

**Département de l'HÉRAULT**

**Commune de TOURBES**

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
PARCELLAIRE**

***Projet Urbain de "CASTELNAU"***

-----

**Déclaration de CESSIBILITÉ  
des parcelles : AB n°360 et 361**

SOUS-PREFECTURE BEZIERS  
REÇU LE

08 JUL. 2015

Bureau des Politiques  
Publiques

**Jacques LANQUETIN**  
**Commissaire Enquêteur**  
**Résidence "Les Indes Galantes"**  
**5 rue de la Garnison**  
**34300 Le cap d'Agde**

**Tél : 04 67 26 14 66**  
**Port : 06 71 43 04 29**  
**Mail : jacques@lanquetin.fr**

*DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT*

-----  
**COMMUNE de TOURBES**

-----  
**ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE**

**PROJET URBAIN de "CASTELNAU"  
sur la Commune de TOURBES**

**DECLARATION de CESSIBILITE  
des PARCELLES : AB n° 360 et 361**

-----  
**RAPPORT  
du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Jacques LANQUETIN  
Commissaire Enquêteur  
Résidence "Les Indes Galantes" Bt E  
5 Rue de la Garnison  
34300 Le CAP d' AGDE  
Tél. 04 67 26 14 66  
Port. 06 71 43 04 29

Par Arrêté n° 2015-II-842 du 20 mai 2015, Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault à Montpellier a décidé de procéder à une enquête publique parcellaire sur la commune de TOURBES, pour la réalisation du projet Urbain de "Castelnau", au profit de la Commune

- **Enquête Parcellaire pour la cessibilité des parcelles nécessaires à l'opération : section AB n°360 et 361**

Cette enquête s'est déroulée du lundi 8 juin 2015 au vendredi 26 juin 2015 soit pendant 19 jours consécutifs.

Nous, Jacques LANQUETIN, géomètre Expert en retraite, demeurant ; Résidence "Les Indes Galantes" Bat. E. 5 Rue de la Garnison 34300 Le CAP d'AGDE.

avons été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, par Monsieur le Préfet de la Région Languedoc Roussillon, Préfet de l'Hérault par ce même arrêté du 20 mai 2015, pour conduire cette enquête à TOURBES.

Cette enquête fait suite à une délibération en date du 14 avril 2015, du Conseil Municipal de TOURBES, par laquelle il demande l'ouverture d'une enquête publique parcellaire préalable à la Déclaration de Cessibilité concernant les parcelles cadastrées section AB n° 360 et 361, pour l'aménagement du secteur de Castelnau.

---

À l'issue de l'enquête, après visite des lieux et entretien avec Mr le Maire de la commune de TOURBES, nous avons établi le présent rapport de « Fin d'enquête » composé comme suit :

Le présent document comportant les rubriques suivantes

- Présentation de l'enquête
- Déroulement de l'enquête
- Observations du public
- Analyse des observations
- Réponses aux observations
- Nos conclusions motivées et notre Avis

## PRESENTATION de l'ENQUÊTE

### PRESENTATION SOMMAIRE de la COMMUNE de TOURBES

La commune fait partie du canton de PEZENAS, arrondissement de BEZIERS. TOURBES a intégré la Communauté de Communes du pays de la Thongue et le SCOT du Biterrois. Elle bénéficie d'une situation privilégiée, sur la RD 39 et à vue de la RD 13, de la RN 9 et de l'autoroute A 75. Ces réseaux viaires constituent des axes de communications majeurs, qui desservent également les communes de Béziers et de Pézenas. La population est d'environ 1700 habitants.

## **PRESENTATION du PROJET**

Cette enquête, préalable à la Déclaration de cessibilité, concerne le projet d'aménagement d'un quartier d'habitat et d'équipements publics dit de **Castelnau**, dans la commune de **TOURBES**.

D'une superficie d'environ 8 ha, il se positionne à l'Est de la commune et reprend le périmètre du secteur qui a fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet, approuvée en janvier 2013. Cette procédure a permis de mettre en compatibilité le POS, en cours de révision générale avec le projet urbain de la commune, en créant une zone II NA1 dans une zone naturelle ND.

