



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Commune de GARRIGUES

ENQUÊTE PUBLIQUE

Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire pour le désenclavement des parcelles : B706, B707, B708, B181, B187, B188, B189, B190, B191, B709 et régularisation de servitude parcelle B682, sur la commune de Garrigues

Réalisée du 06 mars au 04 avril 2014

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Daniel GUIRAUD
Commissaire enquêteur

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- **1 - Contexte, objet de l'enquête, cadre juridique**
- **2 - Contenu du dossier mis à la disposition du public**
- **3 - Déroulement de l'enquête publique**
- **4 - Observations du public**
- **5 – Observations, conclusions et avis du commissaire enquêteur**
- **6 – Annexes**
 - Désignation du commissaire enquêteur
 - Arrêté du préfet de l'Hérault organisant l'enquête publique
 - Avis d'enquête publique
 - Registre d'enquête et courriers annexés
 - Courriers et fiche d'identité du propriétaire
 - Lettre de synthèse du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage
 - Dossier apportant les réponses du maître d'ouvrage au commissaire enquêteur
 - Courriers du public et justificatifs annexés au registre d'enquête.
 - Certificat de constat d'affichage de la commune
 - Journaux supports de la publicité diffusée par annonces légales (MO)

1 - Contexte, objet de l'enquête, cadre juridique

➤ Contexte.

Garrigues est un petit village situé dans le nord est du département de l'Hérault en région Languedoc-Roussillon. Le village de Garrigues appartient à l'arrondissement de Montpellier et au canton de Claret.

La population de Garrigues comptait 127 habitants au recensement de 1999, 149 en 2006, 145 en 2007 et 160 en 2009. La densité de population du village est de 32,52 habitants par km² et présente une évolution de 2.6% par an. Le nombre de logements sur la commune a été estimé à 62 en 2007. Ces logements se composent de 56 résidences principales, 1 résidence secondaire ainsi que 5 logements vacants.

Suite à la dissolution de la communauté de commune Ceps et Sylves le 31 décembre 2013, la commune a rejoint la communauté de commune du Pays de Lunel le 1 janvier 2014.

➤ Objet de l'enquête

A partir de 2005, la commune a procédé à la révision simplifiée de son POS (Plan d'occupation des sols) approuvé par délibération du conseil municipal le 19 décembre 2006. La révision avait pour principal objectif de répondre à la demande croissante en matière d'habitat par l'extension de 2.5 hectares de la zone constructible à l'est du bourg dans le prolongement des habitations existantes.

Cette extension prévoyait les aménagements pour le désenclavement des parcelles constituant la nouvelle zone et notamment la création d'un espace réservé identifié C6 pour la réalisation d'une voie de désenclavement élargie.

Le financement en PVR (Participation pour Voiries et Réseaux) de chaque propriétaire de parcelle étant la norme.

Poursuivant la mise en œuvre des nouveaux objectifs du POS rendu exécutoire le 3 janvier 2007 et opposable au tiers, tout en privilégiant la procédure amiable, la commune a débuté l'achat des parcelles retenues en emplacements réservés afin de constituer le foncier nécessaire à la réalisation des voiries et réseaux divers. Les travaux d'aménagement ont débutés fin 2013.

Pour assurer le bon déroulement de l'opération il ne manque plus à ce jour qu'à obtenir une partie de la parcelle n° 682 présentant une surface de 3580 m².

Sur la base d'un coût de 40 € /m² pratiqué pour l'ensemble des acquisitions, la commune a procédé à une demande amiable à la propriétaire.

Après quelques échanges par courrier depuis septembre 2012 la situation reste manifestement bloquée empêchant la poursuite du projet.

La procédure de DUP a été décidée par le conseil municipal.

➤ **Cadre juridique.**

Cette enquête s'inscrit dans le cadre des dispositions légales suivantes :

- **Code Général des collectivités territoriales**
Articles L2121-29 et suivants fixant les attributions du Conseil municipal
- **Code de l'Urbanisme :**
Article L313 – 4 et suivants
- **Code de l'expropriation :**
Articles L11-1, R11-19, R11-20 et suivants
- **Code de l'environnement :**
Arrêté ministériel du 24 avril 2012

Chronologie de la procédure règlementaire observée par la commune et l'administration pour ce projet.

- Lettre de la commune avec avis de réception adressée à madame Dorine DOUBRE en date du 14 août 2012 pour proposition d'achat d'une partie de la parcelle B682.
- Réponse de madame DOUBRE en date du 17 septembre 2012.
- Délibération n° 14/2013 du conseil municipal de Garrigues du 18 juillet 2013, validée par le contrôle de légalité en préfecture le 22 août 2013, qui décide d'acquérir au besoin par voie d'expropriation, le ou les terrains nécessaires au projet communal de désenclavement des parcelles B706, 707, 708, 189,181,188,190,187,191,192, et 709. Demande au Préfet de l'Hérault l'ouverture

d'enquêtes conjointes, parcellaires et d'utilité publique, pour obtenir l'arrêté portant déclaration d'utilité publique au projet de cessibilité. La délibération donne mandat à Monsieur le maire de Garrigues pour conduire la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et présenter au propriétaire de la parcelle l'offre de la commune sur la base de l'estimation réalisée par le service des domaines.

