne veut pas être expropriée

- Madame Mazoir Maria et Madame Mazoir Florence : elles ont reçu la lettre recommandée de 3M au nom de Mazoir Guy décédé en 2022. Cette contribution a été transmise directement par le commissaire enquêteur aux services de la Métropole.

Lors de la seconde permanence le mercredi 24 juillet 2024 , 7 personnes se sont présentées ainsi qu'un groupe de 4 personnes :

- Monsieur Azéma Jean-Pierre et son fils Philippe : propriétaire d'une parcelle et souhaitent connaître le prix proposé
- Madame Dabrigeon Anne et Madame Thiolet-Varray : représentent la SCI La Ferraudière et sont fortement opposés au projet qui entraînerait l'expropriation de leurs parents âgés
- Monsieur Orly : est venu se renseigner sur la localisation des parcelles concernées mais n'a pas pris connaissance du dossier
- Monsieur Ortiz Frédéric : maraîcher et fortement opposé au projet
- Mr et Mme SPAETH : ne sont pas concernés par le projet de création d'une réserve foncière à Sablassou
- 4 personnes de la Société Véolia : Mr Pons Thierry, Mr Chalté Grégory, Mme Labourie Denis et Mr Ludovic D'Agro ; souhaitent obtenir des renseignements sur le sort qui serait réservé à leur société qui loue un terrain concerné par la réserve foncière.

Lors de la troisième permanence , 7 personnes se sont présentées :

- Monsieur Arnoult Jean-Claude : a contribué sur le registre dématérialisé et donne un avis défavorable
- Monsieur Nicolas Vassilevsky : très défavorable au projet et a laissé une observation sur le registre papier
- Monsieur Mickaël Meynard : propriétaire d'une parcelle avec maison d'habitation et défavorable au projet
- Mr Bouteiller Alain et Mme Pascale Eglantine : représentent Mme Bouteiller Paulette et ont laissé une observation sur le registre papier concernant le véritable propriétaire de la parcelle concernée
- Monsieur Bonev : est déjà venu lors de la première permanence
- Mme Schmitt Marie-Thérèse : est propriétaire d'un terrain en indivision avec

sa sœur mais n'est pas concernée par la réserve foncière.

En dehors ou pendant les permanences , certaines personnes ont laissé des observations sur les registres papier : Mr Ortiz Frédéric le 24 juillet , Monsieur Marqué le 31 juillet Monsieur Papot le 31 juillet et Monsieur Vassilevsky le 2 août.

De plus un certain nombre de contributions sous forme papier ( plus d'une dizaine) ont été remises au commissaire enquêteur durant l'enquête et certains dossiers « conséquents » sur l'intérêt de ne pas artificialiser ces terres très riches sur le plan agronomique.

J'ai donc constaté que le sujet de la création d'une réserve foncière à Sablassou a mobilisé « physiquement » de nombreuses personnes pendant les permanences et que toutes ces personnes sont défavorables au projet ; de plus , et il est essentiel de le souligner , de très nombreux « opposants » font mention du transfert de la Clinique du Parc bien que celle-ci n'apparaisse pas dans le dossier et la note de présentation.

### Registre dématérialisé

La « mobilisation » mentionnée ci-dessus s'est aussi énormément exprimée sur le registre dématérialisé puisque on constate 1139 téléchargements , 3185 visiteurs uniques et 997 observations dont une considérée comme étant des propos injurieux. La très grande majorité de ces observations sont opposées au projet ( 95,88%), le reste étant soit « sans avis » soit favorables mais pour très peu d'entre elles.

Après avoir pris connaissance de toutes ces observations et après les avoir analysées ,j'en ai fait une synthèse qui m'a amené à poser plusieurs questions à la Métropole. J'ai donc adressé un premier mail le 8 août 2024 à la Métropole en posant 8 questions essentielles faisant suite aux 997 observations.

Le 11 août , j'ai à nouveau adressé un mail aux services de la Métropole en posant 4 autres questions importantes sur le dossier. J'ai reçu le mémoire en réponse le lundi 9 septembre en fin de journée et donc les réponses à toutes mes questions.

Je retrace donc ci-dessous mes questions , les réponses de la Métropole et mes éventuelles observations :

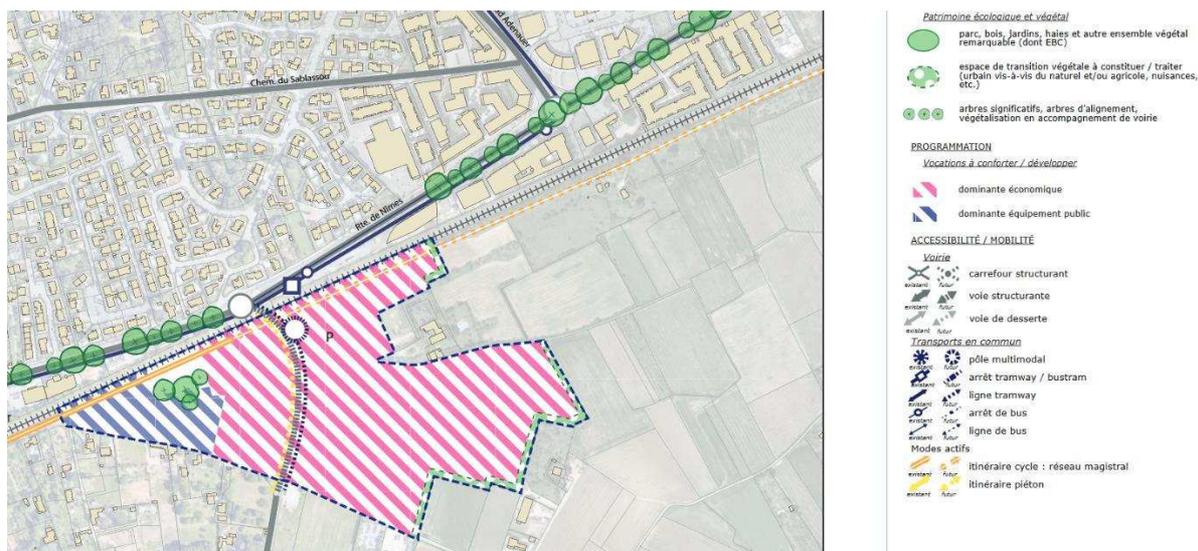
***Question n° 1 : « De très nombreuses observations font remarquer que les terres agricoles de Sablassou sont d'une excellente qualité, cf. entre autres l'étude de l'Institut Agro Montpellier, et qu'elles constituent en quelque sorte un poumon vert pour la Ville de Castelnau et la Métropole de Montpellier. Dans ces conditions pourquoi vouloir urbaniser ce secteur alors que la ville de Castelnau a connu depuis plusieurs années une urbanisation intense sur tout son territoire ? »***

*Réponse de la Métropole :*

Conformément au Schéma de Cohérence Territoriale 2 (SCOT2), l'objectif du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours de procédure d'élaboration, rappelé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est de maintenir l'équilibre d'un tiers (1/3) maximum d'espaces à vocation urbaine et 2/3 minimum d'espaces à vocation agro-naturelle.