## **RAPPEL de la PRECEDENTE ENQUÊTE**

Elle a eu lieu du 25 août au 29 septembre 2014 et concernait la "Déclaration d'Utilité Publique" (DUP) du projet de lotissement de Castelnau et la Déclaration de Cessibilité des parcelles AB n°365 et AK n°13 et 134.

Par arrêté n°2014-II-1950 du 24 novembre 2014, modifié par arrêté n°2014-II-2032, Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS a déclaré d'Utilité Publique le projet urbain de "Castelnau" et déclaré la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation dudit projet, conformément à l'état parcellaire annexé.  
Il s'agissait des parcelles cadastrées section AB n°365 et AK n°13 et 134.

Par la suite, il s'est avéré qu'il était nécessaire d'étendre cette Déclaration de Cessibilité aux parcelles cadastrées : section AB n°360 et 361 :

**C'est l'objet de cette nouvelle enquête.**

## **ENQUÊTE PREALABLE à la DECLARATION d'UTILITE PUBLIQUE**

Cette procédure de DUP rappelée plus haut concernait la mise en compatibilité du POS avec la déclaration de projet ; ce qui permettait de DELIMITER le PERIMETRE de la DECLARATION d'UTILITE PUBLIQUE , CALÉ sur le PERIMETRE de la ZONE « II NA1 » de la DECLARATION de PROJET.

## **ENQUÊTE PARCELLAIRE**

### **Liste des parcelles à acquérir en totalité après la Déclaration de cessibilité.**

AB n° 360 de 980 m<sup>2</sup>  
AB n° 361 de 945 m<sup>2</sup>

### **Liste des propriétaires (d'après les documents cadastraux)**

Parcelle AB n° 360 : Mme VALLET Régine Elise, 16 allée des Frères Lumière  
77150-LESIGNY  
Propriétaire.

Parcelles AB n° 361 : Mr. BERNADOU Gérard, époux de TEISSIER Elisabeth  
5 route de Saint Roch. 34120-TOURBES.  
Propriétaire

## **NOTIFICATION AUX DEUX PROPRIÉTAIRES CONCERNÉS**

Les propriétaires : Mme Régine VALLET demeurant à 77150-LESIGNY et M. Gérard BERNADOU, demeurant à 34120 TOURBES, ont été informés le 20 mai 2015, par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'ouverture de la présente enquête.

La notification du présent arrêté est faite notamment en vue de l'application de l'article L311-1 à 3 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, en vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés, soit par l'avis de l'enquête, soit l'ordonnance d'expropriation.

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité.

---

## **CADRE JURIDIQUE**

- Code de l'Environnement
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

## **MAITRISE d'OUVRAGE**

*Elle est assurée par la Commune de TOURBES.*

## **DEROULEMENT de l' ENQUÊTE**

L'enquête s'est déroulée dans les formes requises.

## **PUBLICITÉ**

La publicité, par voie d'affichage et d'insertion dans la presse, a été faite régulièrement.

- Dans "La Marseillaise" et "Le Midi Libre" des 29 mai et 10 juin 2015.
- Affichage à l'extérieur de la mairie et dans les endroits habituels de la commune.
- Sur le site en 3 endroits différents
- Le certificat d'affichage a été signé par Mr le Maire

Conformément à l'Arrêté de Monsieur le Préfet de Région Préfet de l'Hérault, le dossier a été déposé en Mairie de **TOURBES** du 8 au 26 juin 2015 à 17h00, inclus, soit pendant 19 jours consécutifs.

Le registre d'enquête a été dûment signé et paraphé par le Commissaire Enquêteur, ainsi que toutes les pièces du dossier.