- Demande d'ouverture d'une enquête publique pour une procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) formulée par la mairie de Garrigues en date du 10 septembre 2013 dans le cadre d'une acquisition d'une servitude de passage de 350 m² par expropriation, reçue à la préfecture de l'Hérault le 03 octobre 2013.
- Décision du Président du Tribunal Administratif de Montpellier n°E1400010/34 du 21 janvier 2014 portant désignation du commissaire enquêteur.
- Envoi du dossier du projet d'aménagement pour constitution du dossier d'enquête au commissaire enquêteur le 28 janvier 2014.
- Arrêté n° 2014-I-200 de Monsieur le préfet de l'Hérault en date du 11 février 2014, prescrivant et organisant l'enquête publique conjointe pour la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le désenclavement des parcelles B706, 707, 708, 189,181,188,190,187,191,192, et 709 et régularisation de servitude parcelle B682, sur la commune de Garrigues.
- Rédaction de l'avis d'enquête par les services de la préfecture de l'Hérault . Publicité de l'avis réalisée par affichage municipal et voie de presse aux annonces légales les 27 février et 14 mars 2014. L'avis d'enquête a été également publié sur le site internet de la préfecture de l'Hérault : www.hérault.gouv.fr.
- Lettre non datée adressée par la commune avec avis de réception à madame DOUBRE (date de réception du courrier (26 février 2014) l'informant de l'ouverture d'une enquête publique relative à la DUP pour l'acquisition d'une partie de la parcelle B682 d'une superficie de 350m². Ce courrier comprenait la fiche de renseignements relative à l'identité du propriétaire à retourner pour joindre à l'enquête parcellaire.
- Permanences du commissaire enquêteur en mairie aux dates et horaires prévus par l'arrêté préfectoral afin de recueillir les observations du public.

- Lettre de synthèse des observations demandant réponses et informations complémentaires, adressée avec demande d'avis de réception par le commissaire enquêteur à monsieur le maire de Garrigues en date du 8 avril 2014.
- Dossier réponse de la commune adressée au commissaire enquêteur le 15 avril 2014.

2 - Contenu du dossier d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Garrigues

1. La délibération du conseil municipal n°14/2013 décidant l'expropriation
2. La décision du tribunal administratif portant désignation du commissaire enquêteur n° E 14000010/34 du 21/01/2014.
3. L'arrêté du préfet de l'Hérault du 11 février 2014 relatif à l'organisation de l'enquête.
4. L'avis d'enquête publique
5. La notice explicative du projet
6. Le registre d'enquête publique spécifique à la procédure d'expropriation
7. Le rapport des services fiscaux sur l'évaluation d'une emprise de 350 m² de la parcelle B682 relative à une acquisition amiable.
8. La fiche de renseignement d'urbanisme sur la parcelle B682.
9. Un extrait du POS (règlement de la zone NA).
10. Le plan du projet d'aménagement à l'échelle 1/500°
11. Le plan d'implantation des réseaux projetés au 1/500°

3 - Déroulement de l'enquête publique

Lieu de l'enquête et caractéristiques de la commune :

Maitre d'ouvrage commune de Garrigues

Mairie de Garrigues – Hôtel de ville – 10 chemin du cros – 34160 Garrigues

Commune de Garrigues – Canton de Claret – Arrondissement de Montpellier –
Département de l'Hérault - Région Languedoc Roussillon.

Code commune 34112 – Code postal 34160

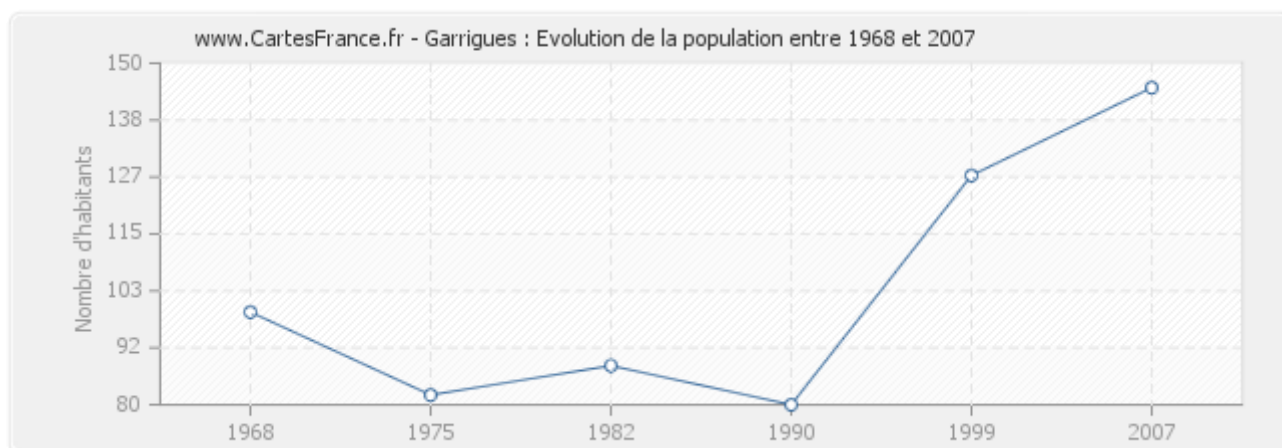
Les communes limitrophes de Garrigues : Campagne (34160) - Aspères (30250) -
Buzignargues (34160) - Saint Clément (30260) .

Intercommunalité : La commune de Garrigues appartient depuis le 01 janvier 2014 à la communauté de communes du Pays de Lunel qui regroupe 15 communes pour 48169 habitants (2013).

Population commune de Garrigues : 168 h (2011) – Superficie 4.92 Km² - Densité 34hab/km²

Historique de la population de Garrigues de 1968 à 2007 :

La population de Garrigues était de 145 habitants en 2007, 127 habitants en 1999, 80 habitants en 1990, 88 habitants en 1982, 82 habitants en 1975 et 99 habitants en 1968.



Croissance démographique INSE : depuis 1999 - 19%

Recensement de 2012 : 167 habitants

Géographie : altitude moyenne 70 m – mini 58m – max 221 m

Période de l'enquête : du 06 mars 2014 au 04 avril 2014 à 17H soit 30 jours consécutifs

Ouverture de la mairie au public :

➤ Lundi – Mardi – Jeudi de 14H à 17H

Permanences du commissaire enquêteur :

- Jeudi 06 mars 2014 de 14H à 17H
- Jeudi 20 mars 2014 de 14H à 17H
- Vendredi 04 avril 2014 de 14H à 17H

Lieu de la permanence : Bibliothèque municipale – Place de la mairie à Garrigues

Publicité :

Parution de l'arrêté par annonces légales dans deux journaux de la presse locale.

