

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE BEZIERS

SUBPREFECTURE BEZIERS
REÇU LE

08 AVR. 2014

**Bureau des Politiques
Publiques**

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET A LA CESSIBILITE DES PARCELLES RT157 ET RT158

Philippe ORIGNY
Commissaire Enquêteur
Tél : 04 67 73 78 43
e-mail : philippe.origny@orange.fr

SOMMAIRE

I PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUÊTE

A / OBJET DE L'ENQUETE UNIQUE

B / CADRE JURIDIQUE

C / PRESENTATION DU PROJET

II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

A / SAISINE ET DEMARCHE PREALABLE

B / PUBLICITE ET INFORMATIONS DU PUBLIC

C / DOCUMENTS SOUMIS AU PUBLIC :

1°) *DUP*

2°) *ENQUETE PARCELLAIRE*

D / LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III EXAMENS DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

A/ OBSERVATIONS DE FOND

B / OBSERVATIONS DE FORME SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

C / ANALYSE DES REponses DE LA MAIRIE

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES SUR L'ENQUÊTE DE
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

CONCLUSION ET AVIS MOTIVE SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

ANNEXES :

- L'arrêté préfectoral d'enquête publique
- Procès verbal de synthèse des observations et questionnaire
- Mémoire en réponse de la mairie

Commune de **BEZIERS**

La commune de Béziers peuplée de 72 000 habitants fait partie de la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée qui compte 107 000 habitants. Celle-ci située à l'Ouest du département de l'Hérault a décidé de mettre en œuvre son plan de prévention des risques naturels.

Cette opération induit une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ayant lieu du 24 février au 14 mars 2014.

I PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUÊTE

A / OBJET DE L'ENQUETE UNIQUE

La commune de Béziers est une ville dont une zone se caractérise par un versant extrêmement pentu correspondant au coteau limitant la ville haute et la plaine alluviale de l'ORB. Sur cet îlot urbain se trouvent des vestiges de constructions et des maisons anciennes habitées. C'est le cas des deux parcelles RT 157 et RT 158 sur lesquelles sont construites les deux maisons des consorts CONCA sises au 80 et 82 Boulevard d'Angleterre.

Madame Sylvie CONCA qui demeure au 80 est propriétaire de la parcelle RT 157, monsieur René CONCA est propriétaire en indivision avec sa sœur du 82, parcelle RT158. Ces deux maisons sont dotées chacune de terrasses qui dominent la vallée et donnent sur la rampe des Moulins et qui constituent un danger d'éboulement.

Cette zone a connu historiquement plusieurs glissements de terrains créant un péril grave. C'est pourquoi elle a été classée en zone RMT 3 dans le plan de prévention des risques naturels (PPRN) du versant de l'ORB - commune de Béziers approuvé le 16 juin 2010 et annexé au PLU de la ville.

Ce classement traduit un risque élevé et le PPRN précise qu'aucune mesure ni travaux ne peuvent permettre de réduire l'aléa ou prévoir le danger, c'est ce qui a conduit la commune à mettre en œuvre les mesures d'acquisition des parcelles prévues dans le cadre du fond BARNIER pour ce type de situation.

La commune a donc entrepris d'acheter l'ensemble du talus pour détruire les constructions existantes et effectuer des travaux de confortement qui ne peuvent se concevoir que sur cet ensemble. Les propriétaires ont ou sont en voie de vendre leurs parcelles à l'exception des consorts CONCA qu'un long conflit juridique oppose à la mairie depuis 1996.

Ceux-ci estiment que la commune n'a pas à les exproprier pour sécuriser le secteur mais doit faire les travaux nécessaires décrits dans le rapport de l'expert LEBLANC. Elle a d'ailleurs le 3 juillet 2012 été enjointe par le tribunal administratif de Montpellier d'y procéder et

n'envisage d'y échapper que par cette procédure d'expropriation des maisons anciennes habitées.

Par délibération en date du 21 octobre 2013, le conseil municipal a sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles CONCA (RT 157 et RT .158).

En application du code de l'expropriation et du code de l'urbanisme une enquête unique a été prescrite par arrêté du 4 février 2014 du préfet de l'Hérault pendant la période du 24 février au 14 mars 2014.

Un dossier a été ainsi soumis au public et un registre d'enquêtes a donc été mis à sa disposition pendant la durée de l'enquête à la mairie de Béziers.

B / LE CADRE JURIDIQUE

Cette enquête s'inscrit dans le cadre juridique des enquêtes conformément au Code de l'Expropriation et au Code de l'urbanisme et notamment l'article R-11-3-II du code de l'expropriation

La durée a été fixée à 19 jours avec trois permanences et les mesures de publicité afférentes.

