

# DEPARTEMENT DE L'HERAULT

## Commune de VALERGUES

### AMENAGEMENT DE LA ZAC DES ROSELIERES



**Enquête publique unique préalable  
à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)  
et à la cessibilité du parcellaire nécessaire  
à la réalisation de la ZAC des Roselières.**

**Enquête publique du 03 novembre au 04 décembre à 12h00.**

## **RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

**Bernard COMAS, commissaire enquêteur**



## Table des matières

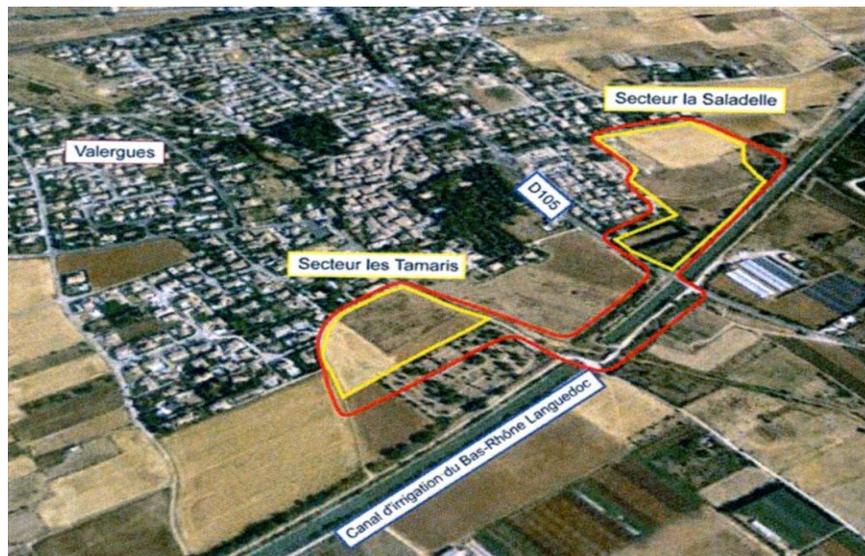
I.	RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	5
I.1	Préambule .....	6
I.2	Présentation générale de l'enquête .....	6
I.2.1	Objet .....	6
I.2.2	Cadre juridique .....	7
I.2.3	Maîtrise d'ouvrage.....	7
I.2.4	La commune de Valergues. ....	8
I.2.5	Nature et caractéristiques du projet .....	8
I.2.6	Procédure liée à la ZAC.....	9
I.2.7	Procédure d'enquête.....	9
I.3	Préparation de l'enquête.....	10
I.3.1	Contacts et réunions préparatoires.....	10
I.3.2	Avis de l'autorité environnementale .....	11
I.3.3	Composition du dossier d'enquête .....	11
I.3.4	Analyse du dossier sur la forme et sur le fond .....	12
I.3.5	Justification du projet et choix des sites .....	13
I.3.6	Le parti d'aménagement .....	14
I.3.7	Analyse de l'étude d'impact .....	15
I.3.8	Le coût de l'opération.....	16
I.3.9	Le financement de l'opération .....	17
I.3.10	Le parcellaire .....	17
I.3.11	L'évaluation du foncier .....	17
I.3.12	Publicité de l'enquête.....	18
I.3.13	Vérification des affichages avant l'enquête .....	18
I.3.14	Les notifications aux propriétaires .....	18
I.3.15	Remise du dossier et paraphage du registre d'enquête .....	19
I.4	Déroulement de l'enquête .....	19
I.4.1	Ouverture de l'enquête .....	19
I.4.2	Réception du public .....	19
I.4.3	Vérification des affichages pendant l'enquête.....	19
I.4.4	Courriers adressés au commissaire enquêteur .....	19
I.4.5	Incidents en cours d'enquête .....	19
I.4.6	Clôture de l'enquête et du registre .....	19
I.4.7	Certificats d'affichage .....	20

I.5	La participation du public .....	20
I.6	Observations recueillies .....	20
I.7	Analyse du mémoire en réponse.....	21
I.8	Synthèse générale .....	25
I.8.1	La finalité de l'enquête .....	25
I.8.2	Le projet.....	25
I.8.3	Le déroulement de l'enquête .....	26
I.8.4	Les observations du public .....	27
II.	ANNEXES AU RAPPORT .....	29
II.1	Avis d'ouverture de l'enquête unique.....	31
II.2	Implantation des affichages .....	33
II.4	Certificats d'affichage.....	35
II.5	Suivi des notifications individuelles.....	37
II.6	Insertions dans la presse .....	39
II.7	Procès-verbal de synthèse.....	41
II.8	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage .....	51
II.9	Ordonnance du juge des référés .....	54
III.	ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. ....	59
III.1	Préambule .....	61
III.2	Conclusions et avis motivé sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. ....	63
L'intérêt public du projet.....	63	
L'aspect social et environnemental du projet .....	64	
Le coût financier de l'opération .....	64	
L'atteinte à la propriété privée.....	64	
AVIS.....	65	
IV.	ENQUÊTE PARCELLAIRE PREALABLE A LA CESSIBILITE DES PARCELLES – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. ....	67
IV.1	Préambule .....	69
IV.2	Conclusions et avis motivé .....	71
Conformité.....	71	
Affectation.....	71	
Notifications .....	71	
Observations ressorties pendant l'enquête .....	72	
AVIS.....	72	

# DEPARTEMENT DE L'HERAULT

## Commune de VALERGUES

### AMENAGEMENT DE LA ZAC DES ROSELIERES



**Enquête publique unique préalable  
à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)  
et à la cessibilité du parcellaire nécessaire  
à la réalisation de la ZAC des Roselières.**

**Enquête publique du 03 novembre au 04 décembre à 12h00.**

## **I. RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Bernard COMAS, commissaire enquêteur.**

## I.1 Préambule

La commune de Valergues est proche de Montpellier et à une moindre mesure de Nîmes. Elle est confrontée à une forte croissance démographique et une pression sur la consommation d'espace.

C'est la raison pour laquelle elle a décidé de réaliser une opération d'aménagement à vocation d'habitat sur des terrains situés entre le centre du village et le canal du Bas-Rhône, limite sud de la commune.

L'objectif de cette opération est de répondre aux demandes régulières de logements.

Pour cela, la commune a retenu la procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui lui permet de désigner un aménageur public ou privé afin d'aménager et d'équiper des terrains qu'elle a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

L'article 545 du Code civil prévoit que : « 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 ».

Le Code de l'Expropriation a prévu que : « l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique et qu'une enquête parcellaire soit menée afin de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés ».

Le Code de l'environnement permet au maître d'ouvrage de mettre en œuvre la procédure d'enquête unique.

## I.2 Présentation générale de l'enquête

### I.2.1 Objet

**Le présent rapport a pour objet la mise à enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC des Roselières sur la commune de Valergues et à la cessibilité des terrains nécessaires pour réaliser ce projet.**

Cette enquête publique unique regroupe deux objets :

- L'enquête « DUP » qui porte sur un dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet. Si l'utilité publique du projet de ZAC est avérée, le Préfet de l'Hérault pourra prendre un arrêté de DUP dans le but d'assurer au maître d'ouvrage la maîtrise du foncier par voie amiable ou par voie d'expropriation.
- L'enquête « PARCELLAIRE » qui a pour but de déterminer précisément les parcelles ou les parties de parcelles dont la cession est strictement indispensable à la réalisation du projet.

Son but est de :

- Déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique,
- Vérifier l'adéquation entre les besoins fonciers et la surface proposée, identifier exactement les propriétaires et les ayant-droit des parcelles concernées par le projet.

Le présent rapport d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et à la cessibilité du parcellaire nécessaire à sa réalisation, conduit à l'établissement d'un document en quatre parties :

- I. Un rapport présentant le dossier, son contexte, le déroulement de l'enquête publique unique, les observations formulées, et leur analyse,
- II. Des annexes au rapport,
- III. Mes conclusions motivées énonçant mon point de vue, l'avis que je crois devoir émettre à l'égard de l'utilité publique du projet,

- IV. Mes conclusions motivées énonçant mon point de vue, , l'avis que je crois devoir émettre à l'égard du parcellaire nécessaire à la réalisation du projet.

## **I.2.2 Cadre juridique**

### **Les lois et règlements principaux pour la compréhension du régime d'enquête applicable :**

Les lois et règlements principaux résultent du code de l'environnement modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et du nouveau code de l'expropriation instauré par l'ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

#### Le régime de l'enquête publique environnementale.

La présente enquête est régie par les dispositions prévues aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-23 du code de l'environnement récemment modifiées par les lois Grenelle 1 et 2 et les décrets d'application du 29 décembre 2011 relatifs aux enquêtes publiques, à l'étude d'impact et à la publicité de l'avis de l'autorité environnementale.

#### L'étude d'impact

Les articles L.122-1 et L.122-3 du code de l'environnement et le décret n°77-1141 du 12 octobre 1977 modifié et codifié aux articles R 122-1 à R 122-16 du même code définissent notamment le contenu de l'étude d'impact.

#### La procédure de déclaration de projet.

La loi n°2002-76 du 27 février 2002 institue la procédure de déclaration de projet (art L.126-1 du code de l'environnement) dont le décret d'application n°2006-629 du 30 mai 2006 précise les modalités de publicité.

#### Le régime de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le nouveau code de l'expropriation pour cause d'utilité publique résultant de l'ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014 constituant la partie législative du nouveau code et le décret n° 2014-1635 du 26/11/2014 constituant la partie réglementaire du nouveau code en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### **Les lois et règlements nécessaires à la compréhension de la procédure administrative en cours :**

#### Le code de l'urbanisme et notamment ses dispositions relatives :

- A la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) codifiée par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12,
- A la procédure de concertation (art L.300-2 et suivants et R.300-2 et suivants),
- Aux autorisations d'urbanisme (titre II du livre IV tant dans sa partie législative que réglementaire.

#### Le code du patrimoine.

Le projet est soumis aux dispositions des chapitres I à IV du Livre V du code du patrimoine ainsi qu'au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

## **I.2.3 Maîtrise d'ouvrage**

A la suite du contrat de concession signé le 6 août 2014 entre la commune de Valergues et la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) l'Or Aménagement, la maîtrise d'ouvrage est assurée par :

La SPLA L'OR AMENAGEMENT,  
11, place de la Libération  
34 130 MAUGUIO

## **I.2.4 La commune de Valergues.**

### **Le contexte institutionnel**

La commune de Valergues fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Auparavant, elle faisait partie de la communauté de communes du Pays de Lunel.

### **Le contexte démographique**

La population de Valergues est jeune avec 39% de moins de 30 ans en 2012 (source INSEE) malgré un léger vieillissement entre 2007 et 2012. Ce constat met en évidence la nécessité d'assurer un meilleur renouvellement des classes d'âge en développant notamment des logements adaptés aux plus jeunes.

Par ailleurs, les données INSEE font apparaître une augmentation de la population depuis 1968 avec une très forte augmentation entre 1990 et 1998. L'essentiel de cette croissance provient du solde migratoire positif liée à l'attractivité résidentielle de Valergues. L'augmentation de population se poursuit entre 2007 et 2015 (+3,5%).

### **Le contexte lié à l'urbanisme et à l'habitat**

Du fait de son ancienne appartenance à la communauté de communes du Pays de Lunel, la commune de Valergues était couverte par le SCoT du Pays de Lunel. Elle sera intégrée au SCoT du Pays de l'Or qui est en cours de révision.

De ce fait, dans l'attente de l'approbation du futur SCoT révisé du Pays de l'Or, elle est en « zone blanche » c'est à dire non couverte officiellement par un SCoT approuvé. Cependant, il convient de noter que les objectifs des deux SCoT sont quasiment identiques pour les domaines liés à l'urbanisme et à l'habitat.

La commune de Valergues a été intégrée dans l'étude du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de l'Or, en phase finale d'élaboration puisqu'il a été arrêté le 10 juillet 2015.

Elle dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) ancien, approuvé le 1<sup>er</sup> février 2001 dont la révision afin de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU) est engagée depuis le 23 mai 2008.

## **I.2.5 Nature et caractéristiques du projet**

Le projet concerne le sud de la partie urbanisée du village de Valergues. Il porte sur deux secteurs distincts qui s'inscrivent dans la continuité de l'extension pavillonnaire existante au nord du canal du Bas-Rhône-Languedoc(BRL), à savoir :

- le secteur « Les Tamaris » à l'ouest d'une superficie de 1,9 ha environ,
- le secteur « La Saladelle » à l'est d'une superficie de 3,7 ha environ.

Il a pour vocation la création :

- D'espaces à usage collectif intégrés au domaine public pour la voirie, les stationnements et la circulation des piétons,
- De zones privatives comprenant des logements individuels sur terrain à bâtir, des logements collectifs aidés et des logements pour primo-accédant,
- D'espaces destinés aux espaces verts et aux zones de compensation d'évacuation des eaux pluviales,
- D'une liaison routière entre les deux secteurs qui sera aménagée le long du canal (BRL),
- De l'aménagement des bords du canal BRL.

Le programme prévoit la création d'environ 112 logements selon la répartition indicative suivante :

- Sur le secteur « Les Tamaris » : Logements individuels sur terrains à bâtir sur des parcelles de 400 m<sup>2</sup> environ.
- Sur le secteur « La Saladelle » :
  - Logements individuels sur terrains à bâtir sur des parcelles de 375 m<sup>2</sup> environ,
  - Logements collectifs aidés,

- Logements individuels groupés pour primo-accédant.

## **1.2.6 Procédure liée à la ZAC**

### **Phase de création :**

Par délibération du 23 mai 2008, la commune de Valergues a décidé d'engager les études préalables au projet de ZAC et d'engager la concertation.

Par délibération du 17 mars 2010 ont été arrêtés, en application de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, les objectifs et les modalités en vue de la création de la ZAC des Roselières. Les modalités ont été complétées par délibération n° 05/31052012 du 31 mai 2012.

Par délibération n° 04/27062012 du 27 juin 2012, ont été définies conformément aux dispositions de code de l'environnement, les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact devant être réalisée et de l'avis de l'autorité environnementale devant être recueilli. Ont été également définies les modalités de mise à disposition du bilan de cette mise à disposition.

Par délibération n°13022013 du 13 février 2013 le conseil municipal a approuvé le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et l'a mis à la consultation du public.

Par délibération n°13032013 du 13 mars 2013, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation ainsi que le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme. Il a décidé de créer la ZAC dénommées « Les Roselières ».

### **Phase de réalisation :**

En application des dispositions des articles L.300-1, L.300-4 art 1 et art 3, L.300-5-2, c'est la SPLA L'Or Aménagement qui a en charge la réalisation de l'opération à la suite de la signature du contrat de concession du 6 août 2014.

L'Or Aménagement a engagé par le biais de son opérateur foncier, Services Conseil Expertises Territoires (SCET) une phase de négociation amiable afin de permettre la maîtrise du foncier. Ces négociations n'ont pas abouti.

C'est la raison pour laquelle, par délibération du 17 septembre 2015, la commune de Valergues a arrêté le dossier d'enquête publique et a sollicité Monsieur le Préfet de l'Hérault pour organiser l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC des Roselières.

## **1.2.7 Procédure d'enquête**

### **Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision n° E15000166/34 du 25 septembre 2015, Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier m'a désigné comme commissaire enquêteur.

### **Décision d'ouverture de l'enquête publique unique**

Par arrêté n° 2015-I-1775 du 7 octobre 2015, Monsieur le Préfet de l'Hérault a défini les modalités d'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête parcellaire préalable au projet d'aménagement de la ZAC « des Roselières » sur le territoire de la commune de Valergues, au profit de la commune de Valergues ou de son concessionnaire, la SPLA L'Or Aménagement.

### **Modalités de la procédure d'enquête**

L'arrêté sus visé prévoit que :

- L'enquête publique se déroulera du mardi 03 novembre 2015 au vendredi 04 décembre 2015 (jusqu'à 12h00), soit pendant 32 jours consécutifs.
- Le siège de l'enquête sera à la Mairie de Valergues.
- Le commissaire enquêteur tiendra trois permanences à la Mairie de Valergues, à savoir :
  - Le jeudi 05 novembre 2015 de 14h00 à 17h00,
  - Le mercredi 18 novembre 2015 de 16h00 à 19h00,
  - Le vendredi 04 décembre 2015 de 09h00 à 12h00.
- L'avis d'enquête sera publié :
  - En Mairie, par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés en usage dans la commune de Valergues,
  - Sur le site, à la charge du maître d'ouvrage, au format A2 en lettres noires sur fond jaune,
  - Dans la presse, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans l'Hérault,
  - Sur les sites Internet de la Préfecture de l'Hérault (<http://www.herault.gouv.fr>) et celui de la commune de Valergues (<http://www.valergues.com>).
- Notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête publique parcellaire en mairie de Valergues et de l'arrêté d'ouverture, sera faite par l'expropriant, aux propriétaires concernés (sous pli recommandé avec demande d'avis de réception), en vue notamment de l'application des articles L.311-1 à L.311-3, et R.311-1 à R.311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## I.3 Préparation de l'enquête

### I.3.1 Contacts et réunions préparatoires

Le 28 septembre 2015, j'ai pris possession du dossier d'enquête au bureau de l'environnement à la Préfecture de l'Hérault.