1°avis : Le 27 février 2014

2° avis : Le 14 mars 2014

Première parution, avis d'ouverture d'enquête : dans le Midi Libre du jeudi 27 février 2014 (pages PLD2 annonce légales) et La Marseillaise l'Hérault du jour du jeudi 27 février 2014 (page12).

Deuxième parution, rappel d'avis d'ouverture d'enquête : dans le Midi Libre du vendredi 14 mars 2014 (page PDL1 annonce légales) et La Marseillaise l'Hérault du jour du vendredi 14 mars 2014 (page 9).

Autres moyens de publicité mis à disposition du public

- Information sur le site web de la préfecture
- Affichage aux emplacements réservés de la commune
- Affichage en mairie.

En ce qui concerne l'organisation et le déroulement de l'enquête, il conviendra de souligner la qualité de l'accueil et des conditions réservés au commissaire enquêteur par les élus et la courtoisie des personnes rencontrées malgré le contexte quelque peu tendu.

4 - Observations ou avis

➤ 4-1 : Observations formulées par le public,

➤ Madame Dorine DOUBRE

Madame Dorine DOUBRE est venue rencontrer le commissaire enquêteur à la permanence dès les premières heures de l'enquête le jeudi 6 mars 2014. La propriétaire de la parcelle B682 concernée par la procédure de DUP a fait part de ses arguments contestant la régularité de la démarche. Madame DOUBRE a consigné une synthèse de ses remarques sur le registre et remis en main propre au commissaire enquêteur une première lettre (annexée au registre d'enquête) en date du 5 mars 2014 dont les points forts sont résumés ci-dessous :

Dans son premier courrier, madame DOUBRE s'interroge sur le bien fondé d'une action en procédure de la commune qui se substitue aux propriétaires privés pour obtenir le désenclavement de leur terrain.

Elle affirme que cette acquisition d'une partie de sa parcelle B682 n'a qu'un seul but, celui de l'aménagement des voiries et réseaux dans le cadre du PLU et de l'extension des zones constructibles madame DOUBRE met en évidence son souci d'être confrontée aux nuisances de tous ordres induites par le développement de l'urbanisation.

La propriétaire comme d'autres personnes qui sont venues consigner leurs remarques sur le registre d'enquête indique qu'il existerait une autre solution obligeant un parcours de 2km.

Madame DOUBRE fait part de ses regrets en réponse aux propositions de Mr le Maire en date du 13 novembre 2013.

- construction d'un mur de soutènement,
- aménagement d'une rampe d'accès à sa parcelle à partir de la voie communale créée,
- la prise en charge des frais si nécessaires, d'ajustement de son réseau existant et le branchement au futur réseau.

La propriétaire conclue que le prix d'achat proposé par Mr le maire n'est pas assez élevé, indiquant qu'au vu des derniers actes de vente observés le prix serait de 100 euros aujourd'hui. En précisant qu'elle serait d'accord pour le prix de 100 euros accompagné des aménagements demandés.

Dans sa deuxième lettre du 12 mars 2014, remise en main propre au commissaire enquêteur par Mr RICHARD père de Mme DOUBRE, la propriétaire de la parcelle B682 remet en cause la procédure de DUP utilisée pour des parcelles privées revenant sur le prix du mètre carré à 40 euros / m² proposé par la commune tout en accusant propriétaires et commune de "manœuvres ambiguës et de travaux préparatoires sans bornage officiel et contradictoire".

Madame DOUBRE revient sur son courrier du 17 septembre 2013 par lequel elle proposait le prix de 100 euros/m² avec les aménagements spécifiques d'accompagnement, se plaignant de n'avoir reçu en réponse qu'un courrier lui demandant d'accepter les propositions initiales à 40 euros/m². Dans ce courrier, madame DOUBRE réitère une nouvelle fois son intention d'accepter la proposition à 100 €/m².

Madame DOUBRE indique que d'anciens tracés prévoyaient le passage de la future voie communale sur la parcelle voisine B656 précisant que cette option coûterait moins cher.

Elle déclare également qu'une autre option pourrait être étudiée en passant par les parcelles B656 ou B713, 714, 711 qui sont communales.

➤ **Madame Anne GOMEZ**

Madame Anne GOMEZ a déposé en mairie une lettre adressée à monsieur le commissaire enquêteur à propos de la DUP. Dans ce courrier elle s'interroge sur le fait que la mairie se substitue aux particuliers pour le désenclavement de leur parcelle.

D'autre part, madame GOMEZ demande pourquoi la mairie impose aux propriétaires de prendre à leur charge les travaux de réseaux nécessaires à leur raccordement (paragraphe 2).

Madame GOMEZ suggère la création d'un retournement sur la zone des Péiridilles ainsi que l'aménagement d'un ouvrage routier d'accès à la zone urbanisée (paragraphe 3).

Enfin, madame GOMEZ met en doute la nécessité d'un réseau d'assainissement collectif sur le site.

Le courrier porte d'autres remarques d'ordre personnel qui abordent des sujets peu en rapport avec le déroulement de l'enquête.

➤ **4 – 2 Synthèse des remarques portées au registre d'enquête.**

➤ **Madame Dorine DOUBRE :**

- s'interroge sur le fait que la mairie se substitue aux particuliers pour le réaliser le désenclavement de leur parcelle, dénonçant l'illégalité d'une telle procédure. Madame DOUBRE signale que le courrier de la mairie qui l'informait de l'enquête publique n'était pas daté.

➤ **Madame Annette RICHARD - DOUBRE :**

- s'étonne que la parcelle 181 soit déclarée constructible alors qu'elle la déjà vu inondée.