En ce qui concerne ce type d'enquête d'utilité publique, les textes suivants seront visés :

- Code de l'expropriation art. L 11-1 à 5 et R11-1 à R11-14,

En ce qui concerne l'enquête parcellaire :

- Code civil art 545
- Code de l'expropriation art. L11-1 et suivants et L 13-2 ; R11-19 et suivants.

Après avoir été désigné par Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier le 07 janvier 2014, je conduis cette enquête dans le cadre de l'arrêté n°2014-II-178 du 04 février 2014 pris par Monsieur le Préfet de l'Hérault, Préfet de la région Languedoc-Roussillon.

C / PRESENTATION DU PROJET

La zone concernée par la DUP est classée à la fois en zone naturelle sensible et donc inconstructible et en zone RMT3 donc dangereuse pour risque de glissement de terrains .La commune met donc en place un projet d'acquisition des immeubles qui y sont sis pour les détruire avec le financement du fonds BARNIER et faire des travaux de sécurisation dont le cout sera inférieur à ceux préconisés par le rapport de l'expert LEBLANC qui les avaient estimés à 2 827 326 euros HT. Ce cout a été considéré par la commune comme trop élevé eu égard à son budget.

Dans le cadre de l'achat de toutes les parcelles du talus la commune a proposé aux consorts CONCA 2 euros du mètre carré pour les 182 m2 de leurs terrasses inutilisables. La commune a ensuite proposé d'acheter l'ensemble des 2 parcelles pour 134 500 euros Cette proposition a été rejetée pour les motifs qui seront exposés plus loin, oralement et par écrit par monsieur CONCA à l'occasion de ma première permanence. Toutefois à l'époque les consorts CONCA auraient accepté la cession pour la somme globale de 520 000 euros.

J'aurai l'occasion de détailler le projet global de la commune pour sécuriser la zone dans l'analyse de la réponse à mon questionnaire puisque ce projet n'apparaît pas clairement dans la seule notice explicative.

Les arguments des consorts CONCA sont qu'il ne suffit pas d'évacuer les habitants de la zone comme immeubles en péril mais de sécuriser le talus par des travaux coûteux mais nécessaires pour la sécurité de toute la population fréquentant l'endroit.

II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

A / SAISINE ET DEMARCHE PREALABLE

Dès réception de l'ordonnance du Tribunal Administratif, j'ai pris contact avec les services compétents de la Sous Préfecture de Béziers (bureau des politiques publiques) qui m'a fait parvenir le dossier et afin d'organiser les deux enquêtes publiques. Ce contact a donc abouti à la prise de l'arrêté de Monsieur le Préfet du 04 février 2014. Celui-ci fixe l'enquête avec trois permanences à la mairie de Béziers (siège des enquêtes) :

- le lundi 24 février 2014 de 09h00 à 12h00,
- le lundi 10 mars 2014 de 14h00 à 17h00,
- le vendredi 14 mars 2014 de 14h00 à 17h00 (fin de l'enquête 17 heures)

Le public pourra consulter le dossier à la mairie (service juridique) et faire connaître ses observations soit oralement, soit sur le registre, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie.

L'arrêté me donne un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour adresser à la Sous Préfecture mes conclusions motivées.

A la suite de cela, j'ai pris contact avec Madame Dominique BEAUVERGER, responsable du dossier aux services juridiques de la mairie de Béziers pour préparer la première permanence.

Pour elle, ce projet s'impose compte tenu du péril que fait courir au quartier le risque d'effondrement des terrasses. C'est la seule solution qui soit compatible avec les possibilités budgétaires de la mairie et les impératifs de sécurité pour l'ensemble de la zone. La commune a d'ores et déjà acheté 4 parcelles et est propriétaire d'une la RT 159 .Les indemnisations des propriétaires des parcelles concernées par la DUP seront fixées par France Domaine .C'est d'ailleurs pour des motifs de désaccord sur le prix des parcelles que les consorts CONCA refusent la cession à la mairie.

La visite sur le terrain que j'ai effectuée après m'a permis de mieux appréhender le projet.

Il s'agit d'un zone de terres plus ou moins en friches avec des maisons anciennes en assez mauvais état dont certaines sont désaffectées et transformées en squat.

B / PUBLICITE ET INFORMATIONS AU PUBLIC

La publicité réglementaire ayant pour but de porter à la connaissance du public l'ouverture de toute enquête publique et prescrite par l'arrêté préfectoral du 04 février 2014, a été effectivement réalisée :

- Parution dans deux journaux quotidiens du département de l'Hérault, d'un avis au public (Midi Libre et Hérault du Jour du 15 février et du 1^{er} mars 2014) soit 8 jours avant et dans les 8 premiers jours de l'enquête. Ces journaux seront joints au présent rapport.
- Affichage par les soins de la mairie de Béziers de l'avis d'enquête réglementaire, d'une part sur tous les panneaux officiels habituels et d'autre part sur les lieux concernés par la DUP dans les mêmes conditions.
- L'avis publié sur le site Internet de la préfecture et de la mairie de Béziers

J'ai pu moi-même constater que ces affichages conformes à la réglementation en termes de dimension, de couleur et de taille des caractères étaient clairement visibles de la voie publique.

