

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE BESSAN (34550)

ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE
concernant la ZAC de La Capucière

SOUS-PREFECTURE BEZIERS
REÇU LE

08 NOV. 2013

Bureau des Politiques
Publiques

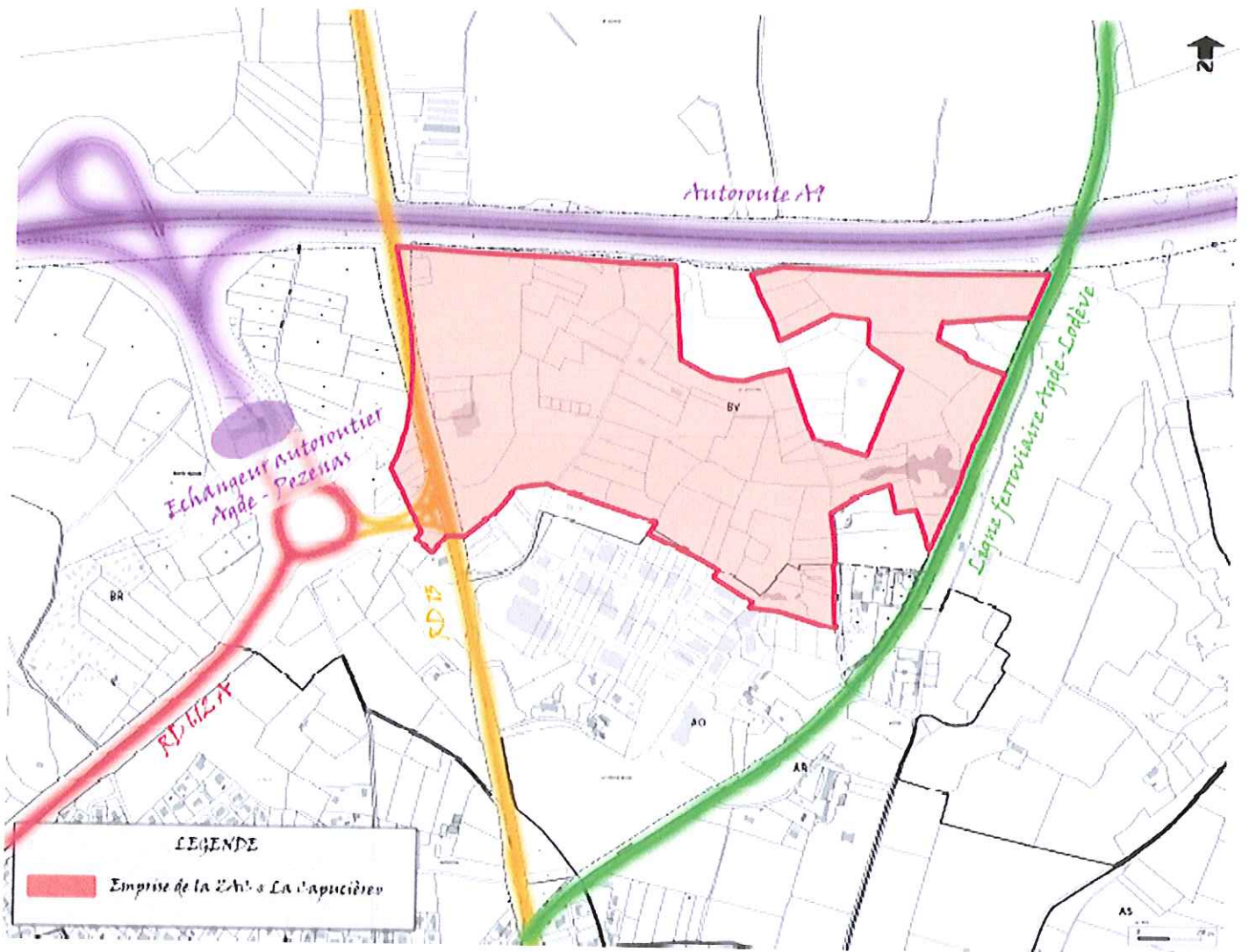
Maître d'ouvrage : Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