Le 30 septembre 2015, je me suis rendu au siège de la SPLA l'Or Aménagement. J'y ai rencontré Mmes Carre et Crémadez. Cette réunion a permis de faire le point sur tout le contenu du dossier et, notamment la procédure de notification aux propriétaires de l'avis d'enquête.

Le 9 octobre 2015, je me suis à la DDTM de l'Hérault à Montpellier. J'y ai rencontré :

- Mme Bochaton en charge du suivi pour l'Etat des procédures de planification des documents d'urbanismes (révision de l'ancien POS de Valergues en PLU),
- Mme Lakehal en charge du suivi des procédures liées à l'habitat (PLH de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or).

Le 13 octobre, je me suis rendu à la Mairie de Valergues. J'ai été reçu par M. Jean-Louis Bouscarain, Maire de Valergues. Assistaient également à cette réunion M. Philippe Bocquet, premier adjoint, Mme Véronique Martin responsable de l'urbanisme et Mme Carre, chargée de projet à la SPLA l'Or Aménagement.

M. le Maire a expliqué le contexte dans lequel s'est déroulée la procédure liée à la ZAC depuis son origine en 2008.

Il a rappelé que l'intention initiale de la commune était de traiter à l'amiable avec les propriétaires. Il regrette d'avoir été obligé de lancer une procédure qui peut aboutir à une expropriation devant le refus des propriétaires privés de traiter au prix fixé par le service FRANCE DOMAINE. Il m'a indiqué qu'un aménageur privé était propriétaire d'une parcelle à la suite de la réalisation il y a quelques années.

Au cours de la réunion, je lui ai remis le dossier d'enquête authentifié avec le registre paraphé.

A ma demande, ont été ajoutées la délibération du conseil municipal de 7 septembre 2015 approuvant le projet de PLH du Pays de l'Or (arrêté par l'agglomération du Pays de l'Or le 10 juillet 2015), et la fiche concernant la commune de Valergues qui est incluse dans ce PLH.

Enfin, ont été examinées les formalités d'affichage réglementaires en Mairie, sur les panneaux traditionnels d'affichage dans la commune ainsi que sur les sites de la ZAC, les conditions d'accès au public du dossier d'enquête pendant toute la durée de l'enquête et aussi celles de mon installation lors des permanences.

### **I.3.2 Avis de l'autorité environnementale**

L'étude d'impact réalisée en 2011 lors de la création de la ZAC a fait l'objet d'un avis tacite de l'autorité environnementale en date du 25 août 2011.

L'avis de l'autorité environnementale a de nouveau été sollicité le 14 août 2012. Il a fait l'objet lui aussi d'un avis tacite le 17 octobre 2012.

### **I.3.3 Composition du dossier d'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête comprend :

- L'arrêté préfectoral n° 2015-I-1775 du 7 octobre 2015 définissant les modalités d'ouverture de l'enquête unique.
- L'avis d'enquête.
- Le registre d'enquête.
- Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire composé d'un dossier par enquête :
  - Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprenant :
    - Pièce A : Notice explicative.
    - Pièce B : Etat des données et des procédures administratives.
    - Pièce c : Etude d'impact et annexe « habitat, faune et flore ».
    - Pièce D : Bilan de la phase de concertation, délibérations et avis émis sur le projet.
    - Pièce E : Plan de situation.
    - Pièce F : Plan général des travaux.
    - Pièce G : Appréciation sommaire des dépenses.
    - Pièce H : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.
    - Annexes : Etude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables.
    - Plan du périmètre de la DUP.
  - Dossier d'enquête parcellaire comprenant :
    - Pièce I : Etat parcellaire
    - Pièce J : Plan parcellaire
- Le contrat de concession d'aménagement passé entre la commune de Valergues et la SPLA l'Or Aménagement en date du 6 août 2014.
- Le récépissé de dépôt de dossier de déclaration du 4 octobre 2011,
- La délibération du conseil municipal de Valergues du 7 septembre 2015 approuvant le PLH du Pays de l'Or, avec la fiche concernant la commune de Valergues.

### **I.3.4 Analyse du dossier sur la forme et sur le fond**

#### **Sur la forme**

##### Concernant la déclaration d'utilité publique.

Le dossier soumis à enquête publique dans sa composition apparaît comme répondant aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement relatif aux procédures préalables à la déclaration d'utilité publique d'un projet.

Il m'est apparu bien structuré, clair et de lecture facile.

Il était complété par les éléments de la concertation ainsi que par le bilan tiré de celle-ci par le maître d'ouvrage.

##### Concernant l'enquête parcellaire.

Le dossier conformément aux dispositions de l'article R. 11-19 du Code de l'expropriation comprenait bien :

- un plan parcellaire ;
- la liste des propriétaires identifiés.

Ne concernant que peu de parcelles, ce plan et cette liste ne présentaient aucune difficulté de compréhension.

#### **Sur le fond**

##### Concernant la déclaration d'utilité publique

Le dossier est composé pour l'essentiel d'une notice explicative, d'une étude d'impact avec son résumé non technique, du bilan de la concertation de la phase de création de la ZAC, de l'estimation sommaire des dépenses.

La notice explicative présente de manière claire et précise le contexte général, la maîtrise d'ouvrage, la justification du projet, la nature des travaux.

Ce document complet est de grande qualité. Rien ne paraît oublié et permet au lecteur la meilleure compréhension possible du projet.

L'étude d'impact quant à elle ne fait l'impasse sur aucune des problématiques environnementales, quelles que soient leurs conséquences sur le projet. Le document très exhaustif se veut également pédagogique dans la présentation des textes réglementaires qui s'imposent au projet et sur les compatibilités à respecter. Elle est bien illustrée de dessins, croquis plans et schémas et agréable à consulter. La partie « faune/flore » a fait l'objet d'une mise à jour en juillet 2012.

La prise en compte de l'environnement par le projet y est bien justifiée ainsi que les mesures compensatoires envisagées par le maître d'ouvrage.

*A noter cependant une divergence relative à l'habitat des reptiles entre le contenu du tableau 15 (page 79/102) qui mentionne un impact fort alors qu'au § 2.2.4.1 (page 75/102) l'impact est jugé faible. Cette divergence fait l'objet d'une question posée au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse.*

##### La concertation :

Par délibération du 13 mars 2013, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et a approuvé le dossier de création de la ZAC des Roselières. Le déroulement de la concertation, de la mise à disposition du public de l'étude d'impact y sont bien précisés.

Il ressort que la commune a bien mis en œuvre les moyens nécessaires à une très bonne information du public et à la prise en compte des différentes observations formulées.

L'appréciation sommaire des dépenses détaille bien les quatre rubriques suivantes : acquisitions foncières et frais annexes des acquisitions, études et frais divers, travaux d'aménagement et frais d'opération.

##### Concernant l'enquête parcellaire

Pour obtenir la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet, la SPLA l'Or Aménagement a confié à la SCET (Services Conseil Expertises Territoires) l'ensemble du volet foncier.

Cette dernière a déjà contacté l'ensemble des propriétaires privés, dans le souhait de pouvoir procéder le plus rapidement possible à des acquisitions à l'amiable et à ne recourir à la procédure d'expropriation qu'en dernière extrémité.

### **I.3.5 Justification du projet et choix des sites**

#### **I.3.5.1 Justification du projet**

Depuis plusieurs années, la commune de Valergues est confrontée à un besoin flagrant de logements. Selon les données de 2011, son parc de logements est composé presque exclusivement de résidences principales (95,3%). Les résidences secondaires ne représentent que 2,5% et les logements sociaux 2,5%. La part de propriétaires occupants est de 71,5% et celle de locataires est de 25,0 %.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, elle ne disposait que de 9 logements sociaux, soit un taux d'équipement en logements HLM très faible (1,2 %).

Le PLH du Pays de l'Or pour lequel la commune de Valergues a donné un avis favorable par délibération du conseil municipal en date du 07 septembre 2015, a notamment les objectifs de production suivants :

- Accélérer l'effort de production avec 2 700 résidences principales supplémentaires, dont 130 pour la commune de Valergues,
- Développer l'offre locative sociale avec plus de 800 logements sociaux supplémentaires, dont 40 pour la commune de Valergues,

La fiche communale recense les projets en cours.

Il ressort que le programme prévisionnel de la ZAC des Roselières avec 112 logements (sur 129 recensés sur la commune) dont 25 en logements locatifs sociaux et 12 en primo-accession qui répond parfaitement aux objectifs du PLH 2015-2020 assurera la quasi-totalité des besoins de la commune sur cette période.

Toutefois, il convient de souligner que ce programme est en dessous du potentiel défini dans le dossier de création de la ZAC qui plafonne la surface de plancher à 17 000 m<sup>2</sup>. Le respect de la loi ALUR dans les révisions en cours du SCoT du Pays de l'Or et du POS de la commune de Valergues devrait accroître la densification des constructions et arrêter un nombre plus important de logements. Il faut considérer le programme prévisionnel ci-dessus comme étant un minimum.

#### **I.3.5.2 Choix des sites**

Pour la recherche de sites, la commune a étudié les possibilités d'urbanisation offertes par le POS.

Elle a examiné le positionnement géographique de chaque zone « à urbaniser » du POS, leurs avantages et inconvénients en termes d'éloignement des réseaux et du centre bourg, de consommation des espaces naturels ou agricoles, d'environnement, ...

Sur les quatre zones étudiées, son choix s'est porté sur deux secteurs situés au sud et en continuité urbaine du centre bourg, le long du canal du Bas-Rhône-Languedoc qui forme une barrière naturelle.

Selon les dispositions du POS, ces deux secteurs sont en zone IINA, « zone non équipée, destinée à l'urbanisation future dans le cadre d'opération d'ensemble présentant un aménagement cohérent ».

- Le secteur « Les Tamaris » est en zone IINAc qui autorise une opération sur la totalité du secteur.
- Le secteur « La Saladelle » est en zone IINAb qui autorise une opération sur une surface minimale de 15 000 m<sup>2</sup>.

#### **I.3.5.3 Caractéristiques du site**

Le projet de ZAC s'inscrit dans un périmètre agricole de friches et de pâturages à chevaux (44%), de fourrés (20%), de jardins potagers (6%), de cultures annuelles (25%) et de dépôts de gravats (5%).

Le site n'est pas marqué par une identité paysagère forte : l'ambiance paysagère est celle d'une périphérie de village en contact direct avec des « lambeaux » de terres agricoles. Bloqués entre le canal du Bas-Rhône-Languedoc et les secteurs pavillonnaires, les terrains de la ZAC sont ressentis comme étant des « dents creuses ». Les deux secteurs sont séparés par un espace agricole en partie exploité et en partie en friche. Aucune activité agricole ou activité professionnelle n'est concernée par le périmètre de la ZAC.

L'opération s'inscrit hors de périmètres de protection de monuments historiques, de site classé ou de site inscrit.

Seul un site archéologique d'époque Romaine a été signalé par la DRAC sous l'emprise du secteur « Les Tamaris, partie de la parcelle A 303.

Les voies existantes en bordure du site (chemin de Bouisset, chemin du Bourgidou, rue du Berbian et RD 105) garderont leur fonction de desserte locale et permettront d'accéder facilement à l'opération et la connecteront au reste du village.

Bien que les zones pavillonnaires limitrophes de la ZAC des Roselières soient desservies, les réseaux d'eaux usées, d'eau potable et d'électricité sont insuffisants.

Chaque secteur est bordé par un ruisseau concerné par la zone inondable rouge R du PPRI approuvé le 26 août 2010 :

- le ruisseau de la Viredonne le long du secteur « Les Tamaris »
- le ruisseau du Berbian le long du secteur « La Saladelle ».

### **I.3.6 Le parti d'aménagement**

Le projet de ZAC comporte :

- Des espaces à usage collectif public réservés aux voiries, stationnement et usages piétonniers,
- Des zones privatives avec des logements individuels sur terrains à bâtir, des logements collectifs aidés et des logements pour primo accédant,
- Des espaces verts et des zones de compensation des eaux pluviales,
- La création d'une liaison routière entre les deux secteurs.
- L'aménagement végétal des bords du canal BRL.

Chaque secteur comportera un axe de desserte principale avec stationnement longitudinal sur un côté, des plantations et de larges trottoirs et un axe de desserte secondaire avec trottoir unique.

Le secteur « Les Tamaris » sera connecté sur le chemin de Bouisset et sur le chemin du Bourgidou, le secteur « La Saladelle » sera connecté sur la RD 105 et sur la rue du Berbian. Les axes de desserte secondaire assureront un maillage avec des voies sans issue d'anciennes opérations limitrophes.

La liaison routière projetée entre les deux secteurs permettra aux habitants des quartiers ouest de ne pas emprunter la rue Frédéric Mistral très étroite et souvent inondée, ce qui déchargera le trafic au centre du village.

Les eaux de ruissellement dues à l'imperméabilisation des surfaces seront retenues dans des bassins de compensation situés hors des zones inondables de la Viredonne et du Berbian. Ils participeront à l'aménagement paysager de la ZAC.

Bien que les zones pavillonnaires voisines soient desservies, les réseaux d'eaux usées, d'eau potable et d'électricité s'avèrent insuffisants et devront être redimensionnés.

### **I.3.7 Analyse de l'étude d'impact**

#### **Analyse de l'état initial du site et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet.**

Le milieu physique : Les deux secteurs sont en continuité de l'extension pavillonnaire existante, à proximité des deux ruisseaux et en partie situés en zone inondable.

Le milieu naturel : Les enjeux concernant la flore et les habitats sont faibles.

Pour l'avifaune, la zone possède seulement quatre espèces patrimoniales présentes soit en nidification, soit en recherche alimentaire dont les aménagements de la ZAC pourraient avoir des impacts pendant les travaux. Pour les chiroptères, les enjeux sont considérés comme faibles à moyens. Les impacts ne sont pas jugés significatifs.

Pour la petite faune, les enjeux sont faibles aussi bien pour les amphibiens, les mammifères et les insectes. Il est fort pour les reptiles.

Le milieu humain: L'évolution de la population est croissante depuis 1968 avec une forte augmentation entre 1990 et 1999 (gain de 801 habitants). Entre 1999 et 2006, l'augmentation a été moindre, les extensions se sont faites par petits paquets sous forme de lotissements au gré des opportunités foncières avec peu de relations les uns avec les autres privilégiant les maisons individuelles et ne répondant pas à la demande d'accession à la propriété des jeunes ménages.

Le projet de ZAC est excentré par rapport au réseau viaire principal de la commune qui est traversée par d'importantes voies de communication (RN 113, voie ferrée, future LGV Nîmes-Montpellier).

Le réseau d'eau potable est présent sur les chemins entourant la ZAC. Le réseau d'eaux usées dessert les zones pavillonnaires attenantes, la ZAC pourra s'y brancher avec un poste de refoulement. Des réseaux électriques Basse tension desservent les zones pavillonnaires alentours.

Le Contexte paysager : La commune de Valergues se situe dans la plaine de Lunel-Mauguio. Le projet de ZAC s'inscrit dans un périmètre agricole de friches et de pâturages à chevaux. Le site n'est pas marqué par une identité paysagère forte : l'ambiance paysagère est celle d'une périphérie de village en contact direct avec des « lambeaux » de terres agricoles. Bloqués entre le canal du Bas-Rhône-Languedoc et les secteurs pavillonnaires, les terrains de la ZAC peuvent être assimilés à des « dents creuses ».

#### **Analyse des effets négatifs et positifs directs et indirects, temporaires et permanents, à court, moyen et long terme, du projet sur l'environnement.**

Les effets temporaires liés à la phase de réalisation des travaux : Pour les riverains, le chantier induira des désagréments limités dans le temps (bruit, poussières et nuisances visuelles). Une attention particulière sera portée à la gestion et à la programmation des travaux.

Les travaux d'aménagement pourraient être à l'origine de destructions involontaires d'individus appartenant à des espèces protégées notamment pendant la période de nidification (du 1<sup>er</sup> mars au 31 juillet).

Les effets liés à l'implantation de la ZAC : Les effets liés au fonctionnement et à l'implantation de l'opération concerneront principalement l'aménagement hydraulique, le milieu naturel, la démographie et l'impact visuel.

- Impact hydraulique :

L'aménagement des voieries et des habitations augmentera la surface imperméabilisée. Pour ne pas aggraver la situation hydraulique, le projet prévoit la construction de bassins de compensation de faible profondeur pour avoir une bonne insertion paysagère.

- Impact sur le milieu naturel :

Certains habitats naturels ou semi-naturels utilisés par les espèces pour nicher ou pour se nourrir vont disparaître. Avec l'application des mesures adaptées proposées, aucun impact résiduel n'est mis à jour dans ce projet.