Pour ce qui concerne l'enquête parcellaire, un courrier et un questionnaire avec accusé de réception a été adressé aux 2 propriétaires des 2 unités foncières pour les informer de la procédure et de l'enquête qui les concerneraient directement s'il y avait déclaration d'utilité publique.

Je dois donc constater que l'information la plus large possible a été réalisée autour de cette enquête. J'ai reçu en tant que commissaire enquêteur de la part de la Mairie toute réponse à mes questions ressortant de l'enquête.

C / LES DOCUMENTS SOUMIS AU PUBLIC

Le siège de l'enquête étant la mairie de Béziers, un seul dossier complet relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire était déposé et mis à la disposition du public pendant toute la durée de la procédure au service juridique de cette mairie. J'ai visé préalablement chaque pièce de ces dossiers.

De même un registre d'enquête ouvert par mes soins, coté et paraphé, servant au public à consigner leurs observations, était à disposition au même endroit et selon les mêmes horaires d'ouverture de la mairie.

Afin de faciliter l'accès du public et la bonne conservation des dossiers pendant la durée de l'enquête, ces 2 documents pouvaient être consultés dans de bonnes conditions de lecture et de consignation des observations au service juridique.

1°) *En ce qui concerne la déclaration d'utilité publique, le dossier comportait :*

- une notice explicative
- un plan de situation
- un plan périmétral délimitant les immeubles à acquérir
- le plan de prévention des risques naturels de la commune
- l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser

2°) *En ce qui concerne l'enquête parcellaire, le dossier comportait :*

- un plan parcellaire à l'échelle 1/1000
- un état parcellaire répertoriant toutes les parcelles avec leurs propriétaires quelquefois en indivision.

Ces deux dossiers ont été établis conformément au cadre juridique qui régit ces deux enquêtes publiques et m'ont paru intelligibles pour tout un chacun.

Les documents apparaissent clairs et accessibles et sans aucune complexité excessive. **Cependant, à la lecture du dossier, il est difficile de se faire une idée concrète des travaux de sécurisation du talus.** Questionné à ce sujet, la mairie a répondu dans son mémoire en réponse que je détaillerai plus loin. Ce manque de précision alimente les critiques des opposants au projet ; j'y reviendrai dans la troisième partie.

L'enquête parcellaire concerne 2 propriétaires de 2 unités foncières qui avaient été informés avec A R.

D / LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le dossier et le registre ont donc été à la disposition du public au siège de l'enquête à la mairie de Béziers pendant la durée de celle-là. Ils ont fait l'objet de consultations et d'annotations de monsieur CONCA sans qu'aucun incident ne vienne perturber l'enquête.

J'ai pu tenir mes permanences dans de très bonnes conditions de confidentialité et j'ai rencontré une excellente coopération de la part du personnel municipal. Ces permanences qui ont eu lieu en application de l'arrêté préfectoral, se sont déroulées sans aucun incident.

Je n'ai reçu que monsieur CONCA qui est avec sa sœur le seul intéressé par la DUP même si on aurait pu concevoir que d'autres propriétaires ou usagers se sentent concernés. Cette rencontre s'est tenue dans un climat détendu bien qu'il y ait eu un historique de relations conflictuelles avec la mairie.

L'enquête a été close le 14 mars 2014 à 17 heures .Le registre d'enquête avec les observations portées et le courrier qui m'a été adressé, a été clôturé par mes soins et accompagné du dossier d'enquête, ont été rassemblés avec les journaux porteurs des avis d'enquêtes. Le tout a été pris en compte afin d'être joint à mon rapport et adressé à l'autorité préfectorale.

III EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Cette enquête a permis de recueillir les seules observations des conjoints CONCA par oral et par écrit.

A/ OBSERVATIONS DE FONDS

Lors de la première permanence j'ai reçu monsieur René CONCA copropriétaire de la parcelle RT158 qui représentait également sa sœur madame Sylvie CONCA propriétaire de la parcelle RT 157 et copropriétaire de la parcelle RT 158.

Il m'a fait part avec précision de ses observations sur la demande de DUP émanant de la mairie de Béziers. Leurs critiques peuvent être classées ainsi :

1- Le dossier fourni à l'appui de cette demande ne rapporte pas l'historique d'un contentieux vieux de 18 ans et qui a vu à leur demande, condamner la commune deux fois. Cet oubli volontaire entraîne un manque de compréhension de la situation et ne permet pas suffisamment aux autorités décisionnaires d'appréhender le problème de sécurisation et les solutions proposées comme alternative.