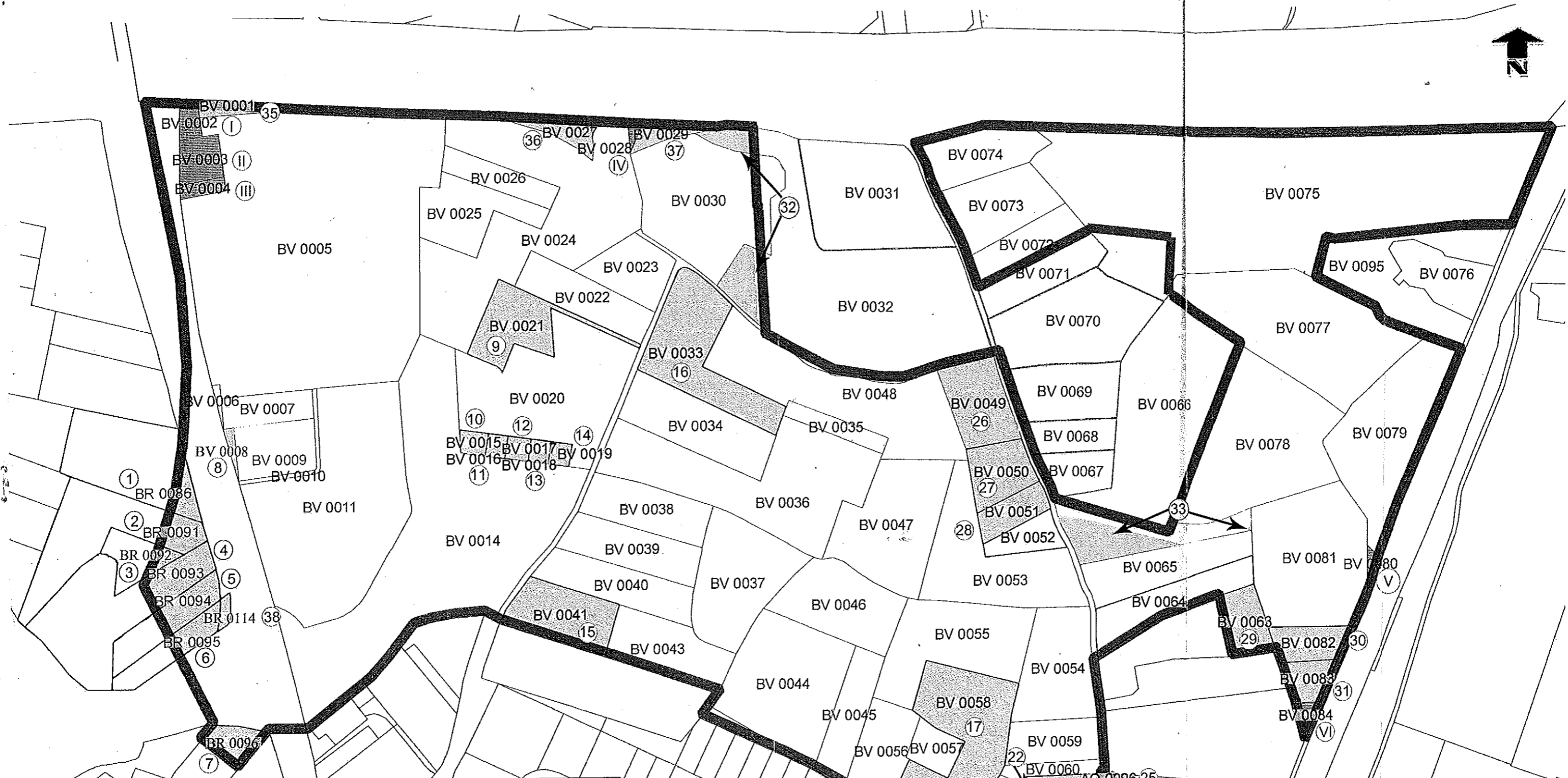
**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES
du COMMISSAIRE ENQUETEUR**