De manière générale, les espaces agricoles et naturels seront préservés à l'échelle du territoire de la Métropole en veillant en particulier à enrayer le phénomène de mitage.

Le secteur de Sablassou est ciblé pour le développement d'activités économiques. Il est situé à proximité immédiate du cœur de Métropole, à proximité immédiate de la zone d'urbanisation dense et lui-même fortement mité, desservi par les transports en commun en site propre qui ont fait l'objet d'investissements d'infrastructure lourds. D'autres investissements sont à l'étude notamment au niveau du transport ferroviaire de voyageurs, vu sa desserte ferroviaire immédiate. Par ailleurs ce secteur est d'ores et déjà alimenté partiellement en réseaux divers.



La Métropole de Montpellier connaît une croissance démographique non démentie et durable, et, depuis plus de 10 ans, une forte pénurie de foncier économique.

C'est à l'échelle territoriale métropolitaine, voire au niveau du grand territoire, que la problématique se pose en termes de choix de sites de développement, et corrélativement au niveau de protection des terres agricoles périurbaines.

Le diagnostic territorial élaboré dans le cadre du PLUi fait état d'un besoin en foncier économique cessible d'environ 17 ha par an d'ici 2032.

Les études du PLUI, dans le contexte posé par la loi Climat et Résilience et en particulier le « Zéro artificialisation nette » (ZAN), démontrent que les capacités totales de réinvestissement urbain des parcs d'activités existants, sont de l'ordre de 100 ha. Bien que sites d'assiette évidents du développement de la capacité d'accueil des activités économiques, ces sites de renouvellement urbain sont objectivement insuffisants au regard des besoins de maintien et développement économique, comme en matière d'emploi, sur un territoire où le taux de chômage reste globalement élevé et le revenu moyen des ménages modeste.

Afin de compléter ce potentiel, le PLUi flèche environ 280 ha de zones d'urbanisation future correspondant à environ 200 ha de foncier cessible.

Par ailleurs, la Métropole pose comme principe le développement des zones urbaines, que ce soit en matière d'habitat, d'activités, ou de zones mixtes, à proximité immédiate des transports en commun en site propre. Ce principe repose sur des raisons évidentes de développement durable, de lutte contre les pollutions, de mouvements pendulaires, alors même qu'elle a fait un choix fort de mise en place de la gratuité de ses transports publics depuis le mois de novembre 2023.

Le site de Sablassou est immédiatement desservi par la ligne 2 de tramway, accompagné d'un parking relais. Les études de faisabilité d'un pôle d'échange multimodal portées par SNCF, et plus précisément d'une halte TER, sont en cours, le site étant bordé immédiatement par la voie ferroviaire, diverses lignes de bus, des pistes cyclables, un futur bus à haut niveau de service, le Bustram, et par un des axes viaires principal de la Métropole, qui relie le cœur de Métropole à l'ensemble des communes de l'Est et au-delà en interdépartemental.

Pour les extensions à vocation économique, la Métropole cherche naturellement à optimiser les implantations et les fonctions, notamment en mutualisant lesdites fonctions, lorsqu'elles peuvent l'être (les infrastructures, équipements, accès, stationnement, aménagements hydrauliques, paysagement ...), mutualisation utile en termes de consommation d'espace et en termes de coûts d'investissement et de fonctionnement adossés.

Elle veille également bien entendu, sur le plan qualitatif, à définir des armatures d'espaces publics et paysagères soignées, à l'insertion de ses parcs d'activité dans leur environnement et à développer des services annexes utiles au cadre de vie de ses administrés et aux personnes exerçant au sein des secteurs d'activité.

Les extensions urbaines à dominante économique ont la possibilité d'être maillées avec le tissu urbain mixte, l'intensité urbaine se combinant alors avec la recherche d'une manière générale d'une qualité environnementale, urbaine, architecturale et paysagère concrète.

Le périmètre de la réserve foncière que souhaite constituer la Métropole sur le secteur de Sablassou, correspond aux objectifs affichés à travers le PADD du PLUi de par sa situation géographique stratégique, de sa très bonne desserte en transport en commun présente ou à venir mais aussi du point de vue de l'occupation des sols actuelle.

D'une superficie d'environ 9,8 ha, ce périmètre de réserve foncière est en réalité déjà anthropisé. Il présente de l'habitat épars et des activités impactantes pour l'environnement (vente d'agrégats, activités industrielles et location de matériel de travaux publics...)

Il comporte également, en effet, des terres non urbanisées, friches ou cultivées. Ces terres représentent environ 30% de la surface totale du secteur, les principales surfaces, soit 70 %, étant urbanisées.

Le périmètre de la réserve foncière a été optimisé en vue d'impacter le moins possible les terres potentiellement cultivables et optimisé en vue de répondre à un besoin de développement mesuré privilégiant des équipements d'intérêt collectif.

Le SCOT envisageait une réserve de plus de 118 hectares.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castelnau-le-Lez opposable à ce jour, offre une zone d'extension urbaine de 17ha.

Le périmètre proposé dans le cadre de ce dossier de DUP pour constituer une réserve foncière est de 9,8 hectares, dont un quart sont propriétés de la Métropole, majoritairement aménagées en voirie et espace public.

La majorité des terrains inclus dans la réserve foncière sont affectés, à date, outre la domanialité publique, à de l'activité économique diverse et consommatrice d'espace, de l'habitat, de la résidence principale mais également pour beaucoup à de la location, sous forme de mitage épars.

C'est sur cette base que la Métropole propose la possibilité d'un aménagement à terme de ce secteur déjà fortement anthropisé, tout en préservant de vastes terres agricoles et naturelles contigües à proximité, initialement vouées à l'activité économique au titre du SCOT.

Il se situe en effet à la lisière d'espaces dont la vocation naturelle et surtout agricole sera pérennisée en tant que « grenier de la métropole » sur une centaine d'hectares comme le proposent les études du PLUI mises à la disposition du public. Ces espaces seront qualifiés règlementairement en zonage d'activité agricole au PLUi et donc préservés totalement pour cette vocation.