2- Cette démarche est un moyen dilatoire pour ne pas exécuter le jugement du 3 juillet 2012 qui a enjoint à la commune de Béziers de prescrire des travaux de sécurisation du secteur tels que préconisés et chiffrés par l'expert Leblanc dans un rapport du 2 novembre 2007. Cette expertise avait été effectuée en vertu d'une ordonnance du 18 août 2004 du tribunal administratif de Montpellier à la demande des consorts CONCA. Ceux-ci ont d'ailleurs introduit le 19 décembre 2013 une procédure juridictionnelle devant ce même tribunal pour faire exécuter à peine d'astreinte ce jugement de 2012 que la commune n'a pas mis en œuvre. Selon les consorts CONCA c'est cette menace qui aurait amené la mairie à demander une DUP pour les faire exproprier et sortir du contentieux en se débarrassant d'eux sans résoudre réellement le problème de sécurisation.

3- En tout état de cause et si il fallait en arriver à une cession des terrains, le prix proposé par la commune pour ces parcelles est sous évalué par rapport aux prix des parcelles voisines et ceci est du au contentieux en cours qui indispose la mairie.

A l'appui de ces observations monsieur CONCA fournit un argumentaire détaillé lors de cet entretien auquel il faut joindre un ajout du 4 mars 2014 reçu en recommandé à la mairie à mon intention et qui demande que je mette un avis défavorable à cette demande de DUP. Il apporte en outre 3 documents :

- 1- Le rapport de l'expert LEBLANC
- 2- Le jugement du tribunal administratif de Montpellier du 03 juillet 2012
- 3- Le mémoire en défense de la commune de Béziers du 22 février 2011

Lors des deux dernières permanences je n'ai reçu aucun visiteur ni constaté une seule observation.

Ceci est logique, les consorts CONCA étant les seules réellement concernés par cette DUP. Toutefois compte tenu de la publicité il aurait été concevable que les autres propriétaires des parcelles de l'ilot ou des administrés soucieux de la sécurité des déplacements en contrebas (rampe des moulins) se manifestent. Cette constatation qui révèle une absence d'opposition à la DUP est intéressante pour l'enquête.

B/ OBSERVATIONS DE FORME AU TITRE DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Les consorts CONCA sont entrés en contact avec moi et ont donc été utilement joints.

J'ai constaté formellement que l'acquisition de ces parcelles était indispensable pour la réalisation du projet de sécurisation et qu'elle n'avait pas d'autre destination.

C / ANALYSE DES REPONSES DE LA MAIRIE

Pour une meilleure compréhension, l'ordre adopté pour présenter les questions, les réponses apportées et l'analyse sur celles-ci est le suivant :

- La question posée est en caractère bleu.
- la réponse du maître d'ouvrage est en caractère noir.
- le point de vue du commissaire enquêteur est en caractère italique

1-Quel est précisément le projet de sécurisation de la commune concernant la zone dangereuse en question une fois acquises les parcelles CONCA et celles qui les jouxtent ?
Pouvez-vous expliciter les travaux prévus ?

a) Ceux déjà réalisés

Il s'agit d'un premier confortement des parties basses des murs du talus et d'un piège à cailloux pour protéger la rampe des Moulins.

La surveillance de l'évolution du danger est assurée par la mise en place d'instruments techniques (inclinomètre et piézomètre). Ceci a permis de constater une légère amorce de mouvements de terrains.

b) Ceux prévus après acquisition des parcelles

Il est prévu une purge des remblais en parties haute et basse avec création de bermes et des ouvrages de soutènement ainsi que l'évacuation des débris des anciennes habitations.

Une amélioration des butées de pied et réfection des ouvrages actuels le tout conforté et stabilisé par des remblais en terre armée, des parois clouées sur le talus de parapets et murets sur des dalles de frottement ce qui s'inspire en partie du rapport Leblanc.

Les détails de ces travaux complexes se trouvent dans le mémoire en réponse joint au présent rapport.

Il y a donc bien une mise en œuvre de mesures de sécurisation et un projet de travaux par la commune

Sans se substituer aux experts il semble que ces travaux soient complets et moins coûteux que les travaux « Leblanc », ils engagent la responsabilité de la mairie vis à vis des administrés-contribuables pour assurer la sécurisation du secteur.

2-Quel a été le prix exact de rachat par la commune des parcelles voisines ? Quel somme a été proposé aux consorts CONCA pour leurs 2 parcelles ?

France domaine a estimé les biens aux prix d'acquisition de :

- 42000 euros pour l'immeuble cadastré RT 157 de 263 m²
- 92500 euros pour l'immeuble cadastré RT 158 de 181 m².

Soit la somme de 134 500 euros en tout qui a été refusée par les consorts CONCA dont la contre proposition a été de 520 000 euros.