Commissaire enquêteur :
Patricia LHERMET

octobre 2013





LEGENDE

- ⑧ (X) Parcelle entièrement incluse
- ① Parcelle concernée partiellement
- Acquisitions restantes (Propriétés privées)
- Acquisitions restantes (Propriétés publiques)
- Limite de la ZAC «La Capucière»

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE BESSAN (34550)

ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE
concernant la ZAC de La Capucière

Maître d'ouvrage : Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée
(CAHM)

RAPPORT

Le présent rapport expose en première partie les conditions de déroulement de l'enquête publique « parcellaire » en objet; il présente les éléments recueillis pendant la durée et à l'issue de l'enquête : courriers, observations, et autres documents reçus, envoyés, ou présentés en permanences, ainsi que leur analyse et, séparément et à la suite, les avis et conclusions motivés du commissaire enquêteur.

Une annexe, en dernière partie du dossier, rassemble les documents listés sur sa page de garde, qui font partie intégrante du présent rapport.

On y trouve notamment les questions notifiées au maître d'ouvrage par le commissaire enquêteur reprises dans le tableau des réponses de l'Agglo HM et la dernière version du tableau de suivi des propriétaires des parcelles concernées par le projet.

I- Contexte du projet de ZAC et objet de l'enquête parcellaire :

Le projet de ZAC de la Capucière vient s'insérer entre le site naturel des Monts Ramus proches et la ZAE de la Grange Basse déjà présente sur Bessan, et dont il constituera le prolongement.

L'opération consiste en la création d'une zone d'activités à vocation artisanale et économique sise en entrée de village; le terrain d'assise du projet, situé non loin de l'accès à l'autoroute A9, s'étend sur 34 hectares.

Il est connecté au Sud-Ouest au carrefour d'entrée de ville qui raccorde l'urbanisation à l'autoroute et à Bessan, et il se termine à l'Est par un poumon vert, prévu également pour tenir lieu de zone de rétention de la zone.