Il est à noter également que les premières études portaient initialement sur un périmètre plus large de 17 ha incluant davantage de terres agricoles. La réduction de ce périmètre à 9,8 ha (soit une réduction de l'ordre de 7 ha) a permis de répondre aux enjeux de réduction de l'artificialisation des sols et de préservation des terres agricoles périurbaines.

Rappelons en outre que sur ces 9,8 ha, 2,3 ha environ sont d'ores et déjà propriétés des collectivités, principalement la Métropole, et aménagés, sous statut domanial public.

Sur le fond, le dossier soumis à la présente enquête publique vise à autoriser la Métropole à maîtriser l'évolution des prix, le développement de constructions et activités qui mitent ce territoire sans logique d'intérêt public, qui suscitent des investissements de particuliers qui n'auront potentiellement pas de pérennité dans le temps, renchérissant tout projet public ultérieur et aiguisant les offres de professionnels de l'immobilier.

Il ne vise pas, à ce stade, et c'est bien la vocation juridique d'une réserve foncière, à porter un projet défini et qui doit laisser la place à des études de programmation et de définition opérationnelle poussées.

Cela signifie qu'une fois ce projet esquissé, il sera lui-même soumis à l'ensemble des réglementations découlant notamment du Code de l'environnement,

notamment à étude d'impact, comprenant des études sérieuses de qualification de la qualité agronomique des terres, des études hydrauliques et d'inventaires faune-flore en particulier, qui seront légalement présentées au public et soumises à enquête publique au titre du Code de l'environnement par suite.

***Question n° 2 : « Pourquoi cette enquête se déroule-t-elle en juillet, donc en période estivale et de vacances et pourquoi sa durée est-elle seulement de trois semaines ? »***

*Réponse de la Métropole :*

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour création d'une réserve foncière sur le secteur de Sablassou est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'article L 221-1 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 112-12 du code de l'expropriation, la durée de l'enquête est de 15 jours.

La Préfecture, en accord avec la commune de Castelnau-le-Lez et la Métropole, a prolongé la durée de l'enquête d'un tiers, soit 23 jours, par rapport au délai réglementaire, afin de permettre au plus grand nombre de se prononcer.

Par ailleurs, en termes de modalités d'accès à l'information et de facilité de dépôt des avis et observations, la mise en place d'un registre dématérialisé, non obligatoire pour ce type d'enquête régi par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a été décidée, compte- tenu de la période à laquelle allait se dérouler l'enquête publique afin de faciliter bien entendu l'accès au public, en quelque lieu que ce soit.

Ainsi, la période de l'enquête, élargie dans le temps et dans ses modalités pratiques, n'était aucunement préjudiciable à son objet.

Le nombre d'observations déposées démontre factuellement l'efficacité du dispositif.

Observation du commissaire-enquêteur :

Il s'avère que de nombreuses enquêtes publiques se déroulent pendant les périodes d'été

Concernant la durée , c'est le commissaire enquêteur lui-même qui a demandé à ne pas se « contenter » de la durée minimum de 15 jours prévue par la réglementation et qui a proposé une semaine supplémentaire.

Enfin pour que l'information soit la plus large possible , c'est encore le commissaire-enquêteur qui a demandé la mise en place d'un registre dématérialisé permettant à un maximum de personnes de s'exprimer ce qui a abouti à 997 observations sur ce dossier.

***Question n° 3 : « N'aurait-il pas été nécessaire d'organiser, comme pour la dernière modification du PLU de Castelnau-le-Lez, une réunion d'information au cours de laquelle les Castelnaubiennes et les Castelnaubiens auraient pu clairement s'exprimer sur ce dossier ? »***

*Réponse de la Métropole :*

Sur le plan juridique, le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dans ses articles R112-1 et suivants, régissant les conditions dans lesquelles doivent se dérouler ce type d'enquêtes publiques, ne prévoit pas la tenue d'une réunion d'information.

Sur l'essentiel, la diffusion de l'information a été manifestement efficace.

La procédure d'élaboration du PLUI a permis d'organiser plusieurs réunions d'information et de concertation publiques récentes qui ont notamment portées sur ce secteur. La réunion de concertation sur la commune de Castelnau-le-Lez a eu lieu le 3 avril 2023.

En outre, la procédure de modification du PLU de la commune de Castelnau-le-Lez, dont l'enquête publique s'est déroulée du 2 avril au 15 mai 2024, a en effet fait l'objet d'une réunion de concertation préalable du public a eu lieu le 13 mai 2024.

Même si l'objet n'était pas similaire, les discussions et réponses quant au devenir de ce secteur ont pu être développées et apportées.

#### Observation du commissaire enquêteur

De nombreux éléments montrent que les castelnaudiennes et les castelnaudiens ont pu très librement et très clairement s'exprimer sur ce dossier : - durant les trois permanences du commissaire enquêteur , 29 personnes sont venues faire part de leurs observations et une dizaine de contributions ont été reçues sous enveloppe pendant la durée de l'enquête – le public avait la possibilité de consulter le dossier de plusieurs manières ( permanences au Kiasma pendant les travaux, sur le registre dématérialisé, pendant toute la durée de l'enquête au Kiasma...) – le registre dématérialisé a enregistré 997 observations et de très nombreuses consultations et téléchargements. Dans ces conditions , le commissaire enquêteur considère que l'information du public a été parfaitement satisfaisante.

***Question n° 4 : « La réserve foncière ayant pour finalité de développer des équipements d'intérêt général et permettant la pleine maîtrise foncière des parcelles concernées, elle aura un impact indéniable sur l'environnement, il convient donc d'appliquer l'article L 123-1 du code de l'environnement qui stipule que l'enquête publique doit durer 30 jours ? »***

### *Réponse de la Métropole :*

Le Code de l'environnement et l'ensemble des réglementations afférentes s'appliquent aux opérations d'aménagement, constructions d'ouvrages et travaux et à l'évaluation de leurs impacts.

Les déclarations d'utilité publique qui portent directement sur la construction de ces aménagements y sont soumises, par extension, dans une logique de cohérence, conformément à la loi.

A ce jour, la procédure que souhaite mettre en œuvre Montpellier Méditerranée Métropole pour acquérir les terrains, est la création préalable d'une réserve foncière au titre du code de l'expropriation et de l'article L 221-1 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique préalable, objet de la présente procédure, est bien régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle ne porte pas sur un programme de travaux, ultérieur.