A titre de comparaison la commune a acquis ou va acquérir :

- la parcelle RT 149 d'une superficie de 341 m² pour 100 000 euros
- la parcelle RT 312 d'une superficie de 371 m² pour 272 000 euros
- la parcelle RT 310 d'une superficie de 43 m² pour 31 000 euros

Sur ce chapitre les prix proposés aux consorts CONCA paraissent cohérents avec ceux du secteur et peuvent éventuellement faire l'objet d'un recours devant le juge de l'expropriation

3-Quel est la position de la commune concernant le rapport de l'expert LEBLANC ?

Elle prétend s'être inspirée de ce rapport qu'elle qualifie « d'objectif et d'étayé par des études techniques », pour une partie des travaux de sécurisation .Toutefois selon elle le coût pour le mettre en œuvre totalement ne peut être accepté par le budget de la ville d'autant que le résultat serait fragile.

4-La commune est elle informée de l'instance en cours devant le Tribunal Administratif de Montpellier introduite le 19 décembre 2013 pour faire exécuter son jugement du 3 juillet 2012 enjoignant à la commune de faire les travaux préconisés par l'expert LEBLANC ?

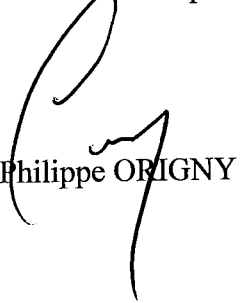
La commune répond à cette interpellation par la production de la demande du Tribunal Administratif des observations à formuler dans ce cadre. Dans sa réponse la commune estime que d'une part le coût des travaux induits par le rapport Leblanc est incompatible avec le budget de la ville et que d'autre part la situation des parcelles CONCA s'inscrit parfaitement dans les mesures d'acquisition prévues par le fond BARNIER dans le cas de situation grave et menaçante sans que des travaux soient possibles. C'est pourquoi elle sollicite une DUP qui fait l'objet de la présente enquête.

La commune est déjà propriétaire de quatre (4) parcelles : RT 159, RT 160, RT 161, RT 309 ; elle en a acquis deux au mois de mars RT 149 et RT 312 et se propose d'acheter la RT 310.

La commune n'a aucune intention d'exécuter la décision du tribunal qu'elle juge incompatible avec son budget et estime que les travaux envisagés par elles sont suffisants pour assurer la sécurité des administrés d'autant qu'elle peut utiliser pour le financement une procédure européenne qui peut s'appliquer en l'espèce. Une observation du plan permet de voir que la commune possède une grosse partie de la zone mais que de nombreuses parcelles restent à acquérir. Aucun de leurs propriétaires, n'est venu faire part d'observations négatives pendant l'enquête. Une DUP favoriserait le projet de la commune qui prend ses responsabilités par ce choix.

Fait à Lattes, le 04 avril 2014

Le commissaire enquêteur


Philippe ORIGNY

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES SUR L'ENQUÊTE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

1°) PREAMBULE

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation des travaux de sécurisation projetée par la commune de Béziers a été conduite conjointement en application du même arrêté préfectoral n°2014-II-178 du 04 février 2014, avec l'enquête parcellaire simultanée.

Les conclusions émises ci-dessous concernent uniquement le projet de DUP bien que le rapport qui les précède, est commun aux deux enquêtes.

Cette enquête s'est déroulée du 24 février au 14 mars 2014 dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires. La composition du dossier et le formalisme du déroulement de l'enquête n'appellent aucune observation critique, ni restriction.

Trois permanences d'une demi journée ont été tenues par moi-même au siège de l'enquête c'est-à-dire en l'espèce à la mairie de Béziers sans aucun incident à déplorer.

C'est une enquête qui s'est déroulée dans un contexte particulier dans la mesure où un contentieux administratif en cours était pendant devant le Tribunal Administratif de Montpellier.

Seuls les deux propriétaires sont intervenus pour formuler des observations négatives sur la DUP.

Cependant, le commissaire enquêteur s'est seulement interrogé sur les questions suivantes :

- Le but du projet est-il d'utilité publique ?
- Les moyens prévus sont-ils les mieux appropriés pour atteindre ce but ?
- L'atteinte à la propriété privée est-elle excessive ?

Sur la forme :

- L'enquête s'est déroulée dans des conditions réglementaires normales.
- Le dossier d'enquête est complet.
- La publicité réglementaire a été effectuée.
- La population a pu s'exprimer librement et confidentiellement sans aucun incident.
- Tous les avis et observations ont bien été enregistrés et mentionnés dans le rapport ci-dessus.
- Le Maître d'Ouvrage a répondu avec diligences aux questions posées.