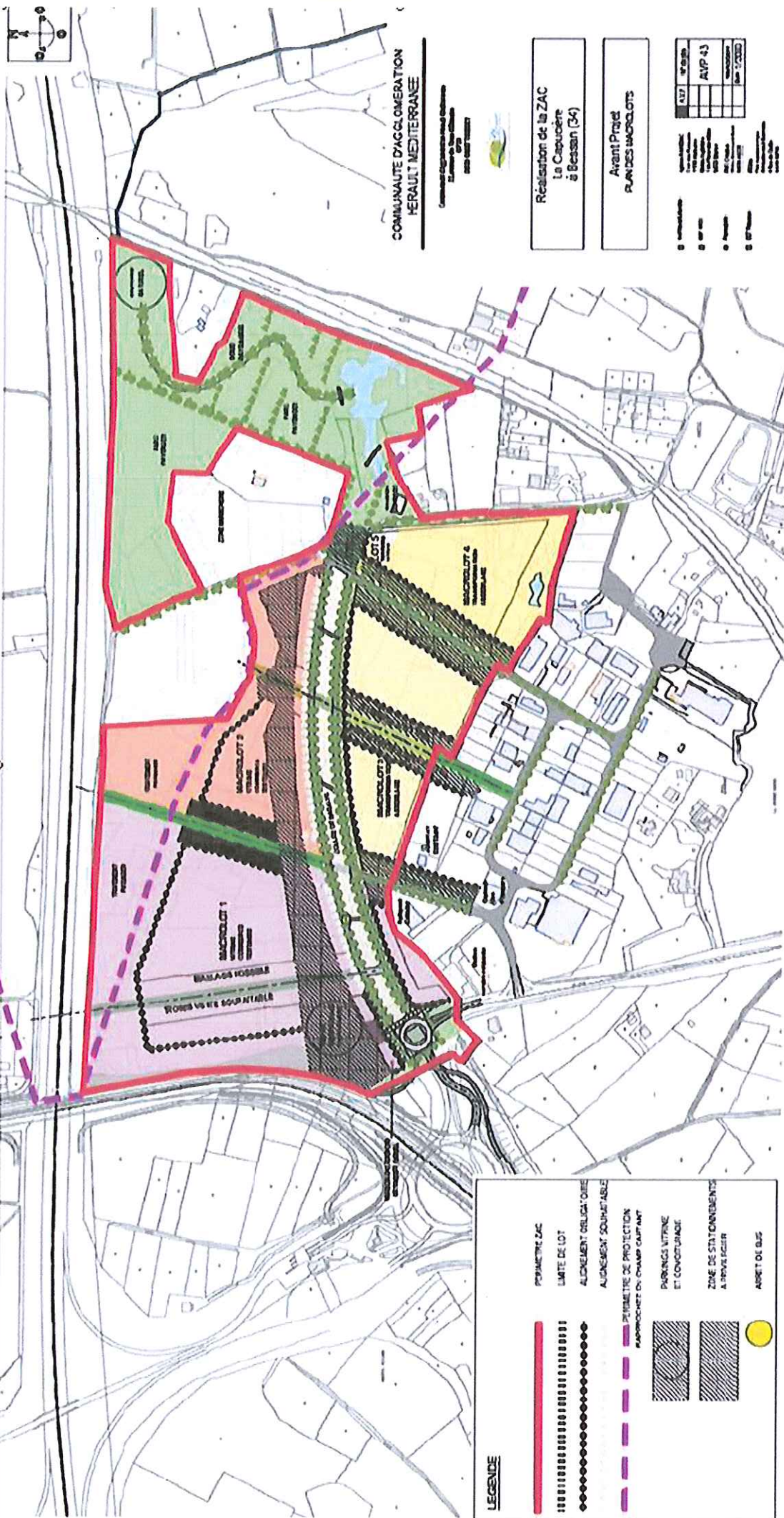
Le projet de ZAC de la Capucière se situe sur la zone stratégique « Bessan-Saint-Thibery » ; le maître d'ouvrage indique dans une notice explicative que son objectif est de faire de cette ZAC, outre un bassin d'emploi comportant des activités complémentaires à celles existantes, «la vitrine économique, culturelle et identitaire du territoire de l'Agglomération HM par l'adoption de cibles d'aménagement spécifiques et novatrices (commerces tertiaires, industrie agro-alimentaire, création d'une zone logistique...)».

Par ailleurs, l'autre objectif affiché est de structurer l'entrée de ville de Bessan en offrant une façade urbaine conçue comme un signal qui se veut de qualité, perceptible depuis l'autoroute, et également susceptible de conforter l'attraction touristique du secteur.

Au niveau des déplacements, il est à noter la présence d'une aire de covoiturage, prévue à l'entrée de la ZAC, et de cheminements internes pour pouvoir se déplacer sans l'utilisation d'un véhicule motorisé, ainsi que d'une liaison avec le centre de Bessan.

La présente enquête publique dite « parcellaire » n'a pas été menée en parallèle des précédentes enquêtes concernant la ZAC de la Capucière car quelques éléments nécessaires au dossier n'étaient pas encore prêts. Toutefois, un premier dossier « Parcellaire » avait déjà été déposé en sous-préfecture, dossier devenu caduque du fait des acquisitions réalisées entretemps, de l'intégration des parcelles « publiques » dans l'enquête parcellaire, ou encore suite aux compléments recueillis sur les propriétaires. Dans un souci de clarté, le premier dossier a toutefois été joint au dossier parcellaire arrêté soumis à la présente enquête.