- Démographie :

Le projet prévoit la réalisation d'environ 112 logements comprenant des logements collectifs aidés, des logements individuels groupés pour primo-accédant et des logements individuels sur terrains à bâtir. Il permettra de créer ainsi une mixité de logements répondant notamment à la demande d'accession à la propriété des familles de jeunes et pouvant accueillir globalement environ 285 habitants.

- Impacts sur les réseaux :  
Pour répondre aux futurs besoins des futurs usagers de la ZAC, le renforcement des réseaux d'eau potable et d'électricité sera nécessaire.
- Impacts visuels :  
La végétation naturelle actuelle est quasi inexistante à l'exception de la ripisylve du canal et de la Viredonne. La future ZAC prolongera la frange urbanisée au sud du village. La perception du lieu ne subira pas de ce fait de changement, au contraire, elle redonnera une limite cohérente à l'urbanisation et rétablira une continuité visuelle des limites bâties.

Les effets du projet sur la santé : Les nuisances créées pendant le chantier seront limitées dans le temps, des mesures seront prises pour en diminuer les impacts.

### **Analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus**

Aucun projet ne fait l'objet d'un document d'incidence au titre de l'article R.214-6 ou d'une autre étude d'impact. De ce fait, aucun effet cumulé avec d'autres projets connus ne peut être attendu dans le cadre du présent dossier.

### **Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement**

Mesures pendant la période de chantier : Elles concernent :

- La prévention des pollutions des eaux (installation de dispositifs de collecte des eaux de ruissellement, des zones de stockage pour les huiles, installation de sanitaires mobiles de chantier, interdiction de tout entretien sur l'aire du chantier).
- La gestion des déchets issus du chantier (collecte, tri et évacuation vers les filières de traitement adaptées).
- Le respect du calendrier d'intervention pour protéger les différents groupes biologiques notamment l'impact sur les reptiles.

Mesures relatives au fonctionnement du projet : Elles concernent :

- La réalisation de bassins de compensation contre les risques d'inondation,
- La compensation du volume de rétention supprimé par la création d'un volume équivalent dans les bassins de rétention projetés.
- La reconstruction de haies propices à la chasse des chiroptères le long du canal et des cours d'eau.
- La création de franges boisées rappelant la végétation existante (ripisylve, parcours de santé).
- La mise en valeur, le confortement et le nettoyage de la ripisylve existante.

### **I.3.8 Le coût de l'opération**

Le coût de l'opération hors taxes s'établit comme suit :

– Acquisitions foncières et frais annexes aux acquisitions :	1 918 239 €
– Etudes et frais divers :	1 142 000 €
– Travaux d'aménagement :	4 100 000 €
– Frais d'opération :	682 000 €

Soit un coût global prévisionnel de 7 842 239 € hors taxes.

### I.3.9 Le financement de l'opération

Le financement est en totalité à la charge de la SPLA l'Or Aménagement.

Le bilan financier et échéancier prévisionnel de l'opération figure en annexe 3 du contrat de concession.

Il fait apparaître un léger excédent d'exploitation et la nécessité d'emprunter 2,2 millions €.

Les recettes provenant des cessions de terrains et des droits à construire sont évaluées à 8,2 millions € environ.

### I.3.10 Le parcellaire

Le périmètre de la ZAC des Roselières comprend vingt-deux (22) parcelles dont seize (16) pour le secteur « La Saladelle » et six (6) pour le secteur « Les Tamaris » représentant une superficie totale de 55 315 m<sup>2</sup> dont 36 296 m<sup>2</sup> pour le secteur « La Saladelle » et 19 019 m<sup>2</sup> pour le secteur « Les tamaris ».

Le Conseil départemental de l'Hérault et la commune de Valergues sont propriétaires d'un peu plus de la moitié de la superficie (51,2%) soit 28 319 m<sup>2</sup> dont 18 377 m<sup>2</sup> pour « La Saladelle » et 9 952 m<sup>2</sup> pour « Les Tamaris ».

Le solde (48,8%) soit 26 986 m<sup>2</sup> concerne douze (12) parcelles détenues par seize (16) propriétaires privés regroupés en neuf (9) unités foncières selon la répartition suivante :

Secteur	Parcelle	Surface en m <sup>2</sup>	Unité foncière	Nom	Prénom
La Saladelle	B233 p	9 067	1	CHAMPION	Sophie
				CHAMPION	Laurent
				REDIER	Bernadette
La Saladelle	B 723	1 250	2	SA HECTARE	
La Saladelle	B 267	2 129	3	SAUGUET	Guilhem
				SAUGUET	André
	B 347	1 333		SAUGUET	Jeanne
				SAUGUET	Colette
La Saladelle	B 219	485	4	BOIX	Alain
La Saladelle	B 475	645	5	SEVERAC	Régine
La Saladelle	B 317	1 922	6	SAUGUET	Jacques
	B 503	1 088		SAUGUET	Serge
				ESCALA	Marguerite
Les Tamaris	A303	5 693	7	GIMENEZ	José
Les Tamaris	A1093	292	8	SAUGUET	Christian
	A1095	183		ELZIERE	Béatrice
Les Tamaris	A1091	2 899	9	SAUGUET	Christian
				ELZIERE	Béatrice

Superficie totale = 26 986 m<sup>2</sup>

### I.3.11 L'évaluation du foncier.

Par courrier en date du 8 septembre 2015, le service FRANCE Domaine a estimé la valeur vénale des terrains à :

- 1 576 900 € soit 28 €/m<sup>2</sup> avec une marge d'appréciation de 15%, au titre de l'indemnité principale,
- 124 500 €, au titre de l'indemnité de réemploi.

Soit un total de 1 701 400 € (ce qui représente en moyenne un peu plus de 30 €/m<sup>2</sup>, sans compter la marge d'appréciation de 15%).

### I.3.12 Publicité de l'enquête

Les mesures de publicité réglementaires ont été réalisées conformément à l'article 9 de l'arrêté préfectoral n° 2015-I-1775 du 7 octobre 2015.

Elles ont concerné :

- L'affichage de l'avis d'enquête sur les différents panneaux d'affichage municipaux de Valergues,
- L'affichage de trois panneaux, sur les sites de la ZAC, le long des voies de circulation, au format A2, lettres noires sur fond jaune.
- L'insertion de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux, La Gazette de Montpellier et La Marseillaise du Languedoc, avec une première publication le 15 octobre 2015, et une seconde le 5 novembre 2015.
- La publication de l'avis d'enquête sur le site Internet de la Préfecture de l'Hérault ([www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr)), et sur celui de la commune de Valergues ([www.valergues.com](http://www.valergues.com)).

### I.3.13 Vérification des affichages avant l'enquête

La SPLA l'Or Aménagement a mandaté un huissier pour attester de la présence des affichages réglementaires avant le début de l'enquête.

Ce constat a été réalisé le 16 octobre 2015 par Maître Thierry Perrache de la SCP Peyrache-Nekadi, 195, rue Yves Montand à Montpellier. Le procès-verbal de constat correspondant est annexé au dossier d'enquête.

J'ai moi-même procédé à une vérification des affichages les 30 octobre et 3 novembre 2015.

### I.3.14 Les notifications aux propriétaires

La SCET a adressé le 12 octobre 2015, dix-huit (18) notifications individuelles aux seize (16) propriétaires privés concerné, par pli recommandé avec accusé réception.

*(La différence entre le nombre de notifications et de propriétaires provient du fait que les propriétaires des unités foncières n° 8 et 9 sont les mêmes – cf tableau §1.3.11 ci-dessus).*

A la date du 2 novembre 2015, veille du début de l'enquête:

- Douze (12) accusés de réception étaient retournés et réceptionnés par la SCET.
- Six (6) accusés de réception n'étaient parvenus à la SCET, bien que le suivi « Info Poste » (qui n'a pas de valeur officielle) indiquait qu'ils avaient été tous signés entre le 13 et le 15 octobre.

Pour ces derniers, par mesure de précaution, en application de l'article R 131-6 du code de l'expropriation, la SCET a adressé le 2 novembre au Maire de Valergues deux exemplaires de chaque notification afin qu'il en affiche le jour même un exemplaire sur le panneau d'affichage de la Mairie jusqu'au dernier jour de l'enquête inclus. Le second exemplaire devant être remis au propriétaire s'il se présentait à la mairie.

Il s'agit de :

UF 001	Monsieur Laurent CHAMPION	158, avenue de Versailles - 75 016 Paris
UF 001	Madame Sophie CHAMPION	89, Boulevard Pasteur – 94 260 Fresnes
UF 003	Madame SAUGUET Jeanne	122, rue des carrières – 34 130 Valergues
UF 005	Madame SEVERAC Régine	258, route de Lansargues – 34 130 Valergues
UF 006	Monsieur SAUGUET Serge	2 bis, rue de l'ancien cimetière – 34 670 Baillargues
UF 008	Monsieur SAUGUET Christian	Les Soléiades 1, rue de la comète – 13 800 Istres

De plus, il a été procédé à une notification par voie d'huissier aux trois propriétaires suivants, non domiciliés à Valergues :

- Monsieur Laurent CHAMPION le 13 novembre 2015
- Madame Sophie CHAMPION le 12 novembre 2015
- Monsieur serge SAUGUET le 12 novembre 2015

Entre temps, la totalité des accusés de réception est parvenue à la SCET, sans que l'on puisse expliquer de tels retards.

### **I.3.15 Remise du dossier et paraphage du registre d'enquête**

Le 13 octobre 2015, j'ai remis au Maire de Valergues le dossier d'enquête authentifié avec le registre d'enquête paraphé.

## **I.4 Déroulement de l'enquête**

### **I.4.1 Ouverture de l'enquête**

J'ai ouvert l'enquête le mardi 3 novembre 2015 à 9 heures, heure d'ouverture des bureaux au public.

Le dossier d'enquête était mis à la disposition du public dans le hall d'accueil de la Mairie, sur un bureau offrant de bonnes conditions de consultation et de confidentialité.

La personne d'accueil était parfaitement au courant de la tenue de l'enquête. Elle était apte à bien orienter le public désireux de prendre connaissance du dossier d'enquête.

### **I.4.2 Réception du public**

La réception du public a eu lieu pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public, à savoir :

- Lundi de 9h00 à 12h00,
- Mardi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,
- Mercredi de 16h00 à 20h00,
- Jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,
- Vendredi de 9h00 à 12h00.

### **I.4.3 Vérification des affichages pendant l'enquête**

Pendant l'enquête, je me suis assuré à plusieurs reprises de la réalité des affichages, lors de mes déplacements les jours des permanences les 5 novembre, 18 novembre et 4 décembre.

La SPLA l'Or Aménagement a fait procéder à de nouveaux constats par huissier les 18 novembre et 04 décembre 2015. Ils sont annexés au dossier d'enquête.

### **I.4.4 Courriers adressés au commissaire enquêteur**

Seize (16) courriers m'ont été adressés ou remis pendant l'enquête.

Un dix-septième est arrivé à la Mairie de Valergues le 7 décembre alors que la clôture de l'enquête avait eu lieu le 4 décembre 2015. S'agissant d'un courrier posté le 3 décembre, je l'ai joint au registre et pris en compte au même titre que les précédents.

### **I.4.5 Incidents en cours d'enquête**

Il n'y a pas eu d'incidents pendant l'enquête.

### **I.4.6 Clôture de l'enquête et du registre**

Le 04 décembre 2015, peu après 12 heures, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête et à celle de l'enquête. J'ai conservé.

### **I.4.7 Certificats d'affichage**

La Mairie de Valergues m'a remis deux certificats d'affichage :

- l'un pour l'affichage de l'avis d'enquête – annexe II .2.1
- l'autre pour l'affichage le 2 novembre 2015 des notifications aux propriétaires dont les accusés de réception n'étaient pas parvenus à la SCET avant le début de l'enquête – annexe II.2.2.

## **I.5 La participation du public**

L'enquête n'a vraiment pas mobilisé la population de Valergues.

La participation du public s'établit comme suit :

- Huit (8) personnes ou groupes de personnes se sont présentées pendant les permanences. Elles sont toutes concernées par le projet :
  - six (6) en tant que propriétaires de terrains inclus dans le périmètre de la ZAC des Roselières,
  - deux (2) comme riverains très proches de la ZAC.
- Dix-sept (17) courriers, dont un (1) parvenu hors délai, m'ont été adressés ou remis :
  - Quinze (15) émanent de propriétaires de terrains inclus dans le futur périmètre de la ZAC, ou de leur famille,
  - Un (1) émane d'une « sympathisante », amie d'une famille propriétaire,
  - Un (1) émane du Maire de la commune de Valergues.
- Quatre (4) mentions ont été portées sur le registre d'enquête :
  - Deux (2) émanent de riverains de la ZAC (les mêmes qui se sont présentés à la permanence du 18 novembre),
  - Deux (2) concernent des recherches de logement social, ou de lot à bâtir.

## **I.6 Observations recueillies**

Les observations recueillies sont consignées dans le procès-verbal de synthèse qui figure en annexe au rapport (annexe II.5 au § II – « Relevé des observations »).

La quasi-totalité des propriétaires concernés par le parcellaire ont fait part de leur opposition au projet au moyen d'une lettre-type (ou d'un courrier manuscrit qui en reprenait les termes), sans toutefois se prononcer précisément et explicitement sur l'utilité publique du projet, ni sur la cessibilité de leur terrain.

Ils évoquent essentiellement des promesses non tenues par le Maire de Valergues, notamment celles certifiant que l'opérateur de la future ZAC serait un aménageur privé et qu'il n'y aurait pas d'expropriation.

Ils font également part des deux instances engagées auprès du Tribunal administratif de Montpellier, pour contester la délibération du 28 juillet 2014 confiant la concession d'aménagement à la SPLA l'Or Aménagement, au fond, le 26 septembre 2015 et en référé, le 19 novembre 2015.

Parmi les propriétaires de terrains qui m'ont rendu visite, deux ont toutefois reconnu au projet une certaine utilité et ont insisté sur un prix d'acquisition trop faible à leurs yeux, ayant eu, selon leurs dires, des propositions beaucoup plus intéressantes que les propositions de la SCET.

Les deux propriétaires riverains de la ZAC ont reconnu l'utilité du projet. Ils se sont inquiétés du programme d'aménagement intérieur qui prévoit un immeuble collectif « volumineux » au sud de leur parcelle, dans leur champ de vision.

Le Maire de Valergues a défendu le projet et a émis un avis très favorable.

Deux personnes ont consigné sur le registre d'enquête leur souhait de voir cette réalisation aboutir afin de pouvoir disposer d'un logement social, pour un et d'un lot à bâtir, pour l'autre.

Les observations ont été regroupées selon cinq thèmes qui ont fait l'objet chacun de questions posées au maître d'ouvrage (cf procès-verbal de synthèse – annexe au rapport II.5 - § III).

## I.7 Analyse du mémoire en réponse

Le mémoire en réponse est annexé au présent rapport – annexe II.6.

Il a été cosigné le 17 décembre 2015 par le Président de la SPLA L'Or Aménagement et par le Maire de Valergues. Il m'a été adressé par courrier le 21 décembre. Je l'ai reçu le 23 décembre.

L'analyse ci-après comporte :

- En caractère droit : les questions que j'ai posées,
- *En caractère italique : les réponses du maître d'ouvrage,*
- ***En caractère gras italique : mon analyse.***

### Thème 1 : Le défaut de concertation.

Certains propriétaires semblent découvrir que le projet de ZAC, qui a été lancé en 2008, impactera leurs terrains, ce qui laisserait supposer une insuffisance dans la concertation de la phase de création de la ZAC.

*Par délibération en date du 17 mars 2010, la commune de Valergues a approuvé les objectifs poursuivis pour le projet de ZAC multi-sites des Roselières et les modalités de la concertation, en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme. Les modalités définies pour cette concertation sont les suivantes :*

- *une réunion publique au cours de la concertation*
- *une réunion publique en fin de concertation*
- *une exposition de panneaux en mairie*
- *un registre mis à la disposition du public en mairie*
- *un avis publié dans le Midi Libre afin d'informer la population des modalités de concertation*

*Par délibération en date du 31 mai 2012, la commune de Valergues a décidé de poursuivre la concertation au titre de l'article L.300-2 du code de l'Urbanisme initiée par délibération du 17 mars 2010 et de compléter les modalités de concertation comme suit :*

- *organisation de deux réunions publiques, en cours et en fin de concertation, organisation d'une réunion publique finale à l'issue de la phase de concertation prorogée*
- *exposition de panneaux en mairie pendant toute la durée de prorogation de la phase de concertation*
- *mise à disposition du public d'un registre permettant de recueillir les observations du public pendant toute la durée de prorogation de la phase de concertation*
- *mise à disposition du public de l'étude d'impact*
- *avis d'information du public dans le journal Midi Libre et publication d'un avis complémentaire*

*Par délibération en date du 27 juin 2012, la commune de Valergues a approuvé les modalités de mise à disposition du public de l'étude d'impact et du bilan de cette mise à disposition.*

*Les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact sont les suivantes :*

- *un dossier constitué conformément à l'article L.122-1-1 du code de l'environnement sera mis à disposition du public en mairie pendant une durée de 15 jours,*
- *huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition, sera publié un avis qui fixera la date à compter de laquelle ledit dossier sera tenu à la disposition du public et la durée pendant laquelle il peut être consulté,*

- les lieux, jours et heures où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

Le bilan de la mise à disposition sera tenu à disposition du public pendant une durée d'un an en mairie et publié sur le site Internet de la commune.