Sur le fond :

- Le but du projet est bien d'utilité publique car personne n'a pu contester l'existence d'une urgence de sécuriser la zone. Il y a bien nécessité de se conformer au PPRN et aux documents d'urbanisme opposables comme le PLU. Je regrette le flou du projet présenté mais après explication complémentaire il est bien d'intérêt général et répond à l'objectif de sécurisation dans le cadre du budget de la ville.


- Les moyens qui sont utilisés, sont ceux pour une part préconisés par l'expert LEBLANC
- Les atteintes à la propriété privée sont toujours réelles dans un projet de DUP. Elles ne paraissent pas excessives si l'on veut bien prendre en compte le fait que les autres propriétaires ont déjà pour certains accepté la cessibilité de leur parcelle et pour les autres n'ont pas protesté lors de l'enquête.
- Le coût de l'opération n'est pas chiffré par la commune mais le cout des travaux Leblanc était très élevés.

Pour toutes ces raisons, j'émet

**UN AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique
présentée par la mairie de Béziers.**

Fait à Lattes, le 04 avril 2014

Le commissaire enquêteur



Philippe ORIGNY

CONCLUSION ET AVIS MOTIVE SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

1°) PREAMBULE

L'enquête parcellaire du projet pour la réalisation des travaux de sécurisation a été conduite conjointement et en application du même arrêté préfectoral n°2014-II-178 du 04 février 2014 avec l'enquête de DUP.

Les conclusions émises ici concernent uniquement l'enquête parcellaire mais le rapport est commun aux deux enquêtes.

Les deux propriétaires sont intervenus pour formuler des observations négatives sur la DUP.

2°) AVIS MOTIVE

Constatant que :


- Le dossier a été établi conformément aux dispositions de l'article R11-19 du Code de l'Expropriation.
- Les parcelles visées doivent bien recevoir une affectation conforme à l'objet de la DUP
- La publicité et les notifications individuelles ont bien été faites conformément à l'article R11-22 du Code de l'Expropriation
- Il y a compatibilité du plan parcellaire avec le plan général des travaux.
- Toutes les personnes concernées par le projet ont pu s'exprimer librement par tous les moyens mis à leur disposition.
- Le projet fait l'objet d'une enquête publique de DUP favorable simultanée.

Pour toutes ces raisons, j'émet

UN AVIS FAVORABLE à l'expropriation des parcelles visées au dossier d'enquête pour l'exécution des travaux de sécurisation de la zone sur la commune de Béziers.

Fait à Lattes, le 04 avril 2014,

Le commissaire enquêteur


Philippe ORIGNY



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'HERAULT

Préfecture de l'Hérault
SOUS-PREFECTURE DE BEZIERS
BUREAU DES POLITIQUES PUBLIQUES
NF

**Arrêté N° 2014-II-178 portant
ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité
des parcelles cadastrées RT157 et RT 158
au profit de la commune de Béziers**

**Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon,
Préfet de l'Hérault,**

N° TERRITORIAL : 2014035-0002

- VU le Code de l'urbanisme ;
- VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU la délibération du conseil municipal de Béziers en date du 21 octobre 2013 sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles RT 157 et RT 158, sises Boulevard d'Angleterre à Béziers ;
- VU la décision du Tribunal Administratif N° E13000356/34 en date du 07 janvier 2014 désignant Monsieur Philippe ORIGNY, commissaire enquêteur ;
- VU le dossier soumis à l'enquête ;
- VU l'arrêté préfectoral N° 2013-I-1968 du 10 octobre 2013 portant délégation de signature à Monsieur Nicolas de MAISTRE, Sous-préfet de Béziers et publié au RAA Spécial 10B du 11 octobre 2013 ;
- SUR proposition de Madame la Secrétaire générale de la Sous-préfecture de Béziers;

ARTICLE 5 : A l'expiration du délai fixé à l'article 3, soit le vendredi 14 mars 2014 à 17h00, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre d'enquête et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter.

Il établira un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédigera, sur un document séparé, des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité.

Ces documents seront transmis dans un délai de trente jours, à compter de la date de clôture de l'enquête, en deux exemplaires, dont un relié, à la Sous-préfecture de Béziers, accompagnés du registre et des pièces annexes.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera tenue à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de réception du rapport d'enquête, à la mairie de Béziers, à la Sous-préfecture de Béziers et sur le site internet www.herault.gouv.fr.

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à l'adoption du projet, le conseil municipal sera appelé à émettre son avis par une délibération motivée. Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du rapport et des conclusions au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

ARTICLE 6 : La décision de déclarer ou non l'utilité publique du projet et la cessibilité des parcelles, au profit de la mairie de Béziers, sera prise par le Préfet de l'Hérault.

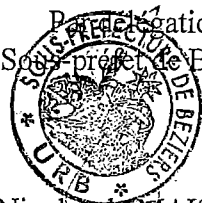
ARTICLE 7 :

- Madame la Secrétaire générale de la Sous-préfecture de Béziers,
- Monsieur le Maire Béziers,
- Monsieur le commissaire enquêteur,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Hérault.