Le maître d'ouvrage précise dans sa notice explicative que des accords amiables ont lieu depuis 2006 avec les propriétaires concernés, **mais qu'au moment d'ouvrir l'enquête en objet, 44 parcelles, dont 38 privées et 6 publiques, restent à acquérir**, pour une superficie totale de 48 608 m². La majorité de ces parcelles sont en friche ou en herbes, excepté pour ce qui est de la parcelle BV33 (n°16 sur le nouveau plan parcellaire), habitée.



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
HERAULT MEDITERRANEE**

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée
11, Avenue de la République
34090 BESSAN



Réalisation de la ZAC
La Capucière
à Bessan (34)

Avant-Projet
PLANS DES MACROLOTS

AVP	AVP 43
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

1/2000
Date: 17/03/2020

LEGENDE

- PERIMETRE ZAC
- LIMITE DE LOT
- ALIGNEMENT OBLIGATOIRE
- ALIGNEMENT SOUMISSIBLE
- PERIMETRE DE PROTECTION
RAPPROCHEMENT DU CHAMP CAPTAANT
- PARKINGS VITRINE
ET CONTOURNANT
- ZONE DE STATIONNEMENTS
A TERRE EGIER
- ARRET DE BUS

II- Historique et contexte réglementaire du projet :

La Commune de Bessan a créé le Parc d'Activités Economiques par **Délibération du 08 juillet 2002** ;

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM), nouvellement créée, a défini le Parc d'Activités Economiques « La Capucière » comme étant d'intérêt communautaire par **Délibération du 27 janvier 2003** ;

Par **Délibération du 27 mars 2003** : la Commune de Bessan a transféré le Parc d'Activités Economiques à la CAHM ;

Par **Délibération du 2 février 2009**, la CAHM a décidé d'engager une procédure d'expropriation en vue de l'aménagement du parc d'activités La Capucière ;

Par **Délibération du 13 mai 2009**, la CAHM a déclaré la « ZAC La Capucière » d'intérêt communautaire ;

Par **Délibération du 29 juin 2009**, la CAHM a fixé les objectifs d'aménagement de la ZAC et organisé les modalités de concertation préalable ;

Par **Délibération du 6 février 2012**, la CAHM a approuvé le dossier de création de la ZAC de la Capucière ;

Par **Délibération du 26 mars 2012** : la CAHM a lancé un avis d'appel public à la concurrence visant à confier la charge de l'aménagement de la ZAC, via une concession d'aménagement, à un opérateur privé, et a désigné une commission chargée d'émettre un avis sur les candidatures reçues pour le choix du concessionnaire de la ZAC de La Capucière.

Par **Délibération du 21 mai 2012** : la CAHM a sollicité M. le Préfet pour l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP, et de mise en compatibilité du POS.

Par **Délibération du 27 juin 2012**, la CAHM a désigné le groupe CFA, lauréat des appels à projets et à manifestation d'intérêt. (Par délibération du 18 juillet 2011, la CAHM a lancé des appels public à projets et à manifestation d'intérêt visant à la présentation, par des opérateurs privés, de projets immobiliers globaux sur les macro-lots 1, 2, 3, 4 et 5 et, d'une offre d'acquisition des terrains compris dans les dits macro-lots).

Par **Délibération du 17 décembre 2012** : la CAHM a retenu la société CFA Midi Pyrénées comme concessionnaire de la ZAC de La Capucière.

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée a mis en œuvre une **Déclaration d'Utilité Publique** pour se rendre maître du foncier d'emprise du projet de ZAC de la Capucière : du 29 janvier au 28 février 2013, le dossier DUP a été soumis à enquête publique

conjointement à une enquête de mise en compatibilité du POS, afin de rendre compatibles les dispositions de ce dernier avec le projet.

L'enquête dite « loi sur l'eau » a eu lieu à la suite de ces enquêtes conjointes, l'arrêté préfectoral N°2013-II-1233 du 1^{er} août 2013 autorisant les travaux au titre du code de l'environnement (art. L214-1 à 6 et art. R.214-1).