➤ **Madame Anne GOMEZ :**

- réitère les observations portées sur sa lettre en demandant pourquoi ne pas utiliser la parcelle communale B711 pour désenclaver les terrains constructibles en déclarant que les terrains jouxtant le ruisseau sont inondables.

➤ **Madame Delphine DOUBRE :**

- demande "pourquoi la mairie ne propose t - elle pas d'exproprier une bande sur la parcelle B656 qui permettrait de ne pas entreprendre des travaux de décaissement"...

➤ **Madame Anne GOMEZ :**

- déclare que l'accès à la départementale va nécessiter la construction d'un rond-point pour sécuriser l'entrée à la zone urbanisée.
- propose une contre proposition à partir des parcelles B711, 713, 714 qui appartiennent à la commune.

➤ **Madame Simone CAPELLE :**

- déplore que la commune engage des frais considérables pour une si petite commune et qu'il serait préférable que les propriétaires s'entendent entre eux comme autrefois ...
- reste sidérée que la commune n'est pas chiffré le désenclavement des parcelles.

➤ **Monsieur Max SAUSSINES :**

- s'interroge sur l'intérêt général et sur la juste indemnisation due à l'exproprié, sur la nécessité d'une extension aussi importante du village et sur la facilité de vente des parcelles en raison du contexte actuel.

➤ **Monsieur Jean Louis DOUBRE (représentant madame Dorine DOUBRE) :**

- dénonce le formalisme du dossier d'enquête qui ne respecterait pas l'article R11.1 et suivants du code de l'expropriation (pas de chiffrage de l'opération et des options possibles),
- déclare qu'aucun élément ne justifie le caractère public de l'acquisition du bien, et que la collectivité souhaite être propriétaire du fond et y réaliser des aménagements publics,
- que le projet de réalisation est très éloigné du plan de zonage du POS et spécifiquement des emplacements réservés y figurent,
- constate que la collectivité utilise la parcelle B682 depuis fin décembre 2013 sans autorisation et qu'elle s'est autorisé des travaux contigu à la parcelle B189 sans bornage préalable,
- déclare "Bien entendu, nous sommes toujours ouverts à une négociation amiable".

➤ **4-3 : Synthèse des observations, questions au maître d'ouvrage et réponses**

Concernant les deux courriers et les observations de madame DOUBRE consignées sur le registre : (les deux lettres et la copie du registre sont en pièces jointes).

Le chiffrage de l'option initiale dans le cadre de la DUP est nécessaire, il doit comprendre les postes suivants :

- Acquisition parcelle, mur soutènement, Aménagement accès RD120, rampe d'accès à la parcelle B682, ajustement et raccordement au futur réseau.
- Il est également nécessaire d'argumenter sur la faisabilité ou l'impossibilité concernant les deux contrepropositions utilisant le passage Nord de la parcelle n° B682 de madame DOUBRE, option décrite sur sa deuxième lettre paragraphe 6 et chiffrage global si cette option est matériellement réalisable.
- Explication sur le fait qu'il n'est pas envisageable de passer sur la parcelle B656

➤ **Réponses de la commune :**

Chiffrage de l'option initiale. Voir en annexe le (Document 0) qui résume la DUP et la contreproposition.

Le chiffrage a été fait sur une base très large et englobe tous les ouvrages devant/pouvant être réalisés par la commune dans le temps, ceci pour bien montrer la pertinence de l'option choisie.

La seule option reconnue par les documents d'urbanisme pour la route de désenclavement est la zone C6. (POS révisé). Cette voirie fait environ 90 m par 6 m de large, de la D120 à la zone PVR en cours de travaux. (parcelle TRIJASSE/706). La dernière acquisition nécessaire est une bande de 6 m par 55 ml (350 m² environ) sur la parcelle de Mme DOUBRE/682 et faisant l'objet de la DUP.

- **Acquisition de 350m² la parcelle 682** : L'évaluation des Domaines (29 août 2013) est à 20 euros (+-20%) du m² soit 7000 euros. Il est à noter que le classement de la zone C6 en espace réservé ayant eu lieu en 2006 c'est la valeur des terrains à cette époque qui devra être retenue par le juge des expropriations donc probablement moins que 20 euros/m². Dans un souci de traitement identique des propriétaires de la zone des Peiridilles et afin d'arriver à un accord amiable la commune a cependant fait une proposition de conciliation à 40 euros/m² soit 14000 euros (alors que leur terrain était constructible et n'avait pas de servitude de passage).
- **Construction de la route d'accès** : la solution la moins onéreuse pour les finances de la Commune est de construire la route à son niveau actuel avec un léger reprofilage. Le coût de fabrication de la chaussée est d'environ 23.5 euros/m² soit 12690 euros pour 90 ml (base de prix= estimation par le cabinet SNC Lavalin en charge de la PVR (document n°10). Avec une plus-value de 1000 euros pour le reprofilage.

De nouveau dans un souci de conciliation, la commune a proposé de décaisser la route sur 1.5 à 2m afin de protéger les habitants de la parcelle 682 des regards et du bruit du passage. Comme cette excavation se ferait principalement dans le rocher (point 6 de la note de Mme DOUBRE) le mur de soutènement n'est pas nécessaire. Ce surcoût d'excavation serait de 7 euros/ m³ x 350m²x1.8m=4 410 euros HT. (Prix unitaires = budget SNC Lavalin/ (document 11).

- **Aménagement de la RD120**. Ce type de travaux serait réalisé et financé en partie par le département des routes de l'Hérault. En 2002 une étude a été faite montrant qu'une tourne à gauche serait nécessaire (document 1 et 2). Leur estimation de l'époque était de 76 800 euros HT dont 60% pour la commune. Ces travaux n'ont pas à être programmés immédiatement.
- **Raccordement des réseaux assainissement et eau.**

Assainissement : Il est prévu dans le Schéma de zonage de l'assainissement de raccorder la zone Lou Pys en passant par cette voie. Le coût est d'environ

122 euros /ml (base de prix du SCN Lavalin document 12). Comme tous les travaux d'extension du réseau il peut être réalisé plus tard, lorsque les finances de la commune le permettront.