Par délibération en date du 13 février 2013, la commune de Valergues a approuvé le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact. Ce bilan, ne comportant aucune observation, a été mis à la disposition du public d'une part, en mairie à compter du 19 février 2013 et pour une durée de un an et d'autre part, sur le site Internet de la commune à compter du 08 mars 2013 et pour une durée de un an.

Par délibération en date du 13 mars 2013, la commune de Valergues a tiré le bilan de cette concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC des Roselières.

Il est ainsi repris dans cette délibération l'ensemble des modalités de la concertation :

- un avis destiné à informer la population de l'ouverture de la concertation et de ses modalités, ainsi qu'un avis informant de la poursuite de la concertation et de ses modalités publiés dans le Midi Libre du 28 septembre 2010 et du 30 décembre 2012
- un registre destiné à recueillir les observations du public a été ouvert en mairie à compter du 17 mars 2010
- une exposition de panneaux comportant les explications nécessaires à la compréhension par le public des contraintes, objectifs de l'aménagement, les solutions envisagées et les plans du projet a été réalisée en mairie à compter du 17 mars 2010,
- quatre réunions publiques ont été organisées les 4 octobre 2010, 12 octobre 2011, 05 novembre 2012 et 23 janvier 2013

Ainsi, compte tenu des modalités de concertation effectuées par la commune et du bilan de cette concertation, de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et du bilan de cette mise à disposition, il ne peut être admis une insuffisance de concertation du public pour ce projet.

**Je partage l'analyse faite par le maître d'ouvrage.**

**Je considère qu'il n'y a pas eu d'insuffisance de concertation du public.**

Thème 2 : La volonté de transmettre leur bien à leurs descendants.

Ce souhait a été exprimé par les familles GIMENEZ et SAUGUET qui n'acceptent pas que les terres acquises « durement par le travail » ne puissent pas être transmises aux petits-enfants.

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur actuellement sur la commune a été approuvé le 1<sup>er</sup> février 2001. La ZAC est concernée par le zonage IINA qui correspond à une zone, non équipée, destinée à l'urbanisation future dans le cadre d'opérations d'ensemble présentant un aménagement cohérent.

- le secteur « La Saladelle » est concerné par le secteur IINAb pour laquelle la superficie minimale d'une opération d'ensemble est fixée à 15 000 m<sup>2</sup>
- le secteur « Les Tamaris » est concerné par la zone IINAc pour laquelle une opération doit concerner l'ensemble du secteur à l'exception des parcelles déjà construites.

Ces informations figurent en page 88 de l'étude d'impact.

Aussi, conformément aux dispositions du POS en vigueur depuis 2001, les propriétaires ne pouvaient ignorer que l'urbanisation de ce secteur ne pourrait se faire que par le biais d'une opération d'ensemble, à minima d'une superficie de 15000 m<sup>2</sup> pour La Saladelle et pour tout le secteur pour Les Tamaris.

**Je partage l'analyse faite par le maître d'ouvrage.**

**Je considère que les propriétaires privés ne pouvaient ignorer les dispositions du POS en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> février 2001, lesquelles indiquaient, pour ces secteurs que « l'urbanisation future ne pouvait se réaliser que dans le cadre d'opérations d'ensemble présentant un aménagement cohérent ». De fait, ils savent**

**depuis quasiment quinze ans que l'application de ces dispositions ne permet pas la transmission de leur patrimoine aux petits-enfants, ne disposant pas de la superficie minimale pour réaliser une opération d'ensemble.**

Thème 3 : Le sentiment d'être spolié.

Des propriétaires se sentent « spoliés », ce terme a été repris plusieurs fois.

Ils considèrent que le prix du terrain qui leur sera proposé est très largement en dessous de sa valeur de marché. Certains ont invoqué un prix de 50 € le m<sup>2</sup> promis par un promoteur privé (avec compromis de vente devant notaire).

*En premier lieu, il est important de préciser que l'objet de l'enquête porte sur l'utilité publique du projet et sur la cessibilité des parcelles concernées et en aucun cas sur la valeur des biens de ces propriétaires. La fixation du prix est du seul ressort du juge de l'expropriation.*

*Il faut rappeler que l'estimation des Domaines, figurant dans le dossier d'enquête, fixe la valeur vénale des terrains à 28€ le m<sup>2</sup> avec une marge d'appréciation de 15%, soit bien en-dessous de la valeur de 50€.*

*On peut par ailleurs énoncer des valeurs de références pour des acquisitions de terrains effectuées sur des zonages au POS ou au PLU semblables.*

- acquisitions amiables par la SPLA L'Or Aménagement de terrains dans la ZAC Lou Plan des Aires à Mudaison (à 5km de la ZAC des Roselières) à 25€ le m<sup>2</sup> et fixation du prix par le juge de l'expropriation à 25€ en 2013 et 2014*
- acquisitions amiables par la SPLA L'Or Aménagement de terrains dans la ZAC des Châtaigniers à Saint-Aunès (à 12 km de Valergues et à 12Km de Montpellier) à 36€/€ le m<sup>2</sup> en valeur vénale et fixation du prix par le juge de l'expropriation à 36€ le m<sup>2</sup> en 2013.*
- acquisitions à Saint-Brès (à 3 km de Valergues) à 25,68€.*

**Je souscris totalement à la réponse du maître d'ouvrage qui rappelle que l'enquête ne porte pas sur la valeur des terrains mais sur l'utilité publique du projet et sur la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation.**

**Cependant, je me permets de constater que les références fournies par le maître d'ouvrage pour des acquisitions foncières sur des secteurs semblables sont en rapport avec celles de France DOMAINE et que de fait les exigences des propriétaires privés paraissent démesurées.**

Thème 4 : Le contrat de concession signé avec la SPLA L'Or Aménagement.

Les propriétaires ont engagé un recours le 26 septembre 2014 visant à l'annulation de la délibération du conseil municipal de Valergues du 28 juillet 2014 attribuant la concession à la SPLA L'Or Aménagement sans mise en concurrence.

Ils ont déposé le 19 novembre 2015 une requête en référé visant à demander la suspension de la dite délibération.

*Concernant le recours au fonds, la procédure est en cours et nous restons dans l'attente d'un jugement du Tribunal Administratif de Montpellier.*

*La Commune de Valergues a déposé son mémoire en réplique en décembre 2014 en justifiant des conditions nécessaires à l'attribution de la concession d'aménagement à la SPLA en application de l'article L 300-5-2 du code de l'urbanisme.*

*Concernant la requête en référé, par ordonnance du Tribunal Administratif de Montpellier n°1506113 en date du 2 décembre 2015, le juge des référés a ordonné le rejet de cette requête, considérant que la condition d'urgence n'était pas remplie et que l'éventuelle annulation de la délibération attaquée resterait sans*

*influence sur la légalité des décisions préfectorales à intervenir dès lors que l'arrêté préfectoral du 7 octobre 2015 précise que l'enquête est menée au profit de la commune de Valergues ou de son concessionnaire.*

**Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage concernant le rejet par le Tribunal administratif de Montpellier de la requête en référé.**

**Par ailleurs, je note que l'éventuelle annulation de la délibération attaquée au fond resterait sans influence sur la légalité des décisions préfectorales à intervenir dans le cadre de la présente enquête.**

#### Thème 5 : Le parti d'aménagement de la ZAC.

Les propriétaires sis rue de Berbian (P01-R01 et P02-R02) trouvent que le bâtiment collectif, implanté au nord du secteur « Les saladelles », donc devant leur maison, sur un terrain naturel qui est plus haut que le leur (+1,50 m) forme une barre imposante, ils suggèrent son déplacement et pensent qu'il pourrait être positionné au sud du cimetière.

*L'enquête relative à la DUP et à la cessibilité n'a pas pour objet d'apprécier la qualité du projet, toutefois, il faut noter que le schéma d'aménagement de la ZAC n'est qu'un schéma de principe et que rien n'est figé à ce jour. Le projet est encore susceptible d'évoluer et pourra dans la mesure du possible tenir compte de ces observations.*

**Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage qui rappelle que le schéma d'aménagement inclus dans le dossier n'est, à ce stade, qu'un schéma de principe susceptible d'évoluer en fonction des études définitives et que, dans la mesure du possible, il pourra être tenu compte des observations.**

Observation à l'initiative du commissaire enquêteur :

#### Étude d'impact : Habitat des reptiles.

Le tableau 15 : « Synthèse des impacts positifs et négatifs du projet » page 79/102 de l'étude d'impact mentionne un seul impact fort (couleur rouge) pour la rubrique « Autre faune – IF2 : destruction d'individu de reptiles » alors qu'au § 2.2.4.1 « altération d'habitat de reptiles » page 75/102 l'impact était jugé faible.

*Effectivement, l'étude d'impact comporte une erreur p 75/102. L'impact sur les reptiles est noté faible alors qu'il est effectivement **fort** comme l'indique le tableau en p 79/102.*

*Cette erreur provient du fait que l'étude faune/flore a fait l'objet d'une mise à jour en juillet 2012 et que l'étude d'impact a bien été modifiée en page 79 et non en page 75.*

*Toutefois, il est important de préciser que cet impact est fort sans compter la mise en œuvre des mesures à mettre en œuvre dans le cadre du projet.*

*En effet, l'étude faune/flore préconise le respect d'un calendrier d'intervention (travaux principaux à réaliser entre avril et novembre inclus) afin de ne pas détruire d'individus d'espèces protégées de reptiles.*

*La mise en œuvre de ces mesures permet de réduire de manière significative les impacts : les impacts résiduels concernant les reptiles sont jugés faibles après respect et application de ces mesures.*

**Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage et je considère que les mesures de réduction des impacts prévues sont acceptables.**

Question à l'initiative du commissaire enquêteur :

#### Le programme local de l'habitat (PLH).

Le PLH prévoit la réalisation de 129 logements entre 2015 et 2020 sur la commune de Valergues dont 112 sur la ZAC des Roselières.

Est-ce que sur la commune de Valergues d'autres réserves foncières (publiques ou privées) seraient mobilisables à très court terme pour compenser, même partiellement, le retard pris sur la réalisation de la ZAC des Roselières ?

*A ce jour, la commune de Valergues n'a pas été saisie officiellement d'autres projets d'aménagement d'ensemble sur son territoire. Il est donc urgent de mettre en oeuvre la ZAC des Roselières afin de se conformer au PLH de l'agglomération du Pays de l'Or.*

**Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage.**

**J'en déduis que seule, la réalisation de la ZAC des Roselières permettra, à court terme, de répondre quasi exclusivement aux besoins en logements définis par le PLH du Pays de l'Or 2015 – 2020.**

## **I.8 Synthèse générale**

### **I.8.1 La finalité de l'enquête**

La commune de Valergues est confrontée à une forte croissance démographique et à une importante pression sur la consommation de l'espace. Elle doit faire face à une très forte demande de logements diversifiés. C'est la raison pour laquelle, en 2008, elle a décidé de lancer les études préalables au projet de ZAC et d'engager la concertation.

Le bilan de la concertation a été approuvé le 13 mars 2013 ainsi que le dossier de création de la ZAC dénommée « ZAC des Roselières ».

Une concession d'aménagement a été signée avec la SPLA l'Or Aménagement le 6 août 2014, organisme d'aménagement de l'agglomération du pays de l'Or à laquelle la commune de Valergues appartient.

Le dossier est donc entré dans la phase de réalisation.

La SPLA l'Or Aménagement a en charge les acquisitions foncières, les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC, ainsi que la commercialisation des lots.

J'ai été désigné le 25 septembre 2015 par Madame le Président du Tribunal administratif de Montpellier pour conduire l'enquête unique DUP et parcellaire.

L'enquête préalable à la DUP a pour objet de définir si le projet de la ZAC des Roselières à Valergues doit être déclaré d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers. Elle doit donner au Préfet de l'Hérault les éléments nécessaires à la prise d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

L'enquête parcellaire a pour objet de permettre au Préfet de l'Hérault d'établir un arrêté de cessibilité qui désigne les parcelles ou parties de parcelles dont la cession est nécessaire à la réalisation du projet de ZAC.

### **I.8.2 Le projet**

Le projet répond aux besoins en logements diversifiés sur la commune de Valergues, en apportant pour la période 2015 – 2020, une réponse à la quasi-totalité des besoins recensés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de l'Or qui vient d'être arrêté, et approuvé par la commune.

Il sera possible d'aller plus loin, puisque le programme actuellement souhaité par la commune (aux alentours de 110 logements) n'utilise pas le potentiel de surface de plancher défini dans le dossier de création de la ZAC (17 000 m<sup>2</sup> environ). Une quantité plus grande de logements répondrait mieux aux dispositions de la loi ALUR visant à augmenter les densités de constructions et ainsi réduire l'étalement urbain.

Au plan de l'urbanisme, le projet permet de débloquent l'urbanisation des deux secteurs classés au POS de Valergues depuis 2001 « *en zone d'urbanisation future pour des opérations d'ensemble présentant un aménagement cohérent.*

Le site retenu est à proximité immédiate du centre bourg. Il assure une continuité urbaine de qualité, proche des services publics. Il valorisera des terrains composés pour 75% de friches, de pâturages à chevaux, de fourrés et de gravats.

Il bénéficie d'un réseau viaire existant auquel il pourra se brancher. La voie de liaison entre les deux secteurs améliorera la circulation dans le centre bourg notamment dans la rue Frédéric Mistral qui est très étroite et est aussi souvent inondée.

Les voies internes au projet assureront un maillage qui apportera de la fluidité et décongestionnera des voies en impasse de lotissements récents.

Le parti d'aménagement retenu présente une grande qualité fonctionnelle et paysagère. Il tient compte de toutes les contraintes notamment en matière de zone inondable et d'évacuation des eaux de ruissellement liées à l'imperméabilisation du secteur.

Sur le plan environnemental, l'étude d'impact ne fait apparaître :

- qu'un seul impact négatif fort pour la destruction d'individus de reptiles,
- et qu'un seul impact négatif moyen pour le dérangement de l'avifaune pendant la phase travaux.

Ces deux impacts seront supprimés avec le respect du calendrier de réalisation des travaux de débroussaillage et de mise à nu des sols.

Les nuisances pour les riverains pendant les travaux (bruit, poussières) seront fortement atténuées en respectant les protocoles de réduction des nuisances.

Le coût de l'opération estimée à 7 842 239 € HT est supporté en totalité par l'Or Aménagement.

Le plan de financement et l'échéancier prévisionnel font apparaître in fine un léger excédent de trésorerie.

### **1.8.3 Le déroulement de l'enquête**

L'arrêté préfectoral n° 2015-I-1775 du 7 octobre 2015 a défini les modalités d'ouverture de l'enquête unique préalable à la DUP et à la cession des terrains.

L'affichage de l'avis d'enquête et l'information du public ont été réalisés conformément aux prescriptions de l'arrêté sus visé, notamment :

- Parution dans la presse locale La Gazette de Montpellier et La Marseillaise du Languedoc les 15 octobre et 5 novembre 2015.
- Affichage de l'avis d'enquête conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral,
- Consultation du dossier et de l'avis d'enquête sur les sites Internet de la Préfecture et de la commune de Valergues.

La notification individuelle aux propriétaires a été réalisée en date du 12 octobre 2015 soit 22 jours avant le début de l'enquête.

Le 2 novembre 2015, veille du début de l'enquête, six accusés de réception n'étaient pas retournés à la SCET. Par mesure de précaution, les notifications des six propriétaires correspondants ont été affichées en Mairie de Valergues le jour même.

Ces notifications ont été complétées par une signification par voie d'huissier pour trois d'entre eux qui n'habitaient pas Valergues. Ces significations ont eu lieu les 12 et 13 novembre 2015.

Les dossiers établis par la SCET étaient clairs, construits pour permettre une compréhension rapide du projet et une bonne information du public.

Ils répondaient aux exigences du Code de l'Environnement, du code de l'Urbanisme et du code de l'expropriation.

L'enquête s'est déroulée sur 32 jours consécutifs du mardi 3 novembre au vendredi 4 décembre 2015 à 12 heures.

Pendant sa durée j'ai tenu trois permanences les jeudi 5 novembre de 14h à 17h, mercredi 18 novembre de 16h à 19h et vendredi 4 décembre de 9h à 12h.

L'enquête n'a pas mobilisé la population de Valergues.