Et nous avons assuré la permanence en Mairie de **TOURBES** aux jours et heures prescrits par l'arrêté Préfectoral :

■ Lundi 8 juin 2015	de 09h00 à 12h00	(ouverture de l'enquête)
Mercredi 17 juin 2015	de 09h00 à 12h00	
Vendredi 26 juin 2015	de 14h00 à 17h00	(Clôture de l'enquête)

### **CONTENU du DOSSIER MIS à l' ENQUÊTE.**

Nous avons numéroté et paraphé les pièces suivantes :

Pièce N° 1 – Notice explicative, comprenant :

- Le plan de situation
- Le plan parcellaire
- L'état parcellaire des 2 parcelles concernées

N° 2 - Arrêté Préfectoral du 20 mai 2015

N° 3 – Avis d'Ouverture d'enquête

N° 4 – Délibération du Conseil Municipal de **TOURBES** du 14 avril 2015

N° 5 - Registre d'enquête

N° 6 - Journaux ("La Marseillaise" et "l'Hérault du Jour")

N° 7 - Notification de l'ouverture de cette enquête, aux 2 propriétaires des parcelles : AB n°360 et 361

N° 8 - Estimation des Domaines du 22 avril 2015.

### **PIÈCES en ANNEXE du RAPPORT**

- Nous avons numéroté les documents suivantes :
  - a) Arrêté de Monsieur le Préfet de Région Préfet de l'Hérault
  - b) Délibération du Conseil Municipal du 14 avril 2015
  - c) Certificat d'affichage de Mr le Maire de Tourbes.
  - d) Extrait des journaux "La Marseillaise" et "L'Hérault du Jour"
  - e) Avis d'ouverture d'Enquête
  - f) Plan de situation
  - g) Plan parcellaire
  - h) Publicité sur le site

Ces pièces sont classées en "Annexes".

Toutes les pièces et plans ont été contrôlés et paraphés par le Commissaire Enquêteur.

Nous estimons que ce dossier était suffisamment clair et documenté. De toute façon, le public a été à même de prendre connaissance du projet urbain de Tourbes et de demander toutes les explications nécessaires.

**Aucun incident n'est venu troubler le bon déroulement de l'enquête.**

### **REUNION avec le MAITRE d'OUVRAGE**

Une entrevue avec Monsieur le Maire a eu lieu le 8 juin 2015, lors de notre 1<sup>ère</sup> permanence en Mairie de Tourbes.

### **VISITE des LIEUX**

Le 8 juin 2015, avant l'ouverture de l'enquête, nous avons visité le secteur du projet urbain de Tourbes.

Nous avons constaté que les travaux de viabilité du lotissement étaient déjà bien entamés

Nous avons pu contrôler que l'avis d'enquête était bien affiché sur le site en 3 endroits différents.

Cet affichage a été de nouveau contrôlé avant nos deux autres permanences en mairie.

---

Le vendredi 26 juin 2015 à 17h00, le délai d'enquête étant écoulé, le registre d'enquête a été clos et signé par Monsieur le Maire de Tourbes.

Monsieur le Maire de TOURBES a été informé des observations inscrites sur le registre d'enquête.

## **OBSERVATIONS du PUBLIC**

Pendant nos permanences en Mairie nous avons noté une seule observation sur le registre d'enquête.

Elle a été inscrite par M. bernard BERNADOU, demeurant à Tourbes, propriétaire de la parcelle AB n°361.

M. BERNADOU est l'un des 2 propriétaires (avec Mme VALLET propriétaire de la parcelle AB n°360) pour lequel il est nécessaire que Monsieur le Préfet prenne un arrêté de cessibilité concernant ces parcelles nécessaires à la réalisation du projet urbain de Castelnaud.

M. BERNADOU indique qu'il n'est pas hostile au projet de Castelnaud, mais trouve le prix fixé par les domaines insuffisant.

Il propose d'accepter la vente au prix de 30 € le m<sup>2</sup>, y compris l'indemnité de réemploi.