Eau potable. La mise en place de la conduite d'eau (pour réaliser le bouclage du réseau) dans la même excavation est de l'ordre de 140 / ml. (Chiffrage du syndicat des eaux Garrigues Campagne (pour la PVR) qui prendrait en charge une bonne partie des coûts /(document 13).

- **Coût de la solution de « base » DUP et coûts des futurs équipements**

- **Foncier** - Acquisition $350 \text{ m}^2 \times 20 \text{ euros} = 7000 \text{ euros}$

Plus-value avec offre de conciliation à 40 euros/m² au lieu de 20 /m² : $= +7000 \text{ euros}$

- **Voirie** - Profilage et voirie : $23.5 \text{ euros/m}^2 \times 6 \times 90 = 12690 \text{ euros} + 1000 \text{ reprofilage} = 13690 \text{ euros}$

Option conciliation décaissement : $350 \text{ m}^2 \times 1.8 \times 7 = 4410 \text{ euros}$

Tourne à gauche 76800 euros dont 60% pour la commune = 46080 (à programmer dans le futur)

- **Coût des réseaux**

Eau potable : 30242 en partie pris en charge par le syndicat des eaux

Assainissement : $110 \text{ ml} \times 122 = 13400$ (à programmer dans le futur)

- **Dépenses immédiates 25 100€ / Plus-value options « conciliation » : 11 410€ /Futures dépenses= 59 480€**

➤ **Etudes des contrepropositions :**

- **Accès sur RD 120** - L'historique précédent montre le refus du service des routes de l'Hérault d'envisager une solution d'accès autre que celle proposée. Si ce choix devait être imposé un giratoire serait probablement demandé plutôt qu'un simple « tourne à gauche » à cause de la pente de la route à cet endroit. La valeur estimée d'un rond-point est de 11 0000 euros (réf document 2bis de la direction des routes), sans parler du problème d'acquisition foncière de part et d'autre, un giratoire étant plus large que la route actuelle qui a une réserve foncière de 15m.

- **Acquisition foncière** : aujourd'hui il existe une AFUL (Association foncière Urbaine Libre) regroupant l'ensemble des terrains de la zone dite « Lotissement la Laurisse » y compris les parcelles 713/714. Si l'accès devait se faire à cet endroit la Commune devrait acheter à Mr ROUVIERE, allocataire du lot de 1000 m² N°1, avec un coût probable de 80 000 euros (prix de vente d'un lot

viabilisé à 130 000 euros moins coût de viabilisation à 50 000 euros). Ce prix est supérieur aux 40 euros proposés pour la DUP (servitude de passage, non constructible et marginal sur une parcelle de 10 000 m²).

- **Coût de la voirie** : si l'on tient compte de la voirie secondaire prévue dans le lotissement, la longueur de voirie est d'environ 55 ml sur le lot n°1 soit un coût de $55 \text{ ml} * 6\text{m} * 21 = 6\,930$ euros auquel il faut rajouter un coût de terrassement général (2 000 euros). Il existerait des coûts supplémentaires (renforcement de la voirie secondaire).

Un deuxième problème se poserait. Le permis d'aménager déposé le 15/3/2014 par l'AFUL prévoit de réaliser le lotissement en 2 phases. (Document 0). La zone nord (lots 1/3/4/5/18) correspond à la deuxième phase pour laquelle il n'existe pour l'instant pas de date de réalisation (dans 5 ans ou 10 ans) celle-ci devant être fixée par les propriétaires principalement privés des lots concernés. Pour terminer cette « contreproposition » il faudrait que la commune réalise à ses frais environ 100 m de voirie avec les réseaux jusqu'à la phase 1. Ce coût est de : $100 \text{ ml} \times 6\text{m} \times 23,4\text{euros/m}^2 = 14\,040\text{€}$ plus terrassements = 3 000 euros.

Il serait aussi nécessaire de créer un retournement sur la zone des Peiridilles qui serait imposé par les pompiers. (Comme le suggère madame Gomez): surface minimum de terrain à acquérir ($25 \times 25\text{m} = 625\text{m}^2$ à 40€ (au mieux) = 25 000 euros, plus travaux environ 50 000 euros (un rondpoint coûte au minimum 100 000 euros (hors foncier). Le seul terrain libre serait celui de madame DOUBRE (B189) actuellement trop petit pour être constructible !

- **Assainissement** : contrairement à ce qui a été expliqué au commissaire enquêteur la faisabilité altimétrique n'est pas évidente. Il faudrait d'abord négocier une servitude de passage dans les parcelles construites 710 et 712 avec une très grande profondeur d'excavation. Soit : $(50\text{m} \times 3 = 150\text{m}^2 \times 40 \text{ euros/m}^2 = 6\,000$ euros.

Ensuite le même problème se pose si la phase 2 du lotissement est retardée : obligation de construire le réseau jusqu'à la phase 1.

La longueur totale du projet serait d'environ 220 m (70 le long de la D120 et 150m dans le lotissement) soit un coût de $220 \times 122 = 26\,840\text{€}$ (hors surcoûts d'excavation).

- **Eau potable** : le devis (document13) du syndicat des eaux donne un montant total de 60 609 euros HT, comprenant l'ensemble des travaux entre la phase 1 et l'existant de l'alimentation. On peut raisonnablement imputer la différence entre cette solution et la solution de base à 30 242 euros **soit 30 353€ comme surcoût à la charge de la commune.**

- **Coût de la contreproposition :**

- **Foncier : 111 000 euros**

Achat (lot 1) 80 000 euros plus foncier du retournement 25 000 euros plus droit de passage sur la parcelle 711 soit 6 000 euros. Plus les délais et de nombreuses DUP et frais juridiquesplus foncier rond-point ... plus aléas d'une solution non étudiée dans le détail.