Le 8 décembre 2015, j'ai remis le procès-verbal de synthèse à Madame Saury, directrice de la SPLA l'Or Aménagement, en présence de Madame Clavier, chargée de projet et de Monsieur Bocquet, premier adjoint de la commune de Valergues.

Le mémoire en réponse signé le 15 décembre 2015 par le Président de la SPLA l'Or Aménagement et par le Maire de Valergues, m'a été adressé le 21 décembre. Je l'ai reçu le 23 décembre.

#### **I.8.4 Les observations du public**

Lors des permanences, j'ai reçu deux propriétaires habitant au nord de la rue du Berbian. Ils sont favorables au principe de réalisation du projet de ZAC. Toutefois, ils s'inquiètent de la présence au sud de leur propriété d'un immeuble collectif volumineux qui dénaturerait leur champ de vision.

Dans le mémoire en réponse, l'Or Aménagement précise que le schéma inclus dans le dossier n'est qu'un schéma de principe qui peut évoluer lors des prochaines études.

Sur le registre d'enquête ont été portées deux observations mentionnant le besoin de logement social et de terrain à bâtir. La réalisation de la ZAC répondra à ces demandes.

La plus forte mobilisation est venue des propriétaires privés. Ils ont tous, sauf deux, manifesté leur opposition dans un courrier type.

Je relève que dans ce courrier ils n'ont pas remis en cause l'utilité du projet. Ils font part de leur opposition aux motifs que la commune de Valergues leur aurait promis :

- que l'aménageur serait un aménageur privé
- et qu'il n'y aurait pas d'expropriation.

Sur le premier point, ils font état de deux instances déposées l'une au fond, l'autre en référé, auprès du Tribunal administratif de Montpellier visant à contester la délibération du conseil municipal de Valergues du 28 juillet 2014 qui a attribué la concession d'aménagement à la SPLA l'Or Aménagement, service d'aménagement de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or à laquelle la commune de Valergues appartient.

Sur le second point, lors de l'entretien que j'ai eu avec le Maire de Valergues, il m'a été confirmé qu'au départ, la volonté de la commune était de traiter à l'amiable, mais que devant les exigences des propriétaires qui sont très en dessus de l'estimation de France DOMAINE, la commune était dans l'obligation de lancer la procédure de DUP et de cessibilité des terrains, avec toutefois l'espoir qu'il sera possible de traiter à l'amiable.

En résumé, je considère :

- Qu'il n'y a pas eu d'opposition explicite à l'utilité publique du projet.
- Que l'opposition manifestée par la quasi-totalité des propriétaires de terrains concerne des propositions de prix d'achat de terrains totalement démesurées eu égard à l'estimation faite par le service France DOMAINE. Cet élément est hors du champ de l'enquête parcellaire.

Le 14 janvier 2015

Le commissaire enquêteur  
Bernard COMAS





## **II. ANNEXES AU RAPPORT**

II 1 Avis d'ouverture d'enquête publique

II 2 Implantation des affichages

II 3 Certificats d'affichage :

- de l'arrêté et de l'avis d'enquête établi par le maire de Valergues,
- des notifications individuelles.

II 4 Suivi des notifications individuelles

II 5 Insertions dans la presse.

II 6 Procès-verbal de synthèse.

II 7 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

II 8 Ordonnance du juge des référés du 2 décembre 2015



## II.1 Avis d'ouverture de l'enquête unique



PRÉFET DE L'HÉRAULT

**AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**  
**préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête parcellaire préalable**  
**au projet d'aménagement de la ZAC « des Roselières »,**  
**sur le territoire de la commune de Valergues, au profit de la commune de Valergues**  
**ou de son concessionnaire la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA)**  
**« l'Or Aménagement »**

**Projet soumis à enquête :**

Le projet, objet de l'enquête, consiste en la création d'une ZAC multi sites d'une surface d'environ 5,6 hectares. Il est situé sur 2 secteurs distincts au Sud de la zone déjà urbanisée de Valergues :

- un secteur d'une superficie de 1,9 hectares, au Sud-Ouest de la zone urbanisée (Les Tamaris)
- un secteur d'une superficie de 3,7 hectares, au Sud-Est de la zone urbanisée (La Saladelle)

Ce projet répond à une densification de l'urbanisation et à une demande croissante de logements au niveau communal et supra communal. La mixité de typologie des logements prévus (maisons individuelles, collectifs aidés, logements individuels groupés primo-accédant) répond aux orientations en matière d'urbanisme, afin notamment de conserver les jeunes populations et d'accueillir de nouveaux habitants.

**Durée de l'enquête publique :** du mardi 3 novembre 2015 au vendredi 4 décembre 2015 (jusqu'à 12h00), soit pendant 32 jours.

**Commissaire enquêteur :**

**Monsieur Bernard COMAS**, Ingénieur en chef de Travaux Publics de l'État, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

**Informations :**

La personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est :

**Mme Frédérique SAURY** ou **Mme Alice CARRE**

SPLA l'Or Aménagement – 11 rue de la Libération - 34130 MAUGUIO

Standard : 04.67.99.19.05

E-mails : [frederique.saury@loramenagement.fr](mailto:frederique.saury@loramenagement.fr) ou [alice.carre@loramenagement.fr](mailto:alice.carre@loramenagement.fr)

**La Mairie de Valergues est désignée comme siège de l'enquête.**

Les pièces du dossier d'enquête unique comprenant notamment le dossier de déclaration d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire, l'étude d'impact, son résumé non technique et les avis tacites de l'autorité environnementale ainsi que le registre d'enquête seront déposés et pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture en mairie de Valergues (*les lundi et vendredi de 9h00 à 12h00, mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, le mercredi de 16h00 à 20h00*).

Le public pourra prendre connaissance, pendant toute la durée de l'enquête, du dossier d'enquête en mairie de Valergues aux jours et heures habituels d'ouverture (ci-dessus mentionnés) et pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, ou les adresser avant la clôture de l'enquête, par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, à l'adresse suivante :

**M. Bernard COMAS, Commissaire enquêteur**  
**Enquête publique unique « ZAC des Roselières »**  
**Mairie de Valergues - Place de l'Horloge – 34130 VALERGUES**

Le commissaire enquêteur recevra, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande, dûment motivée.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Valergues lors de ses permanences aux dates et heures suivantes :

Permanences	Horaires
Jeudi 5 novembre 2015	De 14h00 à 17h00
Mercredi 18 novembre 2015	De 16h00 à 19h00
Vendredi 4 décembre 2015	De 9h00 à 12h00

**Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.**

Le présent avis fera l'objet d'un affichage en mairie de Valergues et par tous autres procédés en usage.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture pourra soit consulter, soit à ses frais, obtenir communication du dossier auprès de la Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

**Rapport :**

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, en mairie de Valergues et à la Préfecture de l'Hérault (Direction des relations avec les collectivités locales, Bureau de l'environnement,) pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête.

De plus, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront également publiés sur le site Internet des services de l'État (<http://www.herault.gouv.fr>).

**Décision :**

A l'issue de l'enquête publique unique et après délibération du Conseil Municipal de Valergues concernant la déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération, il appartiendra au Préfet de se prononcer ultérieurement, par voie d'arrêté, sur l'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC des Roselières et sur la cessibilité des parcelles constituant l'emprise de l'opération, sur le territoire de la commune de Valergues, au profit de la commune de Valergues ou de son concessionnaire la SPLA l'Or Aménagement.

\*\*\*\*\*

Cet avis au public d'ouverture d'enquête publique unique sera publié sur les sites Internet des services de l'État (<http://www.herault.gouv.fr>), et de la Mairie de Valergues (<http://www.valergues.com>). Il sera aussi affiché par le maître d'ouvrage sur les lieux désignés et dans les conditions fixées par les textes, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée. Il sera également, dans les mêmes délais, publié dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

## II.2 Implantation des affichages

Les procès-verbaux de constat établis par Maître Thierry PEYRACHE, huissier de justice associé – 195, rue Yves Montaud – 34 184 MONTPELLIER, membre de la SCP PEYRACHE-NEKADI, les 16 octobre, 18 novembre et le 4 décembre 2015 sont annexés au dossier général d'enquête.

Il a été constaté que les affichages étaient effectifs, visibles, lisibles et en bon état.

Chaque procès-verbal de constat comporte de nombreuses photographies.

Le tableau suivant recense les six lieux d'implantation et la nature des affichages :

Implantation	Nature de l'affichage
Rue de Berbian (en face du n° 155)	Affichage sur site, sur la clôture grillagée, de l'avis d'enquête au format A2 jaune
Angle chemin de Bouisset / chemin du Bourguidou	Affichage sur site, sur poteau téléphonique de l'avis d'enquête au format A2 jaune
238, route de Lansargues	Affichage sur site, sur le poteau du panneau de bienvenue de l'avis d'enquête au format A2 jaune
Avenue Charles de Tourtoulon / Plan Marquis de Baroncelli	Affichage sur panneau d'affichage de l'avis d'enquête au format A2 jaune ainsi que de l'avis d'enquête de la Préfecture au format A4 blanc
Mairie de Valergues	A droite de la porte d'entrée, affichage de l'avis d'enquête au format A2 jaune.  A l'intérieur, sur le panneau d'affichage officiel, affichage de l'avis d'enquête et de l'arrêté préfectoral N° 2015-I-1775 au format A4 blanc.
Parking gare SNCF	Affichage sur le panneau d'affichage de l'avis d'enquête au format A2 jaune



## II.4 Certificats d'affichage

DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE VALERGUES



Place de l'Horloge  
34130 VALERGUES  
tél : 04 67 86 74 80  
fax : 04 67 86 36 99

mairie@valergues.com

REPUBLIQUE FRANCAISE  
*Liberté – Egalité – Fraternité*

Le commissaire enquêteur  
B. COMIAS

### Zone d'Aménagement Concerté « Les Roselières » Commune de Valergues

#### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
ET A L'ENQUETE PARCELLAIRE PREALABLE  
du 03 novembre au 04 décembre 2015 inclus

Je soussigné, Jean-Louis BOUSCARAIN, Maire de la commune de VALERGUES certifie avoir affiché, à compter du 16 octobre 2015 et pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux habituels et sur le site l'avis d'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire préalable concernant la ZAC des Roselières.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Valergues, le 04 décembre 2015.

Le Maire, Jean-Louis BOUSCARAIN



Le commissaire enquêteur  
**B. COMAS**

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Gérard LIGORA <sup>Adjoint</sup>....., Maire de VALERGUES en exercice, certifie avoir procédé à l’affichage des lettres de notification concernant l’objet désigné ci-après :

**ZAC DES ROSELIÈRES – Commune de Valergues**  
**Notification arrêté d’ouverture d’enquête parcellaire n° 2015-I-1775 avec questionnaire**  
destinées à toucher les propriétaires dont :

Numéro de Terrier	Noms Prénoms Coordonnées des propriétaires
0001	Madame CHAMPION Sophie Anne Catherine 89 Boulevard Pasteur 94260 FRESNES  Monsieur CHAMPION Laurent François Jean 158 Avenue de Versailles 75016 PARIS
0003	Madame SAUGUET Jeanne Gabrielle Marie 122 rue des Carrières 34130 VALERGUES
0005	Madame SEVERAC Régine Marie Claude 258 Route de Lansargues 34130 VALERGUES
0006	Monsieur SAUGUET Serge Joseph Gérard 2 bis rue de l’ancien cimetière 34670 BAILLARGUES
0008	Monsieur SAUGUET Christian Jean Les Soleiades - Bât E 15 1 rue de la Comète 13800 ISTRES

Cet affichage a été effectué en Mairie de Valergues

du 02/11/2015 au 04/12/2015 inclus. à 12h00

Valergues

Le 02/12/2015

Cachet + signature

Pour le Maire  
par délégation  
Le Maire - Adjoint  
Gérard LIGORA



## II.5 Suivi des notifications individuelles

### Commune de Valergues

### Aménagement de la ZAC des Roselières

### ENQUÊTE PARCELLAIRE

### SUIVI DES NOTIFICATIONS AUX PROPRIÉTAIRES

UF	Nom, Prénoms	date notification	AR parvenus à SCET avant le 2 novembre 2015	Notification par affichage en Mairie le 2 novembre 2015	Date de la signification par huissier
0001	Mme REDJER Bernadette	12/10/2015	14/10/2015		
	M. CHAMPION Laurent	12/10/2015		X	13/11/2015
	Mme CHAMPION Sophie	12/10/2015		X	12/11/2015
0002	Sté SAS HECTARE	12/10/2015	13/10/2015		
0003	M. SAUGUET Guilhem	12/10/2015	14/10/2015		
	M. SAUGUET André	12/10/2015	14/10/2015		
	Mme SAUGUET Jeanne	12/10/2015		X	
	Mme SAUGUET Colette	12/10/2015	13/10/2015		
0004	M. BOIX Alain	12/10/2015	14/10/2015		
0005	Mme SEVERAC Regine	12/10/2015		X	
0006	Mme ESCALA Marguerite	12/10/2015	19/10/2015		
	M. SAUGUET Serge	12/10/2015		X	12/11/2015
	M. SAUGUET Jacques	12/10/2015	13/10/2015		
0007	M. GIMENEZ José	12/10/2015	15/10/2015		
0008	M. SAUGUET Christian	12/10/2015		X	
	Mme ELZIERE Béatrice	12/10/2015	13/10/2015		
0009	M. SAUGUET Christian	12/10/2015	13/10/2015		
	Mme ELZIERE Beatrice	12/10/2015	13/10/2015		



## II.6 Insertions dans la presse

**La Gazette de Montpellier**

**15 octobre 2015**



Valergues - Espéranche - Fontvieille  
Mairie de Valergues

PRÉFET DE L'HERAULT

**AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE PRÉALABLE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC "DES ROSELIÈRES" SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VALERGUÈS, AU PROFIT DE LA COMMUNE DE VALERGUÈS OU DE SON CONCESSIONNAIRE LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE D'AMÉNAGEMENT (SPLA) "L'OR AMÉNAGEMENT"**

**PROJET SOUMIS À ENQUÊTE :**  
Le projet, objet de l'enquête, consiste en la création d'une ZAC multi sites d'une surface d'environ 5,6 hectares. Il est situé sur 2 secteurs distincts au Sud de la zone des urbanisés de Valergues :  
- un secteur d'une superficie de 1,5 hectares, au Sud-Ouest de la zone urbanisée (Les Tamaris)  
- un secteur d'une superficie de 3,7 hectares, au Sud-Est de la zone urbanisée (La Saadière)

Ce projet répond à une densification de l'urbanisation et à une demande croissante de logements au niveau communal et supra communal. Le mode de typologie des logements prévus (maisons individuelles, collectifs adossés, logements individuels groupés primo-accédants) répond aux orientations en matière d'urbanisme, afin notamment de conserver les jeunes populations et d'accueillir de nouveaux habitants.

**DURÉE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :** du mardi 3 novembre 2015 au vendredi 4 décembre 2015 (jusqu'à 12h00), soit pendant 32 jours.

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :** Monsieur Bernard COMAS, Ingénieur en chef de Travaux Publics de l'Etat, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

**INFORMATIONS :**  
La personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est :  
**Mme Frédérique SAURY ou Mme Alice CARRÉ**  
SPLA L'OR Aménagement - 11 rue de la Libération - 34130 MAUGUIO  
Standard : 04 67 69 19 05  
E-mail : frederique.saury@loramenagement.fr  
ou alice.carre@loramenagement.fr

Le Maire de Valergues est désigné comme siège de l'enquête. Les pièces du dossier d'enquête unique comprennent notamment le dossier de déclaration d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire, l'étude d'impact, son résumé non technique et les avis techniques de l'autorité environnementale ainsi que le registre d'enquête ouvert et pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture en mairie de Valergues (les lundi et vendredi de 9h00 à 12h00, mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, le mercredi de 16h00 à 20h00).

Le public pourra prendre connaissance, pendant toute la durée de l'enquête, du dossier d'enquête en mairie de Valergues aux jours et heures habituels d'ouverture (ci-dessus mentionnés) et pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, ou les adresser avant le clôture de l'enquête par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête à l'adresse suivante :

**M. Bernard COMAS, Commissaire enquêteur**  
Enquête publique unique "ZAC des Roselières"  
Mairie de Valergues - Place de l'Heritage - 34130 VALERGUÈS

La commissaire enquêteur recevra, par anticipation, toute personne qui en fera la demande, d'ores et déjà.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Valergues lors de ses permanences aux dates et heures suivantes :

Permanences	Heures
Jeudi 5 novembre 2015	De 14h00 à 17h00
Mercredi 18 novembre 2015	De 16h00 à 19h00
Vendredi 4 décembre 2015	De 9h00 à 12h00

**Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.**

Le présent avis sera l'objet d'un affichage en mairie de Valergues et par tous autres procédés en usage.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture pourra soit consulter, soit à ses frais, solliciter communication du dossier auprès de la Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

**RAPPORT :**  
Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions rédigés du commissaire enquêteur, en mairie de Valergues et à la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales, Bureau de l'Environnement) pendant un délai, à compter de la clôture de l'enquête. De plus, le rapport et les conclusions rédigés du commissaire enquêteur seront également publiés sur le site Internet des services de l'Etat (<http://www.herault.gouv.fr>).