La vocation de constituer une réserve foncière se situe en amont de la définition précise du projet d'aménagement du secteur, donc de ses impacts potentiels et mesurables sur l'environnement, dont les terres agricoles et leur qualité.

Une fois le projet d'aménagement défini, étudié conformément à l'ensemble des prescriptions réglementaires et des prescriptions des autorités compétentes qui seront consultées, au premier rang desquelles l'Autorité Environnementale, il sera lui-même soumis aux règles, notamment, du Code de l'environnement.

Ces éléments seront soumis à une voire plusieurs enquêtes publiques, avec l'ensemble des éléments d'études et de décision qui permettront au public d'être éclairé et de se prononcer, en particulier au titre de l'évaluation de l'impact sur l'environnement, dont la loi sur l'Eau.

A date, sans projet, les impacts de tous ordres, dont celui sur les terres agricoles, ne sont pas mesurables.

La réserve foncière vise à permettre la possibilité de préservation des espaces pour un projet déclaré d'utilité publique qui sera altéré ou rendu impossible par le cumul d'intérêts privés naturellement divergents, que ce soit par des constructions ou investissements conduisant au mitage d'ores et déjà constaté sur le secteur ou renchérissant jusqu'à le rendre infaisable un projet d'intérêt général.

***Question n° 5 : « L'étude du PPRI par la DDTM indique que la zone de Sablassou se situe en zone inondation avec un "aléa très fort" ; dans ces conditions comment peut-on envisager d'y développer des équipements de quelque nature que ce soit ? »***

*Réponse de la Métropole :*

Concernant les risques hydrauliques, la notice explicative du dossier soumis à l'enquête précise bien que : *« le site est caractérisé par la présence à l'Est d'une cuvette topographique inondable à occurrence exceptionnelle alimentée par un axe naturel d'écoulements pluviaux en provenance de la route de Nîmes qui se situe en dehors du périmètre de la réserve foncière. Cependant ces secteurs restent vulnérables et ces enjeux hydrauliques seront à prendre en compte dans le plan de composition urbaine à travers la préservation d'un espace de rétention en surface capable d'accueillir des volumes d'eau et une capacité d'infiltration similaire à l'existant mais qui pourront néanmoins accueillir des espaces de loisirs ou de promenade non constructibles, tels des noues paysagères ou des parcs. On constate également la présence d'un bassin de rétention en compensation hydraulique de l'imperméabilisation du parking relais de la ligne 2 [de tramway] qu'il conviendra de prendre en compte dans le cadre de l'aménagement de la zone. »*

Les études en cours ne démontrent pas d'impossibilité d'intervenir au titre de l'aléa hydraulique mais bien la nécessité d'une mesure adaptée au projet, projet à calibrer et définir par la production d'études pré-opérationnelles puis opérationnelles.

La prise en compte de l'aléa et les mesures de compensations hydrauliques sont étudiées dans le cadre de la réalisation de l'étude urbaine. L'ensemble des

données y est analysé pour permettre l'élaboration d'une opération d'aménagement compatible avec les différentes contraintes hydrauliques du site, opération qui sera soumise à avis des services compétents de l'Etat, dont la DDTM, puis aux enquêtes publiques et aux autorisations réglementaires corrélatives.

***Question n° 6 : « Les développements envisagés sur la zone de Sablassou auront d'inévitables impacts sur la nappe phréatique et il est indispensable de préserver nos réserves en eau dans le cadre du changement climatique que nul ne peut ignorer. »***

#### *Réponse de la Métropole*

L'ensemble des impacts sur l'environnement, notamment sur la présence d'une nappe phréatique, doit être apprécié en fonction d'un projet d'aménagement défini et spatialisé.

Bien entendu ils seront mesurés, évalués de façon tangible et efficace. La préservation de la ressource en eau est une compétence directe de la Métropole.

A ce jour, la procédure que souhaite mettre en œuvre Montpellier Méditerranée Métropole pour acquérir les terrains, se situe en amont de la définition précise du projet d'aménagement du secteur et donc de ses impacts sur l'environnement.

Le cas échéant, les études nécessaires à l'obtention des autorisations administratives indispensables à la mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement seront menées et préconiseront, en cas d'impacts potentiels et qui seront bien entendu évités a maxima, les mesures pour en limiter ou annuler purement et simplement les effets.

Quoiqu'il en soit, la préservation de la ressource en eau est un enjeu majeur du territoire métropolitain qui fait l'objet de mesures de protection nombreuses régies et contrôlées, outre la compétence de la Métropole, par la Police de l'eau (de compétence Etat). A ce jour, les mesures en réalité d'ores et déjà effectuées, au stade des études préliminaires, n'ont par ailleurs pas permis d'identifier un quelconque impact sur les réserves en eau.

***Question n° 7 : « Il est fait mention dans le dossier d'une halte TER ; or il semble que le projet ne soit pas susceptible de voir le jour avant de nombreuses années et que son financement ne soit absolument pas assuré / La Halte TER n'a fait l'objet d'aucune décision de la région Occitanie et n'est pas financée. Il semble qu'en mai 2024 la Directrice Territoriale Occitanie de la SNCF Réseau a annoncé que la création de cette halte était reportée à 2035. N'y a-t-il pas un problème de "timing" entre la création de la réserve foncière et ce pôle multimodal ? »***

*Réponse de la Métropole*

Le dossier déposé sur le territoire au titre de la loi n°2023-1269 *relative aux services express régionaux métropolitains* (SERM) a fait l'objet d'une première étape de labellisation par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires.

La Métropole de Montpellier est lauréate de la labellisation de première phase et l'ensemble des partenaires compétents, Région et SNCF, invités à poursuivre leurs travaux d'élaboration du projet de SERM.

La halte Transport Express Régional (TER) est un projet en cours d'études par la région Occitanie et la SNCF pour s'assurer à la fois de l'opportunité et de la faisabilité de ce projet.

Il est intégré dans le dossier de création d'un service express régional métropolitain sur notre territoire.

C'est notamment dans la perspective de l'accompagnement de ce projet que Montpellier Méditerranée Métropole a souhaité créer une réserve foncière dont le but premier est d'assurer une maîtrise foncière, en amont de la définition

précise des projets, afin de garantir notamment leur faisabilité économique, en limitant la spéculation foncière sur des secteurs à forts enjeux et forte tension.

Les études sont en cours et leur suivi intégré à la labellisation et son calendrier.

Naturellement, la réserve foncière vise bien de façon cohérente, dans l'intérêt public, à anticiper ces projets d'envergure, à fort enjeux sociétaux et financiers.