- **Voirie : 26 970€ et 66 000€ pour le rond-point.**

Rond-point = 110 000€ dont 66 000€ pour la commune. La DDE pourrait imposer un ouvrage rapidement (D120 en pente).

Voirie = 6 930+3 000 +14 040+3 000=26 970€.

- **Réseaux=57 193 euros**

Assainissement= 26 840€ (peut-être reporté dans le futur).

Eau potable=30 353€ (surcoût à la charge de la commune entre les deux solutions).

- **Dépenses immédiates : 168 323€ + rond-point 66 000€ + Dépenses d'assainissement 26 840€.**

➤ **Solution alternative : passage par la parcelle B656 = surcoût de 115 290 euros par apport à la solution DUP.**

Cette parcelle fait actuellement 1197 m². **Elle ne subit aucune servitude de passage.** Elle est située dans la zone Na du POS. Le passage d'une voirie prendrait 80m x 6m =480m² soit 40%, rendant le reste de la parcelle inutilisable. Le propriétaire serait en droit de demander à la Commune d'acheter l'ensemble de l'unité à un coût supérieur à 40 euros. Le mètre carré constructible est plus proche de 100 euros à Garrigues d'après les propos de madame Dorine DOUBRE relevés dans son courrier soit un coût de 119 700 euros pour la Commune. Comparée à la solution DUP, la seule économie de travaux est l'option (non obligatoire) du décaissement soit 4 410 euros. **Surcoût : 119 700 – 4 410=115 290 euros.**

➤ **Madame GOMEZ**

- Madame GOMEZ s'interroge sur le fait que la mairie se substitue aux particuliers pour le désenclavement de leur parcelle.

➤ **Réponse de la commune :**

Le POS a été institué en 1988. Depuis il a été impossible pour les propriétaires de parcelles de la zone des Peiridilles de se mettre d'accord pour désenclaver

leurs parcelles. En 2006 un projet de révision simplifiée du POS a été institué permettant de désenclaver la zone.

- demande pourquoi la mairie impose aux propriétaires de prendre à leur charge les travaux de réseaux nécessaires à leur raccordement (paragraphe 2),

➤ **Réponse de la commune :**

L'institution d'une PVR (Participation aux voiries et réseaux), votée par le conseil municipal sur cette zone permet à la Mairie de viabiliser la zone et de rendre ces parcelles constructibles. Elle avance les fonds nécessaires qui lui seront remboursés plus tard par la contribution de 18 euros/m² des constructeurs.

- suggère la création d'un retournement sur la zone des Péiridilles ainsi que l'aménagement d'un ouvrage routier d'accès à la zone urbanisée (paragraphe 3), que l'accès à la départementale va nécessiter la construction d'un rond-point pour sécuriser l'entrée à la zone urbanisée,

➤ **Réponse de la commune :**

L'étude du département des routes (CG34) déjà mentionnée répond à cette question. La contreproposition a été étudiée et annexée à notre réponse.

- met en doute la nécessité d'un réseau d'assainissement collectif sur le site.

➤ **Réponse de la commune :**

Nous suggérons la relecture du schéma d'assainissement collectif et les conclusions de l'étude menée par les spécialistes qui considèrent que la quasi-totalité de la surface du POS est inapte à l'assainissement individuel (document 3 joint à la réponse).

Observations portées au registre et réponses de la commune.

➤ **Madame Dorine DOUBRE :**

- s'interroge sur le fait que la mairie se substitue aux particuliers pour le réaliser le désenclavement de leur parcelle, dénonçant l'illégalité d'une telle procédure. Madame DOUBRE signale que le courrier de la mairie qui l'informait de l'enquête publique n'était pas daté.

➤ **Réponse de la commune :**

Le POS a été institué en 1988. Depuis il a été impossible pour les propriétaires de parcelles de la zone des Peiridilles de se mettre d'accord pour désenclaver leurs parcelles. En 2006 un projet de révision simplifiée du POS a été institué permettant de désenclaver la zone.

➤ **Madame Annette RICHARD - DOUBRE :**

- s'étonne que la parcelle 181 soit déclarée constructible alors qu'elle la déjà vu inondée

➤ **Réponse de la commune :**

Sur la parcelle 181 seule une bande de 7.5m depuis l'axe du ruisseau est impropre à la construction. (Règlement du POS).

➤ **Madame Delphine DOUBRE :**

- demande "pourquoi la mairie ne propose t- elle pas d'exproprier une bande sur la parcelle B656 qui permettrait de ne pas entreprendre des travaux de décaissement. (Cette demande ayant déjà été formulée par madame Dorine DOUBRE).

➤ **Réponse de la commune :**

Réponse identique à la question de Mme Dorine DOUBRE se rapportant à la parcelle B656.

➤ **Mr Max SAUSSINES :**

- S'interroge sur l'intérêt général et sur la juste indemnisation due à l'exproprié, sur la nécessité d'une extension aussi importante du village et sur la facilité de vente des parcelles en raison du contexte actuel.

➤ **Réponse de la commune :**

L'intérêt de cette opération est de désenclaver des parcelles. L'indemnisation est proposée par le juge des expropriations. (Article 545 du code civil : "nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité").

➤ **Monsieur Jean Louis DOUBRE (représentant madame Dorine DOUBRE) :**

- dénonce le formalisme du dossier d'enquête qui ne respecterait pas l'article R11.1 et suivants du code de l'expropriation (pas de chiffrage de l'opération et des options possibles),

➤ **Réponse de la commune :**

Article R1- 11. Monsieur DOUBRE se réfère au code de l'expropriation art 11-3.

La notice explicative relative à la DUP répond à ces questions : plan de situation / document de zonage / appréciation sommaire des dépenses (proposition d'achat à 40euros/m²). Le décaissement n'étant pas nécessaire au projet).