### **ANALYSE des OBSERVATIONS**

Néant

### **REPONSES aux OBSERVATIONS**

Nous prenons acte que M. BERNADOU est d'accord de céder à sa parcelle

*Concernant le prix proposé, il est fait application de la 2<sup>e</sup> estimation des services des Domaines du 22 avril 2015, fixant le prix du m<sup>2</sup> à 20,00 € HT, soit un total de 18 900 € HT, dans cette zone II NA1 du P.O.S.*

*A cette somme il faut rajouter une indemnité de réemploi de 2890 €  
Estimation valable pendant un an.*

**Il ne nous appartient pas de contester l'estimation faite par les Domaines.  
Nous prenons acte que M. BERNADOU n'est pas opposé au projet de "Castelnaud", et qu'il est d'accord sur le principe de céder sa parcelle pour sa réalisation.**

Fait à : Le Cap d'Agde le : 7 juillet 2015

Le Commissaire Enquêteur  
Jacques LANQUETIN



*DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT*

-----  
**COMMUNE de TOORBES**

-----  
**ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE**

***PROJET URBAIN de "CASTELNAU"  
sur la Commune de TOORBES***

**DECLARATION de CESSIBILITE  
des PARCELLES : AB n° 360 et 361**

-----  
**CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS  
du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Jacques LANQUETIN  
Commissaire Enquêteur  
Résidence "Les Indes Galantes" Bt E  
5 Rue de la Garnison  
34300 Le CAP d' AGDE  
Tél. 04 67 26 14 66  
Port. 06 71 43 04 29

L'enquête prescrite par arrêté n°2015-II-842 de Monsieur le >Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 20 mai 2015, sur le territoire de la commune de TOURBES, relative à :

## **A la RÉALISATION du PROJET URBAIN de "CASTELNAU" :**

### ***Enquête Parcelaire pour la cessibilité des parcelles nécessaires à l'opération AB n°360 et 361***

a eu lieu comme prévu du 08 au 26 juin 2015, soit pendant 19 jours consécutifs.

## **EN RESUME**

### **L'enquête s'est déroulée dans les formes requises et sans incident.**

La publicité réglementaire a été faite conformément à l'Arrêté de Monsieur le Préfet de Région Préfet de l'Hérault : Insertion dans la presse, affichage en Mairie et dans les endroits habituels de la commune, affichage en 3 endroits sur le site. Les permanences ont été régulièrement assurées.

## **FINALITÉ du PROJET**

### **JUSTIFICATION de l'OPERATION**

Une procédure de Déclaration de Projet a été approuvée en janvier 2013. Cette procédure a permis de mettre en compatibilité le POS, en cours de révision générale, avec le projet urbain.

Cette enquête, préalable à la Déclaration de cessibilité, concerne le projet d'aménagement d'un quartier d'habitat et d'équipements publics dit de **Castelnau**, dans la commune de TOURBES.

D'une superficie d'environ 8 ha, il se positionne à l'Est de la commune et reprend le périmètre du secteur qui a fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet, approuvée en janvier 2013. Cette procédure a permis de mettre en compatibilité le POS, en cours de révision générale avec le projet urbain de la commune, en créant une zone II NA1 dans une zone naturelle ND.

### **RAPPEL de la PRECEDENTE ENQUÊTE**

Elle a eu lieu du 25 août au 29 septembre 2014 et concernait la "Déclaration d'Utilité Publique" (DUP) du projet de lotissement de Castelnau et la Déclaration de Cessibilité des parcelles AB n°365 et AK n°13 et 134.

Par arrêté n°2014-II-1950 du 24 novembre 2014, modifié par arrêté n°2014-II-2032, Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS a déclaré d'Utilité Publique le projet urbain de "Castelnau" et déclaré la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation dudit projet, conformément à l'état parcellaire annexé.

Il s'agissait des parcelles cadastrées section AB n°365 et AK n°13 et 134.

Par la suite, il s'est avéré qu'il était nécessaire d'étendre cette Déclaration de Cessibilité aux parcelles cadastrées : section AB n°360 et 361 :

C'est l'objet de cette nouvelle enquête.

## INCIDENCES SUR L' ENVIRONNEMENT

Depuis plusieurs années, TOURBES a l'ambition d'améliorer son cadre de vie. Cette amélioration est liée à sa dynamique démographique, en constante augmentation et à l'évolution de la structure des ménages, vers une diminution de leur taille.