Par ailleurs, le PADD du PLUi de la métropole a, parmi ses plusieurs objectifs majeurs, celui de structurer les réseaux de transports et de faciliter les échanges à travers l'interconnexion des réseaux de transport collectif, permettant de rabattre les flux routiers vers les transports en commun.

Cet objectif repose sur la structuration d'une armature de Pôles d'Echange Multimodaux (PEM) hiérarchisés.

La Métropole a investi depuis plusieurs années sur la création d'un pôle multimodal sur le secteur de Sablassou, dans le périmètre de la réserve foncière proposée.

Outre la ligne 2 de tramway et le parking relais déjà aménagés, ce secteur va également être traversé très prochainement par la première ligne de Bustram de la Métropole.

Il est également au cœur des deux réseaux cyclables, réseau magistral et réseau de liaison, définis dans le schéma directeur des mobilités actives en cours d'élaboration. La Métropole va ainsi investir en complément très fortement dans ce secteur afin de traiter les discontinuités cyclables existantes et constituer un réseau cohérent et sécurisé de voies cyclables permettant de relier ce territoire. Les polarités urbaines prennent appui sur ces « Portes métropolitaines » qui représentent les principaux pôles d'échange de la Métropole. De manière générale, les PEM permettent de multiplier les interconnexions avec les autres modes de transport, être les lieux privilégiés de rabattement des flux automobiles, permettre une offre multimodale optimisée et efficace, accueillir des services et équipements publics et privés, être le support de potentielles opérations de réinvestissement et/ou de développement urbains.

La maîtrise foncière anticipée du secteur est de nature à favoriser l'installation de la halte TER qui nécessitera des aménagements publics pour en assurer la pleine opérationnalité. Le choix de cette infrastructure ou de tout autre type d'équipement sera élaboré au regard d'un rendu d'études de définition appropriées, mesurant les impacts, soumises à la concertation du public.

### Observation du commissaire enquêteur

Il est indéniable que la halte Transport Express Régional ( TER ) est un projet à long terme et qu'il est légitime de se poser la question de l'adéquation , en terme de temps , entre une réserve foncière réalisable « rapidement » et une halte TER qui ne verrait le jour que bien plus tard.

Quant à l'argument consistant à limiter la spéculation foncière , il convient de souligner que la zone est classée en zone AUOb au PLU de la commune de Castelnau le Lez qui est une zone à urbaniser sans droits à construire et donc peu susceptible de spéculation foncière.

***Question n° 8 : « En page 12 du dossier il est fait mention d'une zone de 17 ha maintenue en zone à urbaniser (OAUb) ; sachant que la réserve foncière s'étend sur 9,8 ha, qu'en est-il des 7,2 ha restants ? »***

*Réponse de la Métropole :*

Les zonages et périmètres de réserves foncières n'ont pas vocation à être identiques et se superposer strictement. La collectivité n'a pas vocation à se rendre propriétaire de la totalité des zones constructibles ou en cours d'ouverture à l'urbanisation sur le territoire ...

Dans le cas d'espèce, depuis l'approbation du dossier de réserve foncière en conseil de Métropole en octobre 2023, le zonage projeté du PLUi sur ce secteur a évolué, dans le déroulement logique des études d'élaboration du PLUi, des consultations, et à la suite des diverses réunions de concertation dont c'est l'objet, démontrant par ailleurs la concertation réellement effectuée avec le public, et notamment au regard des enjeux de préservation du caractère naturel et agricole du site qui ont été déterminants, au stade de nos connaissances, dans l'élaboration du périmètre de la réserve foncière.

A ce jour, les plans de zonage mis à disposition du public dans le cadre de l'élaboration du PLUi ne représentent plus qu'environ 11 ha dont 9,8 ha sont compris dans la réserve foncière. Le solde de la surface est par ailleurs constitué principalement de parcelles déjà bâties à l'Ouest de la réserve foncière, comme

le relate notamment le plan de projet de PLUI mis à disposition du public le 9 août 2024.

***Question n° 9 : « De très nombreuses observations font référence au transfert de la Clinique du Parc dans la réserve foncière ; s'il n'est pas fait mention explicitement du transfert de cette clinique dans le dossier, il s'avère que plusieurs interventions d'élus font état clairement de ce transfert »***

*Réponse de la Métropole :*

Le projet d'aménagement n'a pas encore été établi à ce jour, car les études urbaines, confiées par Montpellier Méditerranée Métropole à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) par mandat en date du 30 janvier 2023, n'ont pas encore été finalisées et nécessitent du temps pour être abouties, d'où l'objet de la réserve foncière.

Cependant des orientations programmatiques ont été ciblées, exprimées à travers la rédaction du mandat et de la notice explicative soumise à l'enquête publique comme le prévoit le Code de l'urbanisme qui régit les procédures de réserves foncières.

Le positionnement d'équipements d'intérêt collectifs, notamment de santé, sur ce secteur est et sera étudié, comme le sont en complémentarité d'autres équipements ou infrastructures publics (halte TER, réaménagement du parking relais du tramway, des stationnements vélos ou autres).

Ces orientations programmatiques ne constituent toutefois pas, bien entendu, un projet établi au sens juridique, notamment, du Code de l'environnement.

La jurisprudence constante précise que *« les personnes publiques peuvent légalement acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières. Il convient, dans ce cas, qu'elles justifient de la réalité d'un projet d'action ou d'une opération d'aménagement lors de l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique, même si les caractéristiques précises*

*du projet ne sont pas alors définies. » TA Nîmes, 23 mai 2023, n° 2003936, Assoc. Terres Vives de Pertuis : C +.*

La halte TER fait partie des éléments programmatiques étudiés dans le cadre du mandat en cours mais la réalité de son positionnement semble remise en cause par certaines observations malgré les mêmes déclarations publiques qu'un potentiel établissement de santé.

Une objectivation étayée par des études de faisabilité, chiffrages et mesure des impacts est nécessaire avant toute décision, qui permettra de consulter le public conformément à la loi et en temps règlementairement défini.

En outre, les études d'urbanisme et de révision des documents l'encadrant, diverses déclarations, en tous lieux, viennent bien étayer la réalité d'un projet d'aménagement à étudier sur ce secteur, sans en définir ses caractéristiques précises, conformément à la vocation de la constitution d'une réserve foncière.

Divers acteurs économiques se manifestent et vont se manifester auprès de la collectivité qui priorisera strictement sur ce secteur, comme l'indique le dossier, des équipements d'intérêt collectif, nécessaires au territoire sur le plan économique et au bien-être de ses habitants.