*Le projet de révision du POS a été rendu exécutoire le 3/1/2007 bien avant la révision de l'article du code de l'environnement 2011-2019 du 20/12/2011 traitant de la réforme des études d'impact. Ce projet, qui vise à désenclaver la zone des Peiridilles, a lui-même été soumis à l'examen de la commission d'urbanisme et du préfet. **Il est à noter que la zone objet du DUP est déjà une voie de passage.***

Cette notice explicative a été validée par le service de l'environnement de la préfecture de l'Hérault. La procédure de DUP a été engagée par la délibération du conseil municipal du 18/7/13.

- déclare qu'aucun élément ne justifie le caractère public de l'acquisition du bien, et que la collectivité souhaite être propriétaire du fond et y réaliser des aménagements publics,
- **Réponse de la commune :**
Mr DOUBRE oublie simplement que la révision simplifiée du POS a permis de classer la zone C6 « emplacement réservé » au bénéfice de la commune pour y établir des voies. Il faut rappeler que le collectif qui a attaqué la révision simplifiée du POS et perdu au TA puis en Cours d'Appel comprenait Mr et Madame DOUBRE qui connaissent donc parfaitement le projet.
- que le projet de réalisation est très éloigné du plan de zonage du POS et spécifiquement des emplacements réservés y figurent,
- **Réponse de la commune :**
La remarque suivante est étonnante, la zone réservée faisant partie du POS révisé.
- constate que la collectivité utilise la parcelle B682 depuis fin décembre 2013 sans autorisation et qu'elle s'est autorisé des travaux contigu à la parcelle B189 sans bornage préalable.
- **Réponse de la commune :**
Utilisation de la parcelle B862 : la commune utilise son droit de passage pour réaliser des travaux votés dans la PVR sur un terrain bénéficiant de la servitude. Quant au bornage de la parcelle B189, la propriétaire (Mme Dorine DOUBRE) a été convoquée (avec le préavis légal de 15 jours) mais ne s'est pas présentée ni son géomètre. Un piquetage a été mis en place par les géomètres des deux autres propriétaires concernés. Mr DOUBRE est cependant arrivé en fin de séance pour « regarder ».
- Déclare "Bien entendu, nous sommes toujours ouverts à une négociation amiable".

Les réponses du maître d'ouvrage adressées en retour des questions posées par le commissaire enquêteur dans son rapport de synthèse sont assorties de 12 documents annexés au rapport (Doc 0 à 12).

5 – Observations, conclusions et avis du commissaire enquêteur.

RAPPEL

L'expropriation permet à l'administration d'obtenir à son profit sous forme de cession forcée, le transfert d'un bien immobilier en vue de la réalisation d'objectif d'utilité publique. Elle peut être mise en œuvre dans le cas de construction de voies de circulation.

Afin de formuler mon avis, j'ai sollicité la commune pour obtenir quelques renseignements complémentaires et retenir l'argumentation qui a guidé son choix.

Concernant le choix du projet par la commune :

La volonté de la commune d'implanter la voirie des Peiridilles sur la zone concernée par la DUP s'est imposé à la suite des différentes études des services spécialisés pour l'accès routier, l'assainissement l'eau potable et le classement en emplacement réservé depuis la révision simplifiée du POS en 2006.

- **L'accès routier à la zone LOU PIS et PEIRIDILLES**

Une étude a été réalisée par le Conseil Général du département de l'Hérault en 2002 sur la faisabilité et la sécurité des accès à partir de la D120.

La conclusion pour organiser la desserte des zones constructibles de cette zone était la suivante :

création d'un carrefour type « tourne à gauche » permettant de sécuriser les accès vers les zones NA,

interdiction des accès directs sur le périmètre de l'étude (la commune devra rapidement élaborer un schéma de desserte de la zone à urbaniser),

en particulier les spécialistes considéraient qu'un accès plus à l'est n'était pas envisageable car la route en montée ne permet pas d'obtenir un point haut visible des deux cotés.

L' étude d'un schéma directeur de l'assainissement

Le schéma directeur de l'assainissement finalisé en septembre 2007 définit la zone concernée par l'assainissement collectif. Il est à noter que 95% des sols de la commune sont inadaptés à l'assainissement individuel (schéma n° 3 joint) d'où la nécessité à terme de raccorder les parcelles de LOU PYS.

Différentes simulations ont été faites pour définir le schéma de collecte et transport adapté. Pour la zone concernée un scénario (n°2) est choisi (document 11b n°4) qui comprend une traversée de la D120 vers la zone LOU PYS et une canalisation de 200mm empruntant la future voirie objet de la DUP.

A aucun moment il n'est envisagé dans cette étude de prolonger le transport vers l'est le long de la D120. Ceci n'est pas envisageable pour plusieurs raisons :

- la canalisation devrait être implantée hors de l'emprise de la départementale et de ses talus. Elle devrait donc passer par des terrains privés,

- la canalisation étant beaucoup plus longue, les coûts seraient plus importants et surtout l'altimétrie rendrait impossible un écoulement gravitaire qui reste possible en utilisant la zone DUP,

- ce tracé n'a pas été contesté lors de l'enquête publique réalisée pour le plan de zonage d'assainissement.

- **Concernant l'opposition au projet :**

De mon point de vue, la contestation du projet trouve son origine première dans la non acceptation du développement de l'urbanisme tel que le prévoit le plan de développement urbain défini au plan d'occupation des sols révisé et validé en 2006.

Au fil des discussions avec le public venu à la permanence, ce développement apparaît comme une atteinte à la tranquillité d'un paisible village. Ces craintes de nuisances induites par de nouvelles constructions aux abords de la parcelle B682, attisées par une rancœur ancestrale entre privés et équipe municipale ne facilite pas la négociation amiable qui devrait prévaloir pour ce type d'opération.