Fait à Béziers, le 04 FEV. 2014

Le Préfet
Pour le Préfet
Par délégation
Le Sous-préfet de BEZIERS



Nicolas de MAISTRE

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Ce jour 15 mars 2014, à l'issue de l'enquête publique le 14 mars 2014 et après avoir recueilli les observations du public à travers le registre et les trois permanences tenues, je vous en transmets la synthèse avec les quelques questions qui méritent réponse.

1-Quel est précisément le projet de sécurisation de la commune concernant la zone dangereuse en question une fois acquises les parcelles CONCA et celles qui les jouxtent ?

Pouvez-vous expliciter les travaux prévus ?

2-Quel a été le prix exact de rachat par la commune des parcelles voisines ? Quel somme a été proposé aux consorts CONCA pour leurs 2 parcelles ?

3-Quel est la position de la commune concernant le rapport de l'expert LEBLANC ?

4-La commune est elle informée de l'instance en cours devant le Tribunal Administratif de Montpellier introduite le 19 décembre 2013 pour faire exécuter son jugement du 3 juillet 2012 enjoignant à la commune de faire les travaux préconisés par l'expert LEBLANC ?

Voici donc les observations que j'ai recueillies et auxquelles je vous prie de bien vouloir apporter des réponses pour l'élaboration de mon rapport et de mon avis motivé sous 15 jours.

Le Commissaire enquêteur





Béziers, le 19 Mars 2014
DB/DB n°575- 2014

Objet : Expropriation – Dossier consorts CONCA
80-82 boulevard Angleterre

Affaire suivie par : Mme BEAUVERGER
Tél. : 04/67/36/73/08

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-dessous les réponses à votre « procès-verbal de synthèse des observations » relatives au dossier cité en objet :

I – LES PREMIÈRES RÉALISATIONS:

La Commune a réalisé un premier confortement en partie basse du mur de Tourventouse et Valentin Duc au droit de la chapelle St Jude.

Afin d'éviter tout risque pour les usagers de la Rampe des Moulins (voie à double sens) la zone des différents atterrissements de blocs et éboulis de surface a été sécurisée par la réalisation d'un piège à cailloux en partie basse au droit du mur de soutènement.

La surveillance de l'évolution du talus a été assurée par la mise en place d'une instrumentation composée d'inclinomètres (vérifier s'il n'y a pas de mouvement par le biais de l'inclinaison) et piézomètres (mesurer le niveau piézométrique d'une nappe et surtout la pression interstitielle en un point donné du sol).

Une organisation de la surveillance périodique de ces instruments a été mise en place (marché à commandes) accompagnée d'un levé topographique trimestriel ou semestriel en fonction des intempéries constatées.

Les derniers relevés effectués datent du 07 octobre 2013 et indiquent au niveau des inclinomètres qu'une très légère amorce de mouvements a été constatée.

Il est préconisé des relevés ultérieurs afin de contrôler l'éventuelle évolution des mouvements sur les différentes terrasses qui seront programmées prochainement.

II - LE PROJET DE SÉCURISATION:

Une fois les parcelles acquises, sur la zone située au droit de la parcelle CONCA et celles qui les jouxtent, "rampe des moulins partie haute", le projet de sécurisation consiste à réaliser les travaux suivants:

- En partie basse: Purge des remblais avec création de bermes avec ou sans fascinages d'une largeur de 2 à 3 mètres.

- En partie haute: Purge partielle des remblais (évite l'érosion régressive des marnes) et ouvrages de soutènement ancrés de 80 cm au moins dans les marnes compactes et équipés de système de drainage.

- Évacuation des débris des anciennes habitations susceptibles de présenter un risque du fait de leur taille et surtout de leur équilibre précaire.

- Amélioration des butées de pied, réfection des ouvrages actuels , continuité et création d'aires de réception.

Le tout conforté et stabilisé par des remblais renforcés en terre armée, des parois clouées sur le talus, de contre voiles cloués ancrés dans les marnes compactes en partie haute, de parapets et murets sur des dalles de frottement.

Le rapport d'expertise d'octobre 2007 de M. LEBLANC donne les précisions suivantes pour la propriété CONCA "il s'avère que ce sont des terrains qui présentent des signes de risques d'éboulement. Les escaliers d'accès aux terrasses inférieures sont effondrés et les terres ne sont plus soutenues..." de même pour le talus surplombant la propriété MORRIS "il présente une certaine instabilité dont le problème sera résolu par des parois clouées envisagées dans le rapport du bureau d'études BETEREM".....

Et ainsi de suite, sur l'ensemble des parcelles voisines. Par ailleurs, M. LEBLANC n'a pas hésité lorsque les éléments en sa possession lui paraissaient insuffisants compte-tenu de la complexité de l'affaire, de demander des investigations et études complémentaires auprès du Président du TA. Son rapport paraît objectif et suffisamment étayé par des analyses et études techniques au regard de la difficulté de cette affaire.