Pour y arriver il faut pallier :

- Aux carences en logements et en particulier en logements sociaux.
- Au manque de places de stationnement
- Au manque de visibilité du carrefour de l'Avenue de la Gare
- A l'insuffisance des capacités d'accueil des scolaires et à la dispersion de ces structures scolaires.

Le projet de Castelnau répond à ces besoins :

- Sa localisation en entrée de ville, en continuité des espaces bâtis, à proximité des grands axes routiers et sa liaison directe avec le centre du village.

## ENQUÊTE PARCELLAIRE

Nous avons vérifié l'identité des propriétaires des parcelles concernées par cette enquête ; et nous confirmons l'exactitude des renseignements indiqués dans le dossier d'enquête. Ces renseignements sont rappelés dans notre rapport aux pages 2 et 3.

Nous rappelons que la présente enquête parcellaire ne concerne que 2 parcelles :

- Parcelle AB n° 360 de 980 m<sup>2</sup>
- Parcelle AB n° 361 de 945 m<sup>2</sup>

## ESTIMATION des DOMAINES

La Direction des Domaines de la Direction Générale des Finances publiques, a été consultée une seconde fois le 6 mars 2015.

La réponse des Domaines est du 22 avril 2015.

La parcelle AB 360 de 890 m<sup>2</sup> est estimée à 17 800 € HT (voir rectification erreur superficie ci-dessous)

+ une indemnité de réemploi estimée à 2 780 €

La parcelle AB 361 de 945 m<sup>2</sup> est estimée à 18 900 € HT

+ une indemnité de réemploi estimée à 2 890 €.

Soit une valeur de 20€ le m<sup>2</sup> + une indemnité de réemploi de 3 € le m<sup>2</sup>

Cette estimation a été faite en considérant que les terrains nécessaires à la réalisation du projet de Castelnau étaient situés en zone II NA 1 du POS.

Cette évaluation correspond à la valeur vénale actuelle, mais une nouvelle consultation sera nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an

### **ERREUR de SUPERFICIE dans l'ESTIMATION des DOMAINES**

*Nous nous sommes aperçus que les Domaines avaient estimé la valeur de la parcelle AB n°360 sur la base d'une superficie de 890 m<sup>2</sup>, alors que la superficie réelle de cette parcelle est de 980 m<sup>2</sup>.*

*La nouvelle estimation de la parcelle AB n°360 appartenant à Mme. VALLET est donc de :*

*« 980 m<sup>2</sup> X 20€ = 19 600 € HT  
+ une indemnité de réemploi de 980 X 3€ = 2 940 €*

### **REACTIONS du PUBLIC sur le PROJET**

Cette enquête n'a pas bouleversé la vie la vie des habitants de TOURBES, puisque nous n'avons qu'une observation inscrite sur le registre.

## **EN DEFINITIVE**

Pour réaliser ce projet, la maîtrise foncière des terrains est indispensable. Face aux difficultés rencontrées pour faire aboutir les négociations sur les 2 parcelles AB n°360 et 361, la procédure d'expropriation semble nécessaire.

Une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et une enquête parcellaire ont déjà été réalisées du 25 août au 29 septembre 2014. Deux arrêtés préfectoraux pris respectivement les 24 novembre et 8 décembre 2014 ont déclaré d'Utilité Publique le projet de Castelnau et cessibles les parcelles indiquées dans l'état parcellaire annexé.

De nouvelles difficultés étant apparues avec les propriétaires des parcelles AB n°360 et 361. Une nouvelle enquête était donc nécessaire.

## **EN CONSÉQUENCE**

**Ce projet de Castelnau est bien nécessaire pour la vitalité de la commune. Les 2 précédents arrêtés préfectoraux le confirment.**

**Nous confirmons également l'exactitude des renseignements parcellaires figurant dans le dossier d'enquête, (avec la correction de l'estimation des Domaines)**

**AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Pour toutes ces raisons :

Nous donnons **UN AVIS TRES FAVORABLE** à cette enquête parcellaire et à la déclaration de cessibilité concernant les parcelles AB n°360 et 361.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Fait à Cap d'Agde le : 7 juillet 2015

Le Commissaire Enquêteur

Jacques LANQUETIN