Pour ce qui concerne le prix d'achat au mètre carré, élément qui semble déterminant dans cette affaire, le commissaire enquêteur qui n'a pas l'expertise dans ce domaine, ne peut que s'en remettre à l'évaluation des services fiscaux majorée par la commune au même niveau que celui pratiqué pour les transactions similaires déjà négociées pour ce projet de désenclavement.

La DUP demandée pour expropriation trouve sa raison sur les critères liés au développement de l'urbanisme décidé après enquête publique au nouveau POS et aux aménagements de réseaux qui l'accompagnent. Elle peut trouver sa justification par les opérations d'aménagements qui accompagnent la création d'un lotissement (article L300-4CU).

Néanmoins, une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si **les atteintes à la propriété privée, le coût financier** et éventuellement **les inconvénients d'ordre social** ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

L'atteinte à la propriété sur la parcelle B682 d'une superficie de 10 030 m² représente 3.5% de la surface soit une bande latérale de 4.5 à 6 mètres de large et de 58 mètres de long. Au vu de la situation de la partie concernée par l'expropriation et de la faible emprise que cela représente il est difficile de retenir une forte dépréciation du bien. A noter que l'emprise objet de la demande de DUP **est déjà classée aujourd'hui comme une servitude de passage.**

Pour le bilan coût – avantage – inconvénient, il ressort que le coût de l'expropriation pour l'option envisagée reste raisonnable au regard de l'ensemble de l'opération de désenclavement telle qu'elle est présentée. Le coût des travaux annexes et d'accompagnement notamment l'aménagement des voiries et réseaux restent incontournables quelle que soit l'option.

Concernant les inconvénients d'ordre social, il apparaît clairement que le projet d'urbanisme porté par la commune pour cette zone ne satisfait pas l'ensemble de la population notamment les personnes déjà implantées sur le site qui craignent l'arrivée de nouvelles populations et des nuisances de proximité qui les accompagnent.

Le chiffrage des options apportées par la consultation du public opposé au projet initial démontre un surcoût dissuasif et surtout une remise en question des orientations déjà prises et validées par les procédures d'urbanisme et d'aménagement antérieures.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire

Dans son projet d'acquisition la commune a identifié et déterminé les coordonnées et la surface du terrain dont elle a besoin pour mener à bien son plan d'urbanisation. Il s'agit d'une bande de 350 m² en bordure nord ouest de la parcelle B682 déjà utilisée en servitude de passage.

La fiche de renseignement d'urbanisme et le document des services fiscaux en date du 29 août 2013 donnent les indications administratives sur la parcelle B682.

L'enquête parcellaire menée conjointement à la DUP permet d'identifier précisément la parcelle et le propriétaire concernés par l'opération. La notification de l'enquête a été adressée au propriétaire par courrier (non daté) avec avis de réception en date du 26 février 2014 accompagné d'un formulaire à compléter pour l'identification du propriétaire réel du bien. Ce formulaire a été retourné à la mairie et annexé au registre d'enquête par le commissaire enquêteur.

La propriétaire y confirme et y certifie en date du 6 mars 2014 : son adresse, l'identification de la parcelle (B682) et sa localisation au lieu dit les Péiridilles et déclare "être le propriétaire des immeubles désignés". Il est noté également sur le formulaire que l'immeuble ne fait pas l'objet de location.

Les négociations amiables n'ayant pas abouties à ce jour, il convient de rappeler que la cession amiable peut intervenir à tout moment avant ou après la DUP jusqu'au jugement fixant les indemnités.

Considérant que la propriété objet touchée par l'expropriation a bien été identifiée, contrôlée et confirmée par la propriétaire, j'émet un avis favorable à l'enquête parcellaire menée conjointement à la DUP pour le désenclavement des parcelles au lieu dit les Péiridilles.

Avis du commissaire enquêteur sur la DUP

Sur la base de mes observations générales et commentaires ci-dessus

Considérant :

- que la procédure prévue pour cette enquête a bien été respectée et que la publicité pour apporter à connaissance du public a bien été réalisée,

- que conformément aux articles L11-1 à L11-7 du code de l'expropriation la DUP est **compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur**,
- que l'emprise issue de la parcelle B682 qui concerne la DUP est identifiée au POS de la commune comme **un emplacement réservé (C6)**,
- que l'atteinte à la propriété privée n'apparaît pas comme excessive au regard de la faible surface soustraite à l'emprise **de la parcelle B682 déjà identifiée et utilisée comme une servitude de passage**,
- que le coût de l'opération représenté par l'acquisition et les aménagements nécessaires reste dans des limites acceptables pour ce type d'opération et que les estimations réalisées à la demande du public pour les options proposées **démontrent un surcoût important**,
- l'intérêt que représente l'opération de développement du réseau d'assainissement et de l'enfouissement des autres réseaux au regard de l'environnement et de l'aspect paysagé,
- que la DUP permettra l'avancement et l'aboutissement du projet communal dans le cadre de l'urbanisation de la zone telle que programmée au document d'urbanisme approuvé,
- que les remarques, observations ou préconisations formulées par l'ensemble des personnes qui se sont déplacées ont bien été rapportées par le commissaire enquêteur dans son rapport de synthèse et commentées par le maître d'ouvrage qui a fourni les documents complémentaires nécessaires à la justification des réponses,
- que cette opération s'inscrit dans une suite logique de développement voulu par les orientations de la politique locale et validées successivement par les procédures réglementaires (enquêtes publiques POS, zonage d'assainissement)...
- **que la négociation amiable qui n'a pas aboutie à ce jour reste à privilégier et peut toujours être réalisée**,

Sur la base de mes observations générales et des points particuliers énumérés ci-dessus, **j'émet un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique** pour le désenclavement des parcelles B706, 707, 708, 181, 187, 188, 189, 190, 191, 192 et régularisation de servitude parcelle B682 sur la commune de Garrigues.

Le 25 avril 2014

Daniel GUIRAUD

Commissaire – enquêteur