L'ouverture de l'enquête parcellaire a été sollicitée par Délibération du Conseil Communautaire de la CAHM du 21 mai 2012.

Le projet de ZAC de la Capucière a été déclaré d'utilité publique par arrêté n° 2013-II-901 du 7 juin 2013.

La présente **enquête parcellaire a été organisée par arrêté du 10 juin 2013 n° 2013-II-928** de M. le sous-préfet de l'Hérault.

Par DCM du 26 septembre 2013 (ci-après en annexe) **la commune de Bessan s'est prononcée favorablement sur l'objet de la présente** enquête parcellaire.

III- Composition du dossier d'enquête :

Le dossier soumis à enquête comportait les pièces suivantes :

A- Dossier d'enquête parcellaire arrêté

B- Pièces annexes :

B1- Copie de l'arrêté du 10 juin 2013 n° 2013-II-928 portant ouverture de l'enquête publique parcellaire,

B2- Parutions dans la presse : 1^{er} avis le 14 août 2013 dans « Midi Libre » (B2a) et l'« Hérault du Jour » (B2b), et rappels d'ouverture d'enquête (2^{ème} avis) le 31 août 2013, dans ces deux mêmes journaux (B2c et B2d),

B3- Constat de la police municipale de Bessan certifiant l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête parcellaire sur 5 panneaux sis sur les lieux du site du projet de ZAC de la Capucière,

C- Registre d'enquête

Le dossier d'enquête Parcellaire arrêté comportait spécifiquement :

1- Notice explicative

2- Plan parcellaire

3- Fiches parcellaires

4- annexes : premier dossier d'enquête parcellaire

En l'état, le dossier m'a paru constituer une bonne information du public.

IV- Procédure d'enquête:

Par arrêté du 10 juin 2013 n° 2013-II-928 (en annexe du présent rapport), M. le sous-préfet de l'Hérault a désigné Patricia Lhermet, architecte et urbaniste à Montpellier, en qualité de commissaire enquêteur pour mener à bien l'enquête parcellaire en vue de la délimitation exacte des terrains à acquérir pour la réalisation de la ZAC de la Capucière à Bessan.

L'enquête a été prescrite pour une durée de 18 jours consécutifs, du 26 août au 12 septembre 2013 inclus.

L'arrêté précise en outre les conditions dans lesquelles il pourra être pris connaissance du dossier d'enquête et présenté les observations au registre, ainsi que les dates et heures de réception du public par le commissaire enquêteur.

La publicité de l'enquête a été assurée par une insertion dans la presse locale : 1^{er} avis le 14 août 2013 dans « Midi Libre » et l'« Hérault du Jour », et rappels d'ouverture d'enquête (2^{ème} avis) le 31 août 2013, dans ces deux mêmes journaux.

Par ailleurs, la publicité de l'enquête a également été assurée par voie d'affichages 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, en mairie et sur le site du projet, ainsi qu'au siège de l'Agglo HM.

Les certificats et constats d'affichages sont inclus dans l'annexe du présent rapport.

Avant l'ouverture de l'enquête, le Commissaire Enquêteur :

- a fait structurer le dossier à soumettre au public par des sommaires qui en améliorent la compréhension et la revue des pièces,
- a donné son avis sur les modalités d'organisation de l'enquête et notamment,
- a procédé à l'ouverture et au paraphe du registre d'enquête et au visa des pièces du dossier,

- a procédé à une reconnaissance générale des lieux par la visite notamment afin de visualiser les affichages.

Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur a tenu en mairie de Bessan, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'organisation d'enquête, des permanences pour la réception du public :

- le mardi 27 août 2013 de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 5 septembre 2013 de 13h30 à 16h30,
- le jeudi 12 septembre 2013 de 13h30 à 16h30.