La nécessité de procéder à l'acquisition des immeubles avant l'établissement du projet, qui est l'autre condition exigée par le texte, est totalement justifiée par la pression foncière exercée sur Montpellier et sa proche périphérie ainsi que sur les futures zone d'urbanisation qui sont d'ores et déjà affichées dans le cadre de la concertation du PLUi. Montpellier Méditerranée Métropole constate la prospection réalisée par des promoteurs immobiliers sur ce secteur, à des montants d'offres inadapté, sauf éventuellement, et de façon même incertaine, des opérations de logement. Les propositions de prix font objectivement craindre un mouvement spéculatif important de nature à remettre en cause la faisabilité économique d'une opération d'aménagement publique sur ce secteur stratégique, où Montpellier Méditerranée Métropole a investi pour développer notamment les mobilités décarbonées. En outre, il ne semble pas opportun que les propriétaires poursuivent une logique d'investissement, dont de l'investissement locatif, qui ne sera pas amorti ou récupérable à terme si un projet public d'aménagement d'ensemble est autorisé, outre l'intérêt de maîtrise financière d'un projet public pour le contribuable.

Cependant, il est vrai qu'un conseiller communautaire, représentant la Commune de Castelnau-le-Lez, a déclaré, à l'occasion de la présentation de la délibération d'approbation de recours à la procédure de DUP réserves foncières, en conseil de Métropole du 3 octobre 2023, que la délibération en question « *acte de manière significative le lancement des procédures de transfert de la Clinique du Parc sur la zone de Sablassou pour en faire la Clinique du XXIe siècle.* »

### **Observation du commissaire-enquêteur sur la Clinique du Parc**

Le sujet du transfert de la Clinique du Parc est essentiel dans ce dossier. En effet comme le mentionne 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... »

Or plusieurs déclarations officielles actent, sans aucune ambiguïté, que la création de la réserve foncière de Sablassou permettra, entre autres , le transfert de la Clinique du Parc :

- comme mentionné ci-dessus par la Métropole, lors du conseil de Métropole du 3 octobre 2023 , Mme Levy , adjointe au maire de Castelnau Le Lez , déclare au sujet de l'affaire 73 Création d'une réserve foncière le secteur de Sablassou de la commune de Castelnau le Lez : « c'est une délibération importante pour la ville de Castelnau le lez car elle acte de manière significative le lancement des procédures de transfert de la Clinique du Parc sur la zone de Sablassou pour en faire la Clinique du XXIe siècle ». (annexe 8 )
- lors de ce même conseil communautaire du 3 octobre 2023, le Président de la Métropole , Mickael Delafosse , conclut ainsi après les interventions de nombreux conseillers et avant le vote favorable de l'assemblée : « C'est la proposition d'une réserve foncière , qui aura vocation- ça a été indiqué- à accueillir le transfert d'un établissement de santé qui n'est pas à proximité des transports en commun et qui pose des problèmes de berges du Lez et de dés-imperméabilisation . Je me suis moi-même , avec Monsieur le Maire de

Castelnau Le Lez, entretenu avec les porteurs de projets, en invitant à travailler sur le projet le plus compact possible pour éviter que nous ayons une artificialisation trop forte de cet établissement de santé. Pour le reste des terres de Sablassou , - qui sont des terres importantes dans le PLUi, et ça fait partie de nos discussions avec Monsieur le Maire , et aussi avec Mme la Vice-Présidente- vont avoir un statut pour que nous puissions les protéger. Prenons cette délibération, ce que je dis la pourra être repris , ou rappelé à mes engagements , exclusivement pour accueillir le transfert de cet établissement de santé » ( Annexe 8)

- dans le bulletin municipal de Castelnau le lez , mars-avril 2024 , le maire de Castelnau Le Lez lors d'un interview déclare : « Ce dossier met également en lumière le transfert de la Clinique du Parc , à Sablassou, proche de tous les moyens de transport. C'est un dossier important , et je rappelle que c'est le 1<sup>er</sup> employeur de la ville... » ( Annexe 9 )
- dans une lettre en date du 18 juillet 2024 et envoyée au commissaire-enquêteur , Monsieur Jean-Pierre Grand , sénateur de l'Hérault et maire honoraire de Castelnau le Lez , écrit : « cette opération , à l'heure ou l'on parle beaucoup de déserts médicaux , permettra d'accueillir les équipements d'intérêt général comme la Clinique du Parc , qui sera transférée depuis les berges du lez » (Annexe 10 )
- enfin et toujours dans le bulletin municipal de Castelnau, Monsieur Serge Constantin , Président du groupe Clinipole et de la clinique du Parc déclare : « Le déménagement de la Clinique du Parc à Sablassou est une nécessité...

Avec le maire de Castelnau-le-lez , nous étions en accord avec la localisation pour plusieurs raisons...l'autre argument touche à l'accessibilité . Sablassou est proche d'un axe structurant bien desservi par les transports en commun...Le site de Sablassou est également plus grand que l'actuel ( proche du parc Monplaisir)... »( Annexe 11 ).

**Il ressort donc de ces différentes affirmations d'élus que le projet de réserve foncière apparait bien plus abouti que ne le présente le dossier d'enquête et qu'il concerne bien , entre autres , le transfert de la Clinique du Parc des berges du Lez à Sablassou ce qui remet en cause le recours à la procédure d'une enquête publique conjointe relative à une DUP réserve foncière et à une enquête parcellaire.**

**Question n° 10 : « Est-il exact que l'ARS aurait donné un avis favorable au transfert de la Clinique du Parc vers Sablassou en février 2023 ? »**

*Réponse de la Métropole :*

La Métropole a une connaissance de discussions entre le propriétaire de la Clinique et son autorité de tutelle. Cependant, la Métropole n'a pas de connaissance explicite de cet avis, qui ne concerne en outre pas l'enquête publique pour la constitution de réserve foncière.

Un souhait de développement et/ou de la délocalisation de la Clinique, en site contraint et dans une zone à forêt qualité environnementale, semble assez logique au regard de l'évolution des besoins de la population, de la transformation constatée de l'ensemble des établissements de santé sur le territoire ces dernières années, et de la nécessité majeure de les conserver sur le territoire immédiat, pour le bien-être de ses habitants et les services apportés à tous.