**DÉCISION :**  
À l'issue de l'enquête publique unique et après délibération du Conseil Municipal de Valergues concernant la déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération, il appartiendra au Préfet de sa prononcer ultérieurement, par voie d'arrêté, sur l'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC des Roselières et sur la possibilité des parcelles constituant l'ensemble de l'opération, sur le territoire de la commune de Valergues, au profit de la commune de Valergues ou de son concessionnaire la SPLA L'OR Aménagement.

Cet avis au public d'ouverture d'enquête publique unique sera publié sur les sites Internet des services de l'Etat (<http://www.herault.gouv.fr>), et de la Mairie de Valergues (<http://www.valergues.com>). Il sera aussi affiché par le maître d'ouvrage sur ses lieux désignés et dans les conditions prévues par les textes, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée. Il sera également, dans les mêmes délais, publié dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelés dans les huit premiers jours de l'enquête.

**La Gazette de Montpellier**

**5 novembre 2015**



Valergues - Espéranche - Fontvieille  
Mairie de Valergues

PRÉFET DE L'HERAULT

**AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET À L'ENQUÊTE PARCELLAIRE PRÉALABLE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC "DES ROSELIÈRES" SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VALERGUÈS, AU PROFIT DE LA COMMUNE DE VALERGUÈS OU DE SON CONCESSIONNAIRE LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE D'AMÉNAGEMENT (SPLA) "L'OR AMÉNAGEMENT"**

**RAPPEL**

**PROJET SOUMIS À ENQUÊTE :**  
Le projet, objet de l'enquête, consiste en la création d'une ZAC multi sites d'une surface d'environ 5,6 hectares. Il est situé sur 2 secteurs distincts au Sud de la zone des urbanisés de Valergues :  
- un secteur d'une superficie de 1,5 hectares, au Sud-Ouest de la zone urbanisée (Les Tamaris)  
- un secteur d'une superficie de 3,7 hectares, au Sud-Est de la zone urbanisée (La Saadière)

Ce projet répond à une densification de l'urbanisation et à une demande croissante de logements au niveau communal et supra communal. Le mode de typologie des logements prévus (maisons individuelles, collectifs adossés, logements individuels groupés primo-accédants) répond aux orientations en matière d'urbanisme, afin notamment de conserver les jeunes populations et d'accueillir de nouveaux habitants.

**DURÉE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :** du mardi 3 novembre 2015 au vendredi 4 décembre 2015 (jusqu'à 12h00), soit pendant 32 jours.

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :** Monsieur Bernard COMAS, Ingénieur en chef de Travaux Publics de l'Etat, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

**INFORMATIONS :**  
La personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est :  
**Mme Frédérique SAURY ou Mme Alice CARRÉ**  
SPLA L'OR Aménagement - 11 rue de la Libération - 34130 MAUGUIO  
Standard : 04 67 69 19 05  
E-mail : frederique.saury@loramenagement.fr  
ou alice.carre@loramenagement.fr

Le Maire de Valergues est désigné comme siège de l'enquête. Les pièces du dossier d'enquête unique comprennent notamment le dossier de déclaration d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire, l'étude d'impact, son résumé non technique et les avis techniques de l'autorité environnementale ainsi que le registre d'enquête ouvert et pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture en mairie de Valergues (les lundi et vendredi de 9h00 à 12h00, mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, le mercredi de 16h00 à 20h00).

Le public pourra prendre connaissance, pendant toute la durée de l'enquête, du dossier d'enquête en mairie de Valergues aux jours et heures habituels d'ouverture (ci-dessus mentionnés) et pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, ou les adresser avant le clôture de l'enquête, par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête à l'adresse suivante :

**M. Bernard COMAS, Commissaire enquêteur**  
Enquête publique unique "ZAC des Roselières"  
Mairie de Valergues - Place de l'Heritage - 34130 VALERGUÈS

La commissaire enquêteur recevra, par anticipation, toute personne qui en fera la demande, d'ores et déjà.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Valergues lors de ses permanences aux dates et heures suivantes :

Permanences	Heures
Jeudi 5 novembre 2015	De 14h00 à 17h00
Mercredi 18 novembre 2015	De 16h00 à 19h00
Vendredi 4 décembre 2015	De 9h00 à 12h00

**Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.**

Le présent avis sera l'objet d'un affichage en mairie de Valergues et par tous autres procédés en usage.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture pourra soit consulter, soit à ses frais, solliciter communication du dossier auprès de la Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

**RAPPORT :**  
Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions rédigés du commissaire enquêteur, en mairie de Valergues et à la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales, Bureau de l'Environnement) pendant un délai, à compter de la clôture de l'enquête. De plus, le rapport et les conclusions rédigés du commissaire enquêteur seront également publiés sur le site Internet des services de l'Etat (<http://www.herault.gouv.fr>).

**DÉCISION :**  
À l'issue de l'enquête publique unique et après délibération du Conseil Municipal de Valergues concernant la déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération, il appartiendra au Préfet de sa prononcer ultérieurement, par voie d'arrêté, sur l'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC des Roselières et sur la possibilité des parcelles constituant l'ensemble de l'opération, sur le territoire de la commune de Valergues, au profit de la commune de Valergues ou de son concessionnaire la SPLA L'OR Aménagement.

Cet avis au public d'ouverture d'enquête publique unique sera publié sur les sites Internet des services de l'Etat (<http://www.herault.gouv.fr>), et de la Mairie de Valergues (<http://www.valergues.com>). Il sera aussi affiché par le maître d'ouvrage sur ses lieux désignés et dans les conditions prévues par les textes, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée. Il sera également, dans les mêmes délais, publié dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelés dans les huit premiers jours de l'enquête.

## La Marseillaise du Languedoc

15 octobre 2015

## L'actu des villes



## AVIS D'OUVERTURE

**D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**  
préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête parcellaire préalable au projet d'aménagement de la ZAC « des Roselières », sur le territoire de la commune de Valergues, au profit de la commune de Valergues ou de son concessionnaire la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) - l'Or Aménagement -

**Projet soumis à enquête :** Le projet, objet de l'enquête, consiste en la création d'une ZAC multi sites d'une surface d'environ 5,6 hectares. Il est situé sur 2 secteurs distincts au Sud de la zone déjà urbanisée de Valergues :

- un secteur d'une superficie de 1,9 hectares, au Sud-Ouest de la zone urbanisée (Les Tamaris)
- un secteur d'une superficie de 3,7 hectares, au Sud-Est de la zone urbanisée (La Saladière)

Ce projet répond à une densification de l'urbanisation et à une demande croissante de logements au niveau communal et supra communal. La mixité de typologie des logements prévus (maisons individuelles, collectifs aidés, logements individuels groupés primo-accédants) répond aux orientations en matière d'urbanisme, afin notamment de conserver les jeunes populations et d'accueillir de nouveaux habitants.

**Durée de l'enquête publique :** du mardi 3 novembre 2015 au vendredi 4 décembre 2015 (jusqu'à 12h00), soit pendant 32 jours.

**Commissaire enquêteur :**

**Monsieur Bernard COMAS**, ingénieur en chef de Travaux Publics de l'Etat, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

**Informations :**

La personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est :

**Mme Frédérique SAURY ou Mme Alice CARRE**

SPLA l'Or Aménagement - 11 rue de la Libération - 34130 MAUGUIO

Standard : 04.67.99.19.05

E-mail : frederique.saury@loramenagement.fr ou

alice.carre@loramenagement.fr

**La Mairie de Valergues est désignée comme siège de l'enquête.**

Les pièces du dossier d'enquête unique comprenant notamment le dossier de déclaration d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire, l'étude d'impact, son résumé non technique et les avis tacites de l'autorité environnementale ainsi que le registre d'enquête seront déposés et pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture en mairie de Valergues (les lundi et vendredi de 9h00 à 12h00, mardi et jeudi de 9h00 et de 14h00 à 17h00, le mercredi de 19h00 à 20h00).

Le public pourra prendre connaissance, pendant toute la durée de l'enquête, du dossier d'enquête en mairie de Valergues aux jours et heures habituels d'ouverture (ci-dessus mentionnés) et pourra sursigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, ou les adresser avant la clôture de l'enquête, par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, à l'adresse suivante :

**M. Bernard COMAS, Commissaire enquêteur**

**Enquête publique unique - ZAC des Roselières -**

**Mairie de Valergues - Place de l'Horloge - 34130 VALERGUES**

Le commissaire enquêteur recevra, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande, dûment motivée.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Valergues lors de ses permanences aux dates et heures suivantes :

Permanences	Horaires
Jeudi 5 novembre 2015	De 14h00 à 17h00
Mercredi 18 novembre 2015	De 10h00 à 19h00
Vendredi 4 décembre 2015	De 9h00 à 12h00

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

Le présent avis fera l'objet d'un affichage en mairie de Valergues et par tous autres procédés en usage.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture pourra soit consulter, soit à ses frais, obtenir communication du dossier auprès de la Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement, dès la publication de l'avis d'ouverture d'enquête.

**Rapport :**

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, en mairie de Valergues et à la Préfecture de l'Hérault (Direction des relations avec les collectivités locales, Bureau de l'Environnement), pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête.

De plus, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront également publiés sur le site Internet des services de l'Etat (<http://www.herault.gouv.fr>).

**Décision :**

A l'issue de l'enquête publique unique et après délibération du Conseil Municipal de Valergues concernant la déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération, il appartiendra au Préfet de se prononcer ultérieurement, par voie d'arrêté, sur l'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC des Roselières et sur la possibilité des parcelles constituant l'emprise de l'opération, sur le territoire de la commune de Valergues, au profit de la commune de Valergues ou de son concessionnaire la SPLA l'Or Aménagement.

Cet avis au public d'ouverture d'enquête publique unique sera publié sur les sites Internet des services de l'Etat (<http://www.herault.gouv.fr>), et de la Mairie de Valergues (<http://www.valergues.com>). Il sera aussi affiché par le maître d'ouvrage sur les lieux désignés et dans les conditions fixées par les textes, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée. Il sera également, dans les mêmes délais, publié dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

## La Marseillaise du Languedoc

5 novembre 2015

## ANNONCES OFFICIELLES

HABILITE A PUBLIER PAR ARRETE DE MONSIEUR LE PREFET DE L'HERAULT

## MONTPELLIER

Tél. 04.67.06.88.70

Fax : 04.67.92.56.56



## AVIS

## RAPPEL D'OUVERTURE

## D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête parcellaire préalable au projet d'aménagement de la ZAC « des Roselières », sur le territoire de la commune de Valergues, au profit de la commune de Valergues ou de son concessionnaire la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) - l'Or Aménagement -

**Projet soumis à enquête :** Le projet, objet de l'enquête, consiste en la création d'une ZAC multi sites d'une surface d'environ 5,6 hectares. Il est situé sur 2 secteurs distincts au Sud de la zone déjà urbanisée de Valergues :

- un secteur d'une superficie de 1,9 hectares, au Sud-Ouest de la zone urbanisée (Les Tamaris)
- un secteur d'une superficie de 3,7 hectares, au Sud-Est de la zone urbanisée (La Saladière)

Ce projet répond à une densification de l'urbanisation et à une demande croissante de logements au niveau communal et supra communal. La mixité de typologie des logements prévus (maisons individuelles, collectifs aidés, logements individuels groupés primo-accédants) répond aux orientations en matière d'urbanisme, afin notamment de conserver les jeunes populations et d'accueillir de nouveaux habitants.

**Durée de l'enquête publique :** du mardi 3 novembre 2015 au vendredi 4 décembre 2015 (jusqu'à 12h00), soit pendant 32 jours.

**Commissaire enquêteur :**

**Monsieur Bernard COMAS**, ingénieur en chef de Travaux Publics de l'Etat, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

**Informations :**

La personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est :

**Mme Frédérique SAURY ou Mme Alice CARRE**

SPLA l'Or Aménagement - 11 rue de la Libération - 34130 MAUGUIO

Standard : 04.67.99.19.05

E-mail : frederique.saury@loramenagement.fr ou

alice.carre@loramenagement.fr

**La Mairie de Valergues est désignée comme siège de l'enquête.**

Les pièces du dossier d'enquête unique comprenant notamment le dossier de déclaration d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire, l'étude d'impact, son résumé non technique et les avis tacites de l'autorité environnementale ainsi que le registre d'enquête seront déposés et pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture en mairie de Valergues (les lundi et vendredi de 9h00 à 12h00, mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, le mercredi de 19h00 à 20h00).

Le public pourra prendre connaissance, pendant toute la durée de l'enquête, du dossier d'enquête en mairie de Valergues aux jours et heures habituels d'ouverture (ci-dessus mentionnés) et pourra sursigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, ou les adresser avant la clôture de l'enquête, par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, à l'adresse suivante :

**M. Bernard COMAS, Commissaire enquêteur**

**Enquête publique unique - ZAC des Roselières -**

**Mairie de Valergues - Place de l'Horloge - 34130 VALERGUES**

Le commissaire enquêteur recevra, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande, dûment motivée.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Valergues lors de ses permanences aux dates et heures suivantes :

Permanences	Horaires
Joué 5 novembre 2015	De 14h00 à 17h00
Mercredi 18 novembre 2015	De 10h00 à 19h00
Vendredi 4 décembre 2015	De 9h00 à 12h00

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

Le présent avis fera l'objet d'un affichage en mairie de Valergues et par tous autres procédés en usage.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture pourra soit consulter, soit à ses frais, obtenir communication du dossier auprès de la Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement, dès la publication de l'avis d'ouverture d'enquête.

**Rapport :**

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, en mairie de Valergues et à la Préfecture de l'Hérault (Direction des relations avec les collectivités locales, Bureau de l'Environnement), pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête.

De plus, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront également publiés sur le site Internet des services de l'Etat (<http://www.herault.gouv.fr>).

**Décision :**

A l'issue de l'enquête publique unique et après délibération du Conseil Municipal de Valergues concernant la déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération, il appartiendra au Préfet de se prononcer ultérieurement, par voie d'arrêté, sur l'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC des Roselières et sur la possibilité des parcelles constituant l'emprise de l'opération, sur le territoire de la commune de Valergues, au profit de la commune de Valergues ou de son concessionnaire la SPLA l'Or Aménagement.

Cet avis au public d'ouverture d'enquête publique unique sera publié sur les sites Internet des services de l'Etat (<http://www.herault.gouv.fr>), et de la Mairie de Valergues (<http://www.valergues.com>). Il sera aussi affiché par le maître d'ouvrage sur les lieux désignés et dans les conditions fixées par les textes, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée. Il sera également, dans les mêmes délais, publié dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

## II.7 Procès-verbal de synthèse

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**  
**préalable à la déclaration d'utilité publique**  
**et à la cessibilité des terrains nécessaires**  
**à la réalisation du projet d'aménagement**  
**de la ZAC des Roselières à Valergues.**

Le commissaire enquêteur  
**B. COMAS**



### Remise du procès-verbal de synthèse

Je soussigné, Bernard Comas, commissaire enquêteur certifié avoir, ce jour, remis et commenté le procès-verbal de synthèse pour l'enquête publique susvisée, au siège de la SPLA l'Or Aménagement – 11, place de la libération Charles de Gaulle – 34 130 MAUGUIO.

Pour la SPLA l'Or Aménagement

*Friederique SAFFI*

**L'OR AMÉNAGEMENT**  
Société Publique Locale d'Aménagement  
11, Place de la Libération  
34130 MAUGUIO  
Tél. 04 67 99 19 05 - Fax: 04 67 99 19 09  
E-mail: contact@loramenagement.fr  
R.C. B 378 388 733 00020

Pour la commune de Valergues

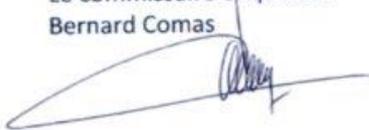
*P. BOCCLET M.*



Document établi en deux exemplaires

Le 8 décembre 2015

Le commissaire enquêteur  
Bernard Comas



**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**  
**préalable à la déclaration d'utilité publique**  
**et à la cessibilité des terrains nécessaires**  
**à la réalisation du projet d'aménagement**  
**de la ZAC des Roselières à Valergues.**

## Procès-verbal de synthèse

### I - PREAMBULE

Le présent procès-verbal de synthèse a pour but de porter à la connaissance du maître d'ouvrage les observations recueillies auprès du public pendant l'enquête et de les synthétiser par thèmes.

Le commissaire enquêteur a huit (8) jours après la clôture de l'enquête pour le commenter et le remettre au maître d'ouvrage lequel dispose de 15 jours pour présenter un mémoire en réponse.

L'enquête s'est terminée le vendredi 4 décembre 2015 à 12 heures.

Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions :

- Le registre et le dossier d'enquête ont été à disposition du public sur un bureau de l'accueil de la Mairie, il était accessible et pouvait être consulté facilement.
- Les affichages réglementaires en Mairie et sur site ont été réalisés au moins quinze jours avant l'enquête et ont été maintenus en bon état jusqu'à la fin de l'enquête,
- Le commissaire enquêteur a disposé d'un bureau accessible présentant de bonnes conditions de travail et de confidentialité.

### II - RELEVÉ DES OBSERVATIONS.

Nota bene :

Les observations ont été référencées et codifiées de la manière suivante :

Une lettre:

**P** pour la venue à une permanence,

**R** pour une inscription sur le registre d'enquête,

**C** pour une contribution écrite (courrier, courriel, autres documents, ....) adressée, déposée ou remise au commissaire enquêteur et joints au registre d'enquête.

Suivie d'un n° d'ordre.

## II-1 Lors des permanences

### Permanence du 18 novembre 2015

Nom Prénom Adresse	Reçue par le C-E	Mention sur le registre d'enquête	Contri- bution écrite jointe	Nature de l'observation
M. et Mme CHEVRINAIS 196, rue du Berbian 34 130 VALERGUES	<b>P 01</b>	<b>R 01</b>	<b>Non</b>	Les intéressés ne sont pas concernés par l'enquête parcellaire, ils ne sont pas propriétaires de terrains à l'intérieur du périmètre de la ZAC.
Mme SOUCHE-POMAREDE 155, rue du Berbian 34 130 VALERGUES	<b>P 02</b>	<b>R 02</b>	<b>Non</b>	Ils habitent le long de la rue du Berbian au nord du secteur des Saladelles. Ils ne sont pas opposés à l'aménagement de cette ZAC. Ils pensent qu'elle répondra à un besoin de logements sur Valergues. Toutefois, leurs préoccupations concernent : <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Les nuisances pendant les travaux d'aménagement de la ZAC, mais aussi pendant les constructions qui s'étaleront sur plusieurs années. Ils ne croient pas au respect des normes par les entreprises et se réfèrent aux travaux d'assainissement qui sont en cours dans la commune.</li> <li>2) La présence d'un immeuble collectif au sud de leur propriété. Une barre trop volumineuse en largeur et en hauteur (plusieurs niveaux), sur un terrain déjà plus haut que le leur (+ 1,50 m). Ils demandent son déplacement à un autre endroit, n'étant pas opposés par principe à ce type de construction, pourquoi pas au sud du cimetière ?</li> </ol>
M. GIMENEZ Bernard 159, rue Souvielle 34 160 BOISSERON  Rejoint par sa sœur HILLAIRET Véronique née GIMENEZ  34 130 VALERGUES	<b>P 03</b>	<b>Non</b>	<b>Non</b>	Ils interviennent pour le compte de leur mère propriétaire de l'unité foncière n° 0007 d'une contenance de 5693 m <sup>2</sup> . M. GIMENEZ a exposé de nombreux griefs sur le comportement de la municipalité de VALERGUES et sur le dossier de la ZAC des Roselières: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Il reproche un manque total d'information de la Mairie sur son intention de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains appartenant à ses parents (et acquis à la sueur de leur front !...). Il n'accepte pas d'avoir été mis devant le fait accompli.</li> <li>2) Il se sent spolié et ne comprend pas pourquoi ces terrains acquis « honnêtement » ne peuvent pas être transmis aux huit petits-enfants. Il se battra jusqu'au bout, par respect pour son père et pour sa mère. « Ce n'est pas une question d'argent, mais une question d'honneur ». L'argent de la vente, il le mettra à faire valoir ses droits.</li> <li>3) Il a évoqué le référé déposé contre le lancement de l'enquête DUP et ne comprend pas que le Préfet n'en a pas tenu compte. Selon lui, il n'aurait pas dû prendre l'arrêté d'ouverture de l'enquête.</li> </ol>

### Permanence du 04 décembre 2015

Nom Prénom Adresse	Reçue par le C-E	Mention sur le registre d'enquête	Contri- bution écrite jointe	Nature de l'observation
M. MASSIGNANI Pierre pour le compte de son épouse Régine née SEVERAC 258, route de Lansargues 34130 VALERGUES	<b>P04</b>	<b>NON</b>	<b>C03</b>	<p>Ils sont concernés par l'unité foncière 0005 pour une superficie de 645 m<sup>2</sup>.</p> <p>Sa première observation a porté sur la nature du terrain considéré comme terrain agricole dans le dossier d'enquête parcellaire alors qu'il paie les taxes foncières en tant que terrain à bâtir.</p> <p>Il n'est pas d'accord sur le découpage cadastral et pense qu'il y a une erreur parce selon lui la limite entre les parcelles B 475 et B476 n'est pas orientée est-ouest mais nord-sud.</p> <p>Il dit ne pas avoir reçu d'offre d'acquisition amiable de la part de la commune et indique avoir signé une promesse de vente devant notaire avec un aménageur privé au prix de 50 € le m<sup>2</sup>, prix qui viendrait d'être porté verbalement à 55 € le m<sup>2</sup>.</p> <p>Il a remis un courrier incomplet (la première page d'un courrier type) qui indique s'opposer au projet en reprochant à la Mairie de ne pas avoir tenu ses engagements et signalant les procédures de recours devant le Tribunal administratif.</p>
Mme HILLAIRET Véronique née GIMENEZ	<b>P05</b>	NON	<p>C04</p> <p>C05</p> <p>C06</p>	<p>Mme HILLAIRET est la fille de Mme GIMENEZ Joaquina née BALDO. Comme indiqué lors de la permanence du 18 novembre, elle est venue remettre plusieurs courriers :</p> <p>Le premier, référencé C04 émane de Mme Amparine MERTZ à Valergues. Elle ne possède pas de terrains dans le périmètre de la ZAC, mais apporte son soutien aux propriétaires dépossédés de leurs biens qui avaient été acquis pour en faire bénéficier leur descendance. Leurs petits-enfants sont obligés de choisir d'autres communes pour vivre, car les parcelles à Valergues sont trop chères. Elle pense que le projet est bien, mais s'interroge sur les raisons qui motivent la spoliation des propriétaires.</p> <p>Le deuxième courrier référencé C05 émane de Mme Gimenez Joaquina, propriétaire de l'unité foncière 0007 et de ses enfants : MM. Bernard et Christophe GIMENEZ, de Mme Véronique HILLAIRET née GIMENEZ et des huit petits-enfants. Ce courrier reprend des propos tenus par M. Bernard GIMENEZ lors de la permanence du 18 novembre (manque de concertation, d'information de la Mairie ; recours devant le Tribunal administratif sur la désignation de la SPLA L'Or Aménagement ; souhait de transmettre son patrimoine à ses enfants et petits-enfants, ....</p> <p>Le troisième courrier référencé C06 émane de la famille Jacqueline GIMENEZ (il est signé par Bernard GIMENEZ et ses enfants). Il reprend des arguments des courriers précédents et de plus remet en cause le comportement du Maire « qui n'a pas respecté la règle assujettie à l'extension de la station d'épuration pour son propre compte et pour la réalisation d'un lotissement de grande ampleur ».</p>

Nom Prénom Adresse	Reçue par le C-E	Mention sur le registre d'enquête	Contri- bution écrite jointe	Nature de l'observation
			C07	<p>Le quatrième courrier référencé C07 émane de M. Maxime HILLAIRET, petit-fils de la propriétaire des terrains. Il fait part « de son indignation concernant les agissements scrupuleux de nos institutions. Car la commune de Valergues n'hésite pas à piétiner ses concitoyens à ses propres fins ».</p> <p>Il estime que les terrains durement acquis par ses grands-parents sur lesquels il envisageait de réaliser des projets leur seront probablement volés. Il n'y a aucune différence entre expropriation et vol ».</p>
<p>M. Guilhem SAUGUET 79, avenue Frédéric Mistral 34130 VALERGUES</p> <p>M. André SAUGUET 39, rue des amandiers 34160 CASTRIES</p>	P06	NON	C08 C09	<p>Ils sont propriétaires indivis de l'unité foncière 0003.</p> <p>Ils ont remis chacun le même courrier type référencé C08 et C09.</p> <p>Dans ce courrier, ils manifestent leur opposition au projet aux motifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la commune de Valergues avait assuré que le projet serait réalisé par un aménageur privé,</li> <li>- qu'il n'y aurait d'expropriation,</li> <li>- que la commune n'a pas respecté ses engagements en confiant l'aménagement à la SPLA l'Or Aménagement, sans publicité ni mise en concurrence.</li> </ul> <p>Ils font part des deux procédures en cours devant le tribunal administratif de Montpellier visant à annuler la désignation de la SPLA l'Or Aménagement, et à suspendre la poursuite de ce dossier.</p> <p>Au cours des échanges avec le commissaire enquêteur, M. Guilhem SAUGUET a signalé que son père avait quatre petits-enfants, et qu'il voulait garder les terrains pour eux tout en participant à un aménagement d'ensemble. Il reconnaît une certaine utilité à ce projet et semble prêt à traiter aux alentours de 50 € le m<sup>2</sup>. Il signale que lors du règlement de la succession de son père qui est décédé en 2009, ces terrains ont été évalués par le notaire à 49 € le m<sup>2</sup>.</p>
<p>Mme Jeannette HUET née SAUGUET 122, rue des carrières 34130 Valergues</p>	P07	NON	C13	<p>Elle est propriétaire en indivision de l'unité foncière 0003. Elle a remis le même courrier type que ses frères (C08 et C09). Elle a demandé des précisions sur le parti d'aménagement de la ZAC et a trouvé judicieux de construire des logements à Valergues compte tenu des nombreuses demandes notamment de jeunes.</p>

Nom Prénom Adresse	Reçue par le C-E	Mention sur le registre d'enquête	Contri- bution écrite jointe	Nature de l'observation
M. Philippe BOCQUET 1 <sup>er</sup> adjoint au Maire de Valergues	P08	NON	C14	<p>Il a remis un courrier signé par le maire de Valergues le 1<sup>er</sup> décembre 2015.</p> <p>Ce courrier rappelle le double enjeu de la création de la ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Répondre à la demande des jeunes du village qui veulent investir à proximité de leur famille et de leur lieu de travail et répondre également aux personnes qui ont du mal à se loger compte tenu de la cherté des loyers.</li> <li>– Construire sur deux sites en continuité du village proches des commerces, pôle médical, école, équipements de loisirs et aussi proches .De plus, les liaisons avec la RD105 et le chemin de Sommières vont désengorger le centre du village.</li> </ul> <p>Il précise que la SPLA l'Or Aménagement, aménageur semi-public de la communauté d'agglomération à laquelle la commune appartient apporte une garantie à la commune. La commune, en partenariat avec le Conseil général a su anticiper la maîtrise des terrains puisqu'actuellement 45% leur appartiennent.</p> <p>Cette opération de 112 logements dont 20% de logements sociaux, 10% réservés aux primo-accédant répond parfaitement aux objectifs du Programme local de l'habitat (PLH). Il est important que ce projet attendu par la population soit déclaré d'utilité publique pour répondre désormais aux besoins de la population et aux obligations de PLH (et aussi vaincre la résistance des propriétaires qui souhaitent vendre leurs terrains à des prix étrangers à ceux du marché).</p> <p>En post-scriptum, il est précisé que la commune détient plus de 50 demandes de logements sociaux.</p> <p>Au cours de la discussion, il a été précisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– qu'il y avait en plus une quinzaine de demandes de primo-accédant et aussi une trentaine de demandes de lots à bâtir, ce qui prouve la nécessité de réaliser la ZAC des Roselières rapidement.</li> <li>– que des enfants des propriétaires opposés au projet ont demandé des logements sociaux (ce qui prouve le réel besoin de logements sociaux).</li> </ul>

## II-2 Courriers adressés ou remis au commissaire enquêteur :

Nom Prénom Adresse	Contri- bution écrite	Nature de l'observation
Melle Bernadette REDIER La vague bleue 143, promenade des anglais 06200 NICE	C01	Elle propriétaire indivis de l'unité foncière 00001. Son courrier reprend la lettre type

Nom Prénom Adresse	Contri- bution écrite	Nature de l'observation
M. Christian SAUGUET Les Soléïades E15 1, rue de la comète 13800 ISTRES Mme Béatrice ELZIERE épouse SAUGUET 365 rue Gaston Baissette 34400 LUNEL	C02	Ils sont propriétaires indivis des unités foncières 00008 et 0009. Leur courrier reprend la lettre type.
M. Jacques SAUGUET 28, impasse Segren 34400 LUNEL	C10	Il est propriétaire indivis de l'unité foncière 0006. Son courrier reprend la lettre type.
Mme Marguerite SAUGUET 336, avenue des pins 34130 Valergues	C11	Elle est propriétaire indivis de l'unité foncière 0006. Son courrier reprend la lettre type.
M. Max PORTALES Représentant la SAS HECTARE ZI Les portes domitiennes RN113 34741 VENDARGUES	C12	La SAS HECTARE est propriétaire de l'unité foncière 0002. Son courrier reprend la lettre type.
Mme Colette SAINT-JULIEN Née SAUGUET 14, rue des mimosas 34990 JUVUGNAC	C15	Elle est propriétaire indivis de l'unité foncière 0003. Son courrier reprend la lettre type.
M. Alain BOIX 119, rue des jardins d'antan 34400 LUNEL	C16	Il est propriétaire de l'unité foncière 0004. Son courrier manuscrit reprend la première partie de la lettre type.

### II-3 Inscriptions sur le registre d'enquête :

Nom Prénom Adresse	Mention sur le registre	Nature de l'observation
M. et Mme CHEVRINAIS 196, rue du Berbian 34 130 VALERGUES	R01	Cf commentaires P01
Mme SOUCHE-POMAREDE 155, rue du Berbian 34 130 VALERGUES	R02	Cf commentaires P02
M. Jérôme VANENBUSSCHE Mme Catherine ALZINA	R03	Ils désirent s'installer depuis longtemps dans la commune de Valergues où leurs enfants sont scolarisés.
Mme Hafida BOUHTATE Valergues	R04	Elle signale qu'elle est à la recherche d'un logement social sur la commune. La réalisation de la ZAC le permettrait de s'installer sur la commune le plus rapidement possible.

### III – SYNTHÈSE.

#### La participation du public

Au total :

- Ce sont huit (8) personnes ou groupes de personnes qui se sont présentées pendant les permanences. Elles sont toutes concernées par le projet :
  - six (6) en tant que propriétaires de terrains inclus dans le périmètre de la ZAC des Roselières,
  - deux (2) comme riverains très proches de la ZAC.
- Seize (16) courriers ont été adressés ou remis au commissaire enquêteur.
  - Quatorze (14) émanent de propriétaires de terrains inclus dans le futur périmètre de la ZAC, ou de leur famille,
  - Un (1) émane d'une sympathisante à une famille propriétaire,
  - Un (1) émane du maire de la commune de Valergues.
- Quatre (4) mentions ont été portées sur le registre d'enquête :
  - Deux (2) émanent de riverains de la ZAC (les mêmes qui se sont présentés à la permanence du 18 novembre),
  - Deux (2) en recherche de logement social ou de lot à bâtir.

#### Les observations du public

Elles ont été regroupées selon les thèmes suivants :

##### Thème 1 : Le défaut de concertation.

Certains propriétaires semblent découvrir que le projet de ZAC qui a été lancé en 2008 impactera leurs terrains, ce qui laisserait supposer une insuffisance dans la concertation de la phase de création de la ZAC.

##### Thème 2 : La volonté de transmettre leur bien à leurs descendants.

Ce souhait a été exprimé par les familles GIMENEZ et SAUGUET qui n'acceptent pas que les terres acquises « durement par le travail » ne puissent pas être transmises aux petits-enfants.

##### Thème 3 : Le sentiment d'être spolié.

Des propriétaires se sentent « spoliés », ce terme a été repris plusieurs fois.

Ils considèrent que le prix du terrain qui leur sera proposé est très largement en dessous de sa valeur de marché. Certains ont invoqué un prix de 50 € le m<sup>2</sup> promis par un promoteur privé (avec compromis de vente devant notaire).

##### Thème 4 : Le contrat de concession signé avec la SPLA l'Or Aménagement.

Les propriétaires ont engagé un recours le 26 septembre 2014 visant à l'annulation de la délibération du conseil municipal de Valergues du 28 juillet 2014 attribuant la concession à la SPLA l'Or Aménagement sans mise en concurrence.

Ils ont engagé le 19 novembre 2015 un deuxième recours en référé visant à la suspension de la dite délibération.

##### Thème 5 : Le parti d'aménagement de la ZAC.

Les propriétaires sis rue de Berbian (P01-R01 et P02-R02) trouvent que le bâtiment collectif, implanté au nord du secteur « Les saladelles », donc devant leur maison, sur un terrain naturel qui est plus haut que le leur (+1,50 m) forme une barre imposante, ils suggèrent son déplacement et pensent qu'il pourrait être positionné au sud du cimetière.