Le jeudi 12 septembre 2013 à 16h30, à l'expiration de l'enquêtes, le Commissaire Enquêteur a clos le registre d'enquête, et après en avoir laissé copie intégrale à la mairie et aux représentants du maître d'ouvrage présents à la clôture, en vue de leur permettre de le consulter dans le cadre des réponses à apporter aux futures questions notifiées, le commissaire enquêteur a ensuite emporté le registre, pour étude, rapport et conclusions.

Enfin, plusieurs réunions de synthèse, de visu ou par mail, ont eu lieu avec les représentants du Maître d'Ouvrage, ainsi qu'avec M. le DGS et Mme la responsable du service urbanisme de la commune, pour une bonne organisation de l'enquête.

V- Déroulement particulier des enquêtes :

Les personnes du public venues en permanence ou s'étant manifestées étaient soit :

- des personnes souhaitant de plus amples explications sur le projet de ZAC ou la procédure d'enquête parcellaire,
- Essentiellement, des propriétaires concernés par la DUP qui soit étaient déjà venus aux permanences des enquêtes précédentes (DUP, Loi sur l'eau...) soient découvraient le projet de ZAC de la Capucière suite à l'envoi de la notification recommandée reçue dans le cadre de l'enquête parcellaire.

Certains propriétaires souhaitaient encore discuter avec l'agglo HM des modalités d'achat ou d'expropriation de leurs parcelles, et des primes de réemploi éventuelles liées ; je les ai donc renvoyés vers le maître d'ouvrage en leur suggérant de prendre rapidement rendez-vous avec ce dernier, qui m'a par ailleurs indiqué être prêt à continuer de recevoir toute personne qui en ferait la demande.

A noter que certains propriétaires mal informés craignaient de retourner leur fiche de renseignements à l'Agglo HM, pensant que cela

les engageait à accepter les conditions proposées par les domaines, ou leur éventuelle succession non encore réglé.

VI- Exposé et Analyse des observations et éléments recueillis et présentés:

Le tableau des réponses du maître d'ouvrage ci-après annexé, qui fait partie intégrante du présent dossier, reprend les questions écrites et orales du public notifiées par le commissaire enquêteur et y répond point par point.

Rappel des questions notifiées à l'Agglo HM par le commissaire enquêteur :

1) merci de répondre successivement à chacune des observations ou courriers portés au registre d'enquête dont vous avez reçu copie, à savoir les 6 observations et 4 pièces jointes inscrits au registre; pour les personnes qui indiquent simplement être passées, merci pour eux de préciser l'état d'avancement du cas spécifique de leur parcelle.

2) pour répondre aux questions écrites et/ou orales posées par la plupart des personnes venues en permanence, merci de dépeindre pour leur gouverne les scénarii probables de déroulement des opérations à partir du moment où l'objet de l'enquête se verrait attribuer une issue favorable:

- quand et comment les propriétaires seront-ils entendus et/ou obtiendront-ils une réponse de votre part pour ceux qui demandent une adaptation du prix proposé par les domaines en fonction de leur cas particulier ?

- qu'en sera-t-il des successions non traitées ou non abouties et notamment en cas d'héritiers potentiels très nombreux et/ou injoignables: suivant quelles étapes/planning prévisionnel probables comptez-vous procéder via vos notaire et juriste, certains propriétaires identifiés souhaitant avant de se prononcer connaître les droits qu'ils auront à régler, ceux-ci étant susceptibles de dépasser les sommes nettes générées par la vente ou l'expropriation?

Résumé des réponses du maître d'Ouvrage détaillées dans le tableau annexé, et analyse du commissaire enquêteur :

Globalement, le maître d'ouvrage produit des réponses similaires à celles formulées à l'issue de l'enquête DUP aux propriétaires qui se sont manifestés en permanences ou dans le registre d'enquête à propos du coût estimé de leur terrain, en indiquant toutefois en sus la nouvelle évaluation de la brigade des évaluations domaniales de France Domaine du 31 juillet 2013.