**Question n° 11 : « Le transfert de l'activité industrielle de Véolia constitue une difficulté majeure et donc quels terrains seront éventuellement proposés pour une réinstallation ? Qui assumera le coût de ce transfert ? N'y a-t-il pas un risque pour les emplois en particulier pour les 10 travailleurs en situation de handicap qui y sont employés ? »**

*Réponse de la Métropole :*

La constitution d'une réserve foncière permet à l'expropriant, qui a vocation à se rendre propriétaire, d'entamer des discussions avec l'exploitant de l'activité économique en place, afin de prévoir le transfert de l'activité, vers un lieu plus adapté, dans une temporalité moins contrainte que si le projet était d'ores et déjà défini et dans la cadre d'une déclaration d'utilité publique « travaux » qui nécessite une mise en œuvre très immédiate du projet.

Cela permet également de prévoir un phasage éventuel de mise en œuvre d'une potentielle opération afin de répondre aux besoins et contraintes particulières de relocalisation de l'activité impactée, et un calcul adapté des indemnités à envisager.

Il est à noter que l'entreprise VEOLIA est aujourd'hui située dans un secteur complexe tant en terme d'infrastructures de desserte, pour son propre fonctionnement (flux poids lourds très important sur des voies secondaires non calibrées, en zone d'habitat ...), que de zonage d'urbanisme, zone AU0.

De plus, l'entreprise VEOLIA a dû aménager un terrain naturel en zone de stationnement poids lourds, afin de pouvoir répondre aux flux qu'elle génère, ce qui impacte l'environnement du secteur.

L'accompagnement que pourrait apporter la Métropole pour la relocalisation de cette entreprise dans une zone plus adaptée à son activité favorisera son développement, la pérennité de l'activité et par conséquent des emplois.

***Question n° 12 : « D'autres possibilités ont-elles été étudiées pour le transfert de la Clinique du Parc ? D'autres terrains n'existent-ils pas ? »***

*Réponse de la Métropole :*

La relocalisation de la Clinique du Parc n'est pas l'objet de la constitution de la réserve foncière qui comprend comme élément programmatique, l'installation d'établissement de santé comme d'autres projets potentiels d'intérêt général, au premier rang desquels la halte TER, le développement et la sécurisation des voies cyclables, le maintien ou développement d'activités économiques. Les responsables de la clinique doivent étudier les opportunités de son développement.

Du point de vue de la Métropole, une fois l'ensemble des études et besoins mesurés, dont ceux de la Clinique du Parc qui peut comme tout acteur économique et institutionnel, exprimer à la fois ses besoins et manifester son intérêt, des propositions seront formulées et soumises à la consultation du public. Le cas échéant, un accompagnement spécifique de la Clinique sera rendu

nécessaire, comme toute activité économique et comme la société Véolia pourra être accompagnée.

### **Commentaires synthétiques du commissaire-enquêteur**

D'une part, il apparaît clairement ci-dessus tant sur les questions posées que sur les réponses apportées, que de très nombreuses personnes et associations sont opposées au projet de création d'une réserve foncière à Sablassou.

D'autre part, et c'est l'élément essentiel, l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation stipule : « ...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... »

Or, il s'avère, comme mentionné ci-dessus, qu'au vu des déclarations du Maire de Castelnaud dans son bulletin municipal, de celle de sa représentante au conseil de Métropole du 3 octobre 2023, de la « conclusion » tirée par le Président de la Métropole sur ce dossier dans cette même séance du 3 octobre, de la lettre du sénateur Jean-Pierre Grand en date du 18 juillet 2024 et des déclarations de Mr Serge Constantin propriétaire de la Clinique du Parc, que le projet de constitution d'une réserve foncière à Sablassou est beaucoup plus abouti qu'il ne devrait l'être au regard du Code de l'Expropriation ( article R.112-5 ) et qu'il n'apparaît dans le dossier.

Dans ces conditions, le commissaire-enquêteur considère que le projet est très fortement abouti en réalité et que donc la procédure d'enquête conjointe relative à une demande de déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et à une enquête parcellaire n'est pas la procédure adaptée à la situation.

L'enquête a été clôturée le vendredi 2 août à 17h et les deux registres papier ont été signés par mes soins et le registre dématérialisé clôturé. Les 997 observations de ce registre dématérialisé sont présentées en annexe 12

**PARTIE 2 : Analyse et**  
**conclusion du**  
**commissaire - enquêteur**

# **Chapitre 1 : Analyse-conclusion du commissaire-enquêteur concernant la DUP**

## **Analyse**

La présente enquête publique conjointe concerne une demande de Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaire à la constitution d'une réserve foncière dans le secteur de Sablassou ( commune de Castelnau-Le-Lez ) , au profit de Montpellier Méditerranée Métropole.

## **Déroulement de l'enquête**

J'ai été désigné par voie d'arrêté du Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 31 mai 2024 en tant que commissaire-enquêteur Par arrêté en date du 21 juin 2024 , le Préfet de l'Hérault a déterminé les conditions du déroulement de l'enquête fixant la durée, la date des permanences au Kiasma , mairie de Castelnau-Le-Lez pendant les travaux, les conditions d'accès au dossier d'enquête, et les conditions de remise du rapport du commissaire – enquêteur...).

Les conditions de remise du rapport ont été modifiées une première fois compte tenu du nombre extrêmement élevé d'observations enregistrées sur le registre dématérialisé ( 997 ) et une deuxième fois à la suite de la réception des réponse de la Métropole le 9 septembre 2024.

## **Publicité et permanences du commissaire-enquêteur**

La publicité a été réalisée de la façon et telle que le prévoyait l'arrêté préfectoral du 21 juin 2024 :

- Le dossier d'enquête a été déposé pendant 23 jours du jeudi 11 juillet 2024 à 9h au 2 août 2024 à 17h au Kiasma , mairie de Castelnau-Le-Lez pendant les travaux , siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture des bureaux, du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h15 à 17h, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet.
- Le dossier était disponible sur le site internet du registre dématérialisé mis en place
- Le dossier était disponible sur le site internet des services de l'Etat dans l'Hérault
- Le dossier était accessible au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la préfecture de l'Hérault.

De plus , comme le prévoit la réglementation, la publicité a été complétée par voie de presse 15 jours avant le début de l'enquête et 8 jours après son début . Elle a été réalisée dans un journal , le Midi Libre , et dans un hebdomadaire La Gazette.

L'affichage a été complété au Kiasma et sur les lieux de la future réserve foncière par des affiches jaunes comme le prévoit la réglementation.

En outre et en accord avec l'arrêté préfectoral sus - mentionné, j'ai organisé 3 permanences le jeudi 11 juillet de 9h à 12h, le mercredi 24 juillet de 9h à 12h et le vendredi 2 août de 14h à 17h au cours desquelles j'ai reçu 25 personnes plus un groupe de quatre salariés de la société Véolia.