III LA SITUATION DES PARCELLES CONCA

1) La Commune a élaboré un PPRN (plan de prévention des risques naturels d'inondation et de mouvement de terrain) approuvé le 16 juin 2010 et annexé au PLU (Plan local d'Urbanisme) Le Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain (PPRMT) distingue 4 zones en fonction de la gravité des risques: la zone RMT3.dans laquelle se situent les parcelles RT n°157 et RT n°158 précise impose la mise en œuvre des mesures d'acquisition prévues dans le cadre d'application du FPRNM, dit Fonds Barnier, réservée aux situations les plus graves, lorsqu'une menace rare existe et qu'aucun système d'alerte des populations ou qu'aucune alternative de travaux n'est possible »

2) Un éboulement suite au ruissellement résultant d'intempéries a affecté les terrasses des parcelles RT 157 et 158, en dénivellé de plus de 15 mètres entre le boulevard d'Angleterre et la rampe des moulins et confirmé la dangerosité de la zone

Dans le cadre de la prévention de risques naturels majeurs prévisibles une acquisition éligible aux fonds BARNIER a été envisagée par la Commune.

3) FRANCE DOMAINE a estimé les biens, «hors risque dans le cadre d'acquisitions éligibles au fonds BARNIER»,aux prix d'acquisition suivants

42 000 € pour l'immeuble cadastré section RT 157 de 263m²,

92 500 € pour l'immeuble cadastré section RT 158 de 181m²,

(soit la somme globale de 134 500 €).

(précision l'immeuble de Madame Sylvie lui a été attribué par donation pour une valeur de 13720,41€ le 26 février 2002)

La Commune a présenté une proposition d'acquisition amiable au prix de 134 500€ aux consorts CONCA qui en retour par leur avocat ont proposé à la commune la cession des deux immeubles moyennant aux prix suivants

235 000 € pour l'immeuble cadastré section RT157,

285 000 € pour l'immeuble cadastré section RT 158.

(soit la somme globale de 520 000€)

Le rapport d'expertise de M.LEBLANC précise que:

- pour assurer la stabilité des parcelles CONCA il en coûtera 62 366,50 € HT

- pour assurer l'ensemble des travaux de confortement de talus la somme de 2 827 326,39€ HT

Enfin La réalisation de travaux sous la parcelle CONCA serait de nature à rompre le fragile équilibre du talus.(dénivelé de plus de 15 mètres entre le boulevard d'Angleterre et la rampe des moulins)

Par délibération du 21 octobre 2013, ce prix ne pouvant pas être accepté, la Commune a sollicité de l'autorité Préfectorale la déclaration d'utilité publique du projet et la déclaration de cessibilité des biens concernés, préalablement à l'expropriation.

IV – ETAT DES ACQUISITIONS DE LA COMMUNE

1) La Commune est déjà propriétaire des parcelles suivantes dans la Zone RMT3

- la parcelle cadastrée **RT 159** d'une superficie de 1562 m²
- la parcelle cadastrée **RT 160** d'une superficie de 40 m²
- la parcelle cadastrée **RT 161** d'une superficie de 32 m²
- la parcelle cadastrée **RT 309** d'une superficie de 48 m²

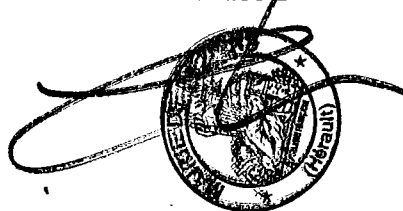
2) La Commune a déjà acquis au mois de mars 2014, 2 immeubles dans la Zone RMT3 (rampe des moulins), au prix fixé par France Domaine«hors risque dans le cadre d'acquisitions éligibles au fonds Barnier»:

- la parcelle cadastrée **RT149** d'une superficie de **341m²**, sise 54 rampe des Moulins, acte signé le 6 mars 2014 au prix de 100 000€
- la parcelle cadastrée **RT 312** d'une superficie de **371 m²**, sise 22 rampe des Moulins, acte signé le 14 mars 2014 au prix de 272 000€

3) la Commune a lancé une proposition d'acquisition de la parcelle **RT 310** d'une superficie de **43m²**, sise 18 rampe des moulins »hors risque dans le cadre d'acquisitions éligibles au fonds Barnier » au prix de 31 000€

En espérant avoir répondu à toutes vos interrogations Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

p/ le Maire
L'Adjoint délégué,
C. VANDROY



PJ : cartes d'identités des parcelles
évaluation FRANCE DOMAINE

Monsieur ORIGNY
Le Commissaire Enquêteur
19 rue Lapeyrouse
34970 LATTES