Pour les propriétaires non encore reçus, l'Agglo Hm indique clairement qu'elle les recevra à l'issue de l'enquête, avec leurs conseils éventuels (cas de M. d'Urso).

L'Agglo Hm confirme son souhait de trouver « les solutions humaines et financières les plus appropriées » pour le cas de M. Grimalt et de sa mère Mme Goudou, propriétaires habitants sur le site.

Enfin, le maître d'ouvrage précise aux propriétaires, par rappel des réglementations en vigueur, quelle procédure sera appliquée à l'issue de l'enquête suivant les scénarii possible (à l'amiable, pris par le juge de l'expropriation...) pour aboutir à une indemnisation. Il évoque également le cas des héritiers multiples, manifestés ou pas.

L'ensemble de ces réponses aux questions posées me paraît claire et explicite.

VII- Avis du Commissaire Enquêteur :

L'ensemble des réponses du Maître d'Ouvrage sur le projet de ZAC de la Capucière, justifiées dans le tableau de ses réponses ci-après annexé et ci-dessus exposé, me paraissent répondre de manière acceptable, vu le contexte, aux observations du public, dans la mesure où l'Agglo HM s'est également engagée à continuer à recevoir tous les propriétaires qui en feraient la demande, et à rester ouverte à des négociations à l'issue de l'enquête pour certains cas.

En outre, l'Agglo HM a **explicité** dans ses réponses, afin d'informer le public susceptible de lire le présent rapport, **la manière dont la suite de la procédure est susceptible de se dérouler, suivant les scénarii.** Cet effort me paraît louable, même si tous les propriétaires reçus n'avaient pas encore obtenu de réponses concrètes, mais uniquement une écoute lors de leur rendez-vous à l'Agglo, au moment de clore l'enquête, pour ceux qui s'y étaient déjà rendu.

Par ailleurs, **le Maître d'ouvrage a communiqué au commissaire enquêteur le tableau de l'état des réponses des propriétaires notifiés pour l'ensemble des fiches parcellaires (7 pages, joint en annexe ci-après, à jour au 9 octobre 2013),** qui montre le sérieux de la procédure de suivi des fiches parcellaires, malgré la complexité de l'entreprise, les propriétaires potentiels étant particulièrement nombreux et ne se connaissant pas tous, et, pour bon nombre de parcelles, certains étant domiciliés à l'étranger (Espagne, Australie...).

Fait à Montpellier, le 26 octobre 2013,
Patricia LHERMET,
en qualité de Commissaire Enquêteur



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE BESSAN (34550)

ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE
concernant la ZAC de La Capucière

Maître d'ouvrage : Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée
(CAHM)

<p>CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</p>

Compte tenu :

- de l'examen du dossier soumis au public, qui m'a paru constituer une bonne information de celui-ci, et qui comprenait l'ensemble des pièces requises,
- du déroulement de l'enquête publique en objet, dans le respect apparent des règles de procédure,
- des réponses apportées par le maître d'ouvrage, qui s'est engagé à recevoir tous les propriétaires qui le souhaitaient encore à l'issue de l'enquête,
- de la globalité des réponses du maître d'ouvrage aux questions du public notifiées par le commissaire enquêteur, (cf. son tableau de réponses de 10 pages en pièce 4 annexée ci-après au présent rapport),

Le commissaire enquêteur propose, dans la mesure où le maître d'ouvrage :

- s'est engagé dans ses réponses à prendre autant que possible en considération certaines requêtes compatibles avec son projet (légère négociations sur le coût au m2 concernant certains propriétaires dont les terrains sont davantage valorisés, revalorisation des prix des domaines de début juillet 2013, engagement à trouver des solutions pour les propriétaires occupants à reloger...),

→ : un **avis favorable** à l'enquête parcellaire concernant le projet de ZAC de la Capucière.

Fait à Montpellier, le 26 octobre 2013,
Patricia LHERMET,
en qualité de Commissaire Enquêteur