De plus j'ai reçu en dehors des permanences deux personnes sur demande motivée.

Enfin le registre dématérialisé a enregistré 997 observations ce qui apparaît particulièrement important.

## **Conclusions et avis du commissaire-enquêteur**

L'enquête publique sur la constitution d'une réserve foncière dans le secteur de Sablassou a donné lieu à de très nombreuses observations sur le registre dématérialisé et de nombreuses visites durant les permanences. Toutes ces observations ont fait l'objet d'une analyse très approfondie par le commissaire enquêteur ayant abouti à 12 questions synthétiques envoyées aux services de la Métropole de Montpellier ; les réponses de la Métropole ont alors fait l'objet , elles aussi , d'une analyse très approfondie par le commissaire enquêteur.

Avant de faire part de mes conclusions et de mon avis motivé , je dois constater que sur un plan strictement formel la publicité a été parfaitement réalisée par voie de presse avant et pendant l'enquête , par voie d'affichage sur les lieux concernés et au Kiasma lieu de la mairie pendant les travaux , par l'organisation de trois permanences et par la mise en place du registre dématérialisé dont il faut souligner qu'il a donné lieu à 997 observations ce qui est considérable. L'information du public a donc été totale et parfaitement satisfaisante.

### **Le commissaire-enquêteur :**

- après avoir constaté , comme mentionné ci-dessus , la parfaite information du public
- après avoir analysé et synthétisé toutes les observations des registres papier et dématérialisé ainsi que les contributions remises directement au commissaire enquêteur , constate qu'il ressort très clairement que la quasi-totalité des observations ( 95,88%) sont opposées au projet et que nombre d'entre elles font état d'un transfert de la Clinique du Parc à Sablassou
- après avoir analysé les réponses de la Métropole aux questions du commissaire enquêteur et plus particulièrement la réponse concernant le transfert de la Clinique du Parc.

**Estime que :**

- la constitution de la réserve foncière à Sablassou ( Castelnau Le Lez ) a clairement pour objet , entre autres , le transfert de la Clique du Parc comme l'attestent plusieurs déclarations d'élus
- la constitution de la réserve foncière à Sablassou ne peut pas se justifier par l'éventualité d'une spéculation foncière
- contrairement à l'article R.112-5 , le projet est beaucoup plus abouti malgré ce qui est mentionné dans le dossier de présentation
- La procédure utilisée d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaire à la constitution d'une réserve foncière dans le secteur de Sablassou ( commune de Castelnau-Le-Lez ), n'est pas la procédure adaptée en terme de réglementation.

**EN CONCLUSION, LE COMMISSAIRE ENQUETEUR  
CONSIDERE QUE LA PROCEDURE UTILISEE DE  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR LA  
CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE N'EST PAS  
ADAPTEE ET EMET**

## **UN AVIS DEFAVORABLE**

**Au projet de constitution d'une réserve foncière dans le secteur de**

**Sablassou, commune de Castelnau-Le-Lez**

**Fait à Montpellier le 19 septembre 2024**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' shape with a horizontal line extending to the left and a smaller 'al' written inside the curve of the 'D'.

**Thierry Davin**

## **Chapitre 2 : Analyse-conclusion du commissaire-enquêteur concernant l'enquête parcellaire en vue de la création d'une réserve foncière dans le secteur de Sablassou sur la commune de Castelnau Le Lez**

### **Déroulement de l'enquête**

Par voie d'arrêté du Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 31 mai 2024 , j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder aux enquêtes publiques conjointes , préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une réserve foncière , secteur de Sablassou à Castelnau-Le-Lez au bénéfice de Montpellier Méditerranée Métropole .

Par arrêté en date du 21 juin 2024 , le Préfet de l'Hérault a déterminé les conditions du déroulement de l'enquête fixant la durée, la date des permanences au Kiasma , mairie de Castelnau-Le-Lez pendant les travaux, les conditions d'accès au dossier d'enquête, et les conditions de remise du rapport du commissaire – enquêteur...).

Les conditions de remise du rapport ont été modifiées une première fois compte tenu du nombre extrêmement élevé d'observations enregistrées sur le registre dématérialisé ( 997 ) ; ainsi le délai a été prolongé par un nouvel arrêté préfectoral du 7 août 2024 .

Enfin, un nouvel arrêté du Préfet en date du 11 septembre 2024 a, de nouveau, prolongé le délai de remise de mon rapport jusqu'au 25 septembre 2024 compte tenu d'un envoi tardif des réponses de la Métropole au commissaire – enquêteur.

## **Publicité-information- permanences**

La publicité a été réalisée de façon parfaitement satisfaisante et telle que le prévoyait l'arrêté préfectoral du 21 juin 2024 et le dossier d'enquête était disponible :

- pendant 23 jours du jeudi 11 juillet 2024 à 9h au 2 août 2024 à 17h au Kiasma , mairie de Castelnau-Le-Lez pendant les travaux , siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture des bureaux, du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h15 à 17h, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet.
- sur le site internet du registre dématérialisé
- sur le site internet des services de l'Etat dans l'Hérault
- au moyen du point numérique pour les usagers dans le hall d'accueil de la préfecture de l'Hérault.

La publicité a aussi été assurée , comme le prévoit la réglementation , par voie de presse 15 jours avant le début de l'enquête et 8 jours après son début . Elle a été réalisée dans un journal , le Midi Libre , et dans un hebdomadaire La Gazette.

De plus , l'affichage a été complété au Kiasma et sur les lieux de la future réserve foncière par des affiches jaunes comme le prévoit la réglementation .

## **Conclusion et avis du commissaire- enquêteur**

Au terme de l'enquête , il convient de reprendre la conclusion du commissaire enquêteur concernant la Déclaration d'Utilité Publique pour la constitution d'une réserve foncière à Sablassou pour laquelle un avis défavorable a été émis au regard de la procédure utilisée.

**EN CONCLUSION, LE COMMISSAIRE ENQUETEUR EMET**

# **UN AVIS DEFAVORABLE**

**A L'ENQUETE PARCELLAIRE POUR CONSTITUTION  
D'UNE RESERVE FONCIERE DANS LE SECTEUR DE  
SABLASSOU ( COMMUNE DE CASTELNAU LE LEZ )**

**Fait à Montpellier le 19 septembre 2024**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' with a horizontal line extending to the left, and the letters 'al' written below it.

**Thierry Davin**