#### Observation à l'initiative du commissaire enquêteur :

**Etude d'impact : habitat des reptiles.**

Le tableau 15 : « Synthèse des impacts positifs et négatifs du projet » page 79/102 de l'étude d'impact mentionne un seul impact fort (couleur rouge) pour la rubrique « Autre faune – IF2 : destruction d'individu de reptiles » alors qu'au § 2.2.4.1 « altération d'habitat de reptiles » page 75/102 l'impact était jugé faible.

**Question à l'initiative du commissaire enquêteur :****Le programme local de l'habitat (PLH).**

Le PLH prévoit la réalisation de 129 logements entre 2015 et 2020 sur la commune de Valergues dont 112 sur la ZAC des Roselières.

***Est-ce que, sur la commune de Valergues, d'autres réserves foncières (publiques ou privées) seraient mobilisables à très court terme pour compenser, même partiellement, le retard pris sur la réalisation de la ZAC des Roselières ?***

Fait à Pérols le 8 décembre 2015

Le commissaire enquêteur

*Signé*

Bernard Comas



## II.8 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage



**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**

**COMMUNE DE VALERGUES**

**ZAC DES ROSELIERES**

***ENQUETE PUBLIQUE***

***PREALABLE***

***A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET A LA CESSIBILITE DES  
PARCELLES NECESSAIRES A L'AMENAGEMENT DE LA ZAC  
DES ROSELIERES***

**ARRETE PREFECTORAL n°2015-I-1775 du 07 octobre 2015**

**REPONSE AUX OBSERVATIONS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Dans son Procès-verbal de Synthèse en date du 08 décembre 2015, le commissaire-enquêteur a listé les observations suivantes auxquelles il est demandé à la commune de Valergues et à la SPLA L'Or Aménagement de répondre.

**Thème 1 : Le défaut de concertation.**

**Certains propriétaires semblent découvrir que le projet de ZAC qui a été lancé en 2008 impactera leurs terrains, ce qui laisserait supposer une insuffisance dans la concertation de la phase de création de la ZAC.**

Par délibération en date du 17 mars 2010, la commune de Valergues a approuvé les objectifs poursuivis pour le projet de ZAC multi-sites des Roselières et les modalités de la concertation, en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme. Les modalités définies pour cette concertation sont les suivantes :

- une réunion publique au cours de la concertation
- une réunion publique en fin de concertation
- une exposition de panneaux en mairie
- un registre mis à la disposition du public en mairie
- un avis publié dans le Midi Libre afin d'informer la population des modalités de concertation

Par délibération en date du 31 mai 2012, la commune de Valergues a décidé de poursuivre la concertation au titre de l'article L.300-2 du code de l'Urbanisme initiée par délibération du 17 mars 2010 et de compléter les modalités de concertation comme suit :

- organisation de deux réunions publiques, en cours et en fin de concertation, organisation d'une réunion publique finale à l'issue de la phase de concertation prorogée
- exposition de panneaux en mairie pendant toute la durée de prorogation de la phase de concertation
- mise à disposition du public d'un registre permettant de recueillir les observations du public pendant toute la durée de prorogation de la phase de concertation
- mise à disposition du public de l'étude d'impact
- avis d'information du public dans le journal Midi Libre et publication d'un avis complémentaire

Par délibération en date du 27 juin 2012, la commune de Valergues a approuvé les modalités de mise à disposition du public de l'étude d'impact et du bilan de cette mise à disposition.

Les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact sont les suivantes :

- un dossier constitué conformément à l'article L.122-1-1 du code de l'environnement sera mis à disposition du public en mairie pendant une durée de 15 jours,
- huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition, sera publié un avis qui fixera la date à compter de laquelle ledit dossier sera tenu à la disposition du public et la durée pendant laquelle il peut être consulté,
- les lieux, jours et heures où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

Le bilan de la mise à disposition sera tenu à disposition du public pendant une durée d'un an en mairie et publié sur le site Internet de la commune.

Par délibération en date du 13 février 2013, la commune de Valergues a approuvé le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact. Ce bilan, ne comportant aucune observation, a été mis à la disposition du public d'une part, en mairie à compter du 19 février 2013 et pour une durée de un an et d'autre part, sur le site Internet de la commune à compter du 08 mars 2013 et pour une durée de un an.

Par délibération en date du 13 mars 2013, la commune de Valergues a tiré le bilan de cette concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC des Roselières.

Il est ainsi repris dans cette délibération l'ensemble des modalités de la concertation :

- un avis destiné à informer la population de l'ouverture de la concertation et de ses modalités, ainsi qu'un avis informant de la poursuite de la concertation et de ses modalités publiés dans le Midi Libre du 28 septembre 2010 et du 30 décembre 2012
- un registre destiné à recueillir les observations du public a été ouvert en mairie à compter du 17 mars 2010
- une exposition de panneaux comportant les explications nécessaires à la compréhension par le public des contraintes, objectifs de l'aménagement, les solutions envisagées et les plans du projet a été réalisée en mairie à compter du 17 mars 2010,
- quatre réunions publiques ont été organisées les 4 octobre 2010, 12 octobre 2011, 05 novembre 2012 et 23 janvier 2013

Ainsi, compte tenu des modalités de concertation effectuées par la commune et du bilan de cette concertation, de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et du bilan de cette mise à disposition, il ne peut être admis une insuffisance de concertation du public pour ce projet.

**Thème 2 : La volonté de transmettre leur bien à leurs descendants.**

**Ce souhait a été exprimé par les familles GIMENEZ et SAUGUET qui n'acceptent pas que les terres acquises « durement par le travail » ne puissent pas être transmises aux petits-enfants.**

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur actuellement sur la commune a été approuvé le 1<sup>er</sup> février 2001. La ZAC est concernée par le zonage IINA qui correspond à une zone, non équipée, destinée à l'urbanisation future dans le cadre d'opérations d'ensemble présentant un aménagement cohérent.

- le secteur « La Saladelle » est concerné par le secteur IINAb pour laquelle la superficie minimale d'une opération d'ensemble est fixée à 15 000 m<sup>2</sup>
- le secteur « Les Tamaris » est concerné par la zone IINAc pour laquelle une opération doit concerner l'ensemble du secteur à l'exception des parcelles déjà construites.

Ces informations figurent en page 88 de l'étude d'impact.

Aussi, conformément aux dispositions du POS en vigueur depuis 2001, les propriétaires ne pouvaient ignorer que l'urbanisation de ce secteur ne pourrait se faire que par le biais d'une opération d'ensemble, à minima d'une superficie de 15000 m<sup>2</sup> pour La Saladelle et pour tout le secteur pour Les Tamaris.

**Thème 3 : Le sentiment d'être spolié.**

**Des propriétaires se sentent « spoliés », ce terme a été repris plusieurs fois.**

**Ils considèrent que le prix du terrain qui leur sera proposé est très largement en dessous de sa valeur de marché. Certains ont invoqué un prix de 50 € le m<sup>2</sup> promis par un promoteur privé (avec compromis de vente devant notaire).**

En premier lieu, il est important de préciser que l'objet de l'enquête porte sur l'utilité publique du projet et sur la cessibilité des parcelles concernées et en aucun cas sur la valeur des biens de ces propriétaires. La fixation du prix est du seul ressort du juge de l'expropriation.

Il faut rappeler que l'estimation des Domaines, figurant dans le dossier d'enquête, fixe la valeur vénale des terrains à 28€ le m<sup>2</sup> avec une marge d'appréciation de 15%, soit bien en-dessous de la valeur de 50€.

On peut par ailleurs énoncer des valeurs de références pour des acquisitions de terrains effectuées sur des zonages au POS ou au PLU semblables.

- acquisitions amiables par la SPLA L'Or Aménagement de terrains dans la ZAC Lou Plan des Aires à Mudaison (à 5km de la ZAC des Roselières) à 25€ le m<sup>2</sup> et fixation du prix par le juge de l'expropriation à 25€ en 2013 et 2014
- acquisitions amiables par la SPLA L'Or Aménagement de terrains dans la ZAC des Châtaigniers à Saint-Aunès (à 12 km de Valergues et à 12Km de Montpellier) à 36€/€ le m<sup>2</sup> en valeur vénale et fixation du prix par le juge de l'expropriation à 36€ le m<sup>2</sup> en 2013
- acquisitions à Saint-Brès (à 3 km de Valergues) à 25,68€

**Thème 4 : Le contrat de concession signé avec la SPLA L'Or Aménagement.**

**Les propriétaires ont engagé un recours le 26 septembre 2014 visant à l'annulation de la délibération du conseil municipal de Valergues du 28 juillet 2014 attribuant la concession à la SPLA L'Or Aménagement sans mise en concurrence.**

**Ils ont déposé le 19 novembre 2015 une requête en référé visant à demander la suspension de la dite délibération.**

Concernant le recours au fonds, la procédure est en cours et nous restons dans l'attente d'un jugement du Tribunal Administratif de Montpellier.

La Commune de Valergues a déposé son mémoire en réplique en décembre 2014 en justifiant des conditions nécessaires à l'attribution de la concession d'aménagement à la SPLA en application de l'article L 300-5-2 du code de l'urbanisme.

Concernant la requête en référé, par ordonnance du Tribunal Administratif de Montpellier n°1506113 en date du 2 décembre 2015, le juge des référés a ordonné le rejet de cette requête, considérant que la condition d'urgence n'était pas remplie et que l'éventuelle annulation de la délibération attaquée resterait sans influence sur la légalité des décisions préfectorales à intervenir dès lors que l'arrêté préfectoral du 7 octobre 2015 précise que l'enquête est menée au profit de la commune de Valergues ou de son concessionnaire.

**Thème 5 : Le parti d'aménagement de la ZAC.**

Les propriétaires sis rue de Berbian (P01-R01 et P02-R02) trouvent que le bâtiment collectif, implanté au nord du secteur « Les saladelles », donc devant leur maison, sur un terrain naturel qui est plus haut que le leur (+1,50 m) forme une barre imposante, ils suggèrent son déplacement et pensent qu'il pourrait être positionné au sud du cimetière.

L'enquête relative à la DUP et à la cessibilité n'a pas pour objet d'apprécier la qualité du projet, toutefois, il faut noter que le schéma d'aménagement de la ZAC n'est qu'un schéma de principe et que rien n'est figé à ce jour. Le projet est encore susceptible d'évoluer et pourra dans la mesure du possible tenir compte de ces observations.

**Observation à l'initiative du commissaire enquêteur :****Étude d'impact : habitat des reptiles.**

Le tableau 15 : « Synthèse des impacts positifs et négatifs du projet » page 79/102 de l'étude d'impact mentionne un seul impact fort (couleur rouge) pour la rubrique « Autre faune – IF2 : destruction d'individu de reptiles » alors qu'au § 2.2.4.1 « altération d'habitat de reptiles » page 75/102 l'impact était jugé faible.

Effectivement, l'étude d'impact comporte une erreur p 75/102. L'impact sur les reptiles est noté faible alors qu'il est effectivement **fort** comme l'indique le tableau en p 79/102.

Cette erreur provient du fait que l'étude faune/flore a fait l'objet d'une mise à jour en juillet 2012 et que l'étude d'impact a bien été modifiée en page 79 et non en page 75.

Toutefois, il est important de préciser que cet impact est fort sans compter la mise en œuvre des mesures à mettre en œuvre dans le cadre du projet.

En effet, l'étude faune/flore préconise le respect d'un calendrier d'intervention (travaux principaux à réaliser entre avril et novembre inclus) afin de ne pas détruire d'individus d'espèces protégées de reptiles.

La mise en œuvre de ces mesures permet de réduire de manière significative les impacts : les impacts résiduels concernant les reptiles sont jugés faibles après respect et application de ces mesures.

**Question à l'initiative du commissaire enquêteur :****Le programme local de l'habitat (PLH).**

Le PLH prévoit la réalisation de 129 logements entre 2015 et 2020 sur la commune de Valergues dont 112 sur la ZAC des Roselières.

**Est-ce que sur la commune de Valergues d'autres réserves foncières (publiques ou privées) seraient mobilisables à très court terme pour compenser, même partiellement, le retard pris sur la réalisation de la ZAC des Roselières ?**

A ce jour, la commune de Valergues n'a pas été saisie officiellement d'autres projets d'aménagement d'ensemble sur son territoire. Il est donc urgent de mettre en œuvre la ZAC des Roselières afin de se conformer au PLH de l'agglomération du Pays de l'Or.

Espérant avoir répondu à l'ensemble de vos observations, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de nos salutations les plus distinguées.

Le 17 décembre 2015,

Le Maire de Valergues

Jean-Louis BOUSCRAIN



Le Président Directeur Général  
de la SPLA L'Or Aménagement

Yvon BOURREL

**L'OR AMÉNAGEMENT**  
Société Publique Locale d'Aménagement  
11, Place de la Libération  
34130 MAUGUIO  
Tél. 04 67 99 19 05 - Fax: 04 67 99 19 09  
E-mail: contact@loramenagement.fr  
R.C. B 378 358 733 0020

4

## II.9 Ordonnance du juge des référés

REPUBLIQUE FRANCAISE

Montpellier, le 04/12/2015

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTPELLIER6, rue Pitot  
CS 99002

34063 MONTPELLIER CEDEX 02

Téléphone : 04.67.54.81.00

Télécopie : cf site internet

Greffie ouvert du lundi au vendredi de  
08h30 à 12h30 - 13h30 à 17h00

Dossier n° : 1506113-4

*(à rappeler dans toutes correspondances)*Madame Jacqueline BALDO VEUVE GIMENEZ c/ .  
COMMUNE DE VALERGUESNOTIFICATION D'UNE ORDONNANCE AUTRE REFERE  
Lettre recommandée avec avis de réception

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint l'expédition de l'ordonnance en date du 02/12/2015 rendue par le juge des référés, dans l'instance enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

Si vous estimez devoir vous pourvoir en cassation, votre requête, motivée et accompagnée d'une copie de la présente lettre, devra être introduite devant le Conseil d'Etat, section du contentieux, 1, place du Palais Royal, 75100 PARIS, ou [www.telerecours.conseil-etat.fr](http://www.telerecours.conseil-etat.fr) pour les utilisateurs de Télérecours, dans un délai de 15 jours.

**A peine d'irrecevabilité, le pourvoi en cassation doit :**

- être assorti d'une copie de la décision juridictionnelle contestée.
- être présenté, par le ministère d'un avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Greffier en Chef,  
ou par délégation le Greffier,



1506113-4

1506113-4

COMMUNE DE VALERGUES

Hôtel de Ville  
Place de l'Horloge  
34130 VALERGUESMAIRIE DE VALERGUES  
ARRIVEE LE :

- 7 DEC. 2015

BUREAU DU COURRIER

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTPELLIER****RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS****N° 1506113**  
\_\_\_\_\_**Mme BALDO et autres**  
\_\_\_\_\_**Ordonnance du 2 décembre 2015**  
\_\_\_\_\_**LE PRESIDENT DE LA 4<sup>ème</sup> CHAMBRE,  
JUGE DES RÉFÉRÉS**

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 19 novembre 2015, Mme Jacqueline Baldo veuve Gimenez, Mme Régine Massignani, Mme Sophie Jaffrelot, Mme Bernadette Rodier, M. Champion Laurent, M. Christian Sauguet, M. André Sauguet, Mme Colette Saint Julien née Sauguet, Mme Jeanne Huet, M. Guihem Sauguet, M. Alain Boix, demandent au juge des référés, sur le fondement de l'article-L. 521-1 du code de justice administrative :

1°) de suspendre l'exécution de la délibération du 28 juillet 2014 par laquelle la commune de Valergues a approuvé la concession d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Roselières et décidé de confier cette concession à la société publique locale d'aménagement (SPLA) L'Or Aménagement ;

2°) de condamner la commune de Valergues au paiement d'une somme de 1500 euros à verser aux requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et aux entiers dépens.

Les requérants soutiennent :

- que la condition d'urgence est remplie dès lors que la délibération portant attribution de la concession produit désormais des effets irréversibles quant aux terrains, dont ils sont propriétaires, concernés par le périmètre de la ZAC puisque c'est sur la base du traité de concession approuvé par la délibération contestée que le préfet a prescrit l'ouverture de l'enquête publique et que les conséquences de la décision attribuant la concession revêtent un caractère d'autant plus irréversible que les requérants ne pourront

N° 1506113

2

soulever l'illégalité de la délibération attribuant la concession à l'appui d'un recours contre la décision approuvant l'enquête publique ; à défaut de suspension, la délibération désignant la SPLA concessionnaire sera très certainement annulée postérieurement à l'expropriation des terrains dès lors que l'ouverture de l'enquête débouchera, au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016, sur l'arrêté approuvant la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire et que l'arrêté approuvant la déclaration d'utilité publique ne pourra être suspendu sur la base de l'illégalité de l'arrêté de concession ;

- il existe un doute sérieux quant à la légalité dès lors qu'à la date de la délibération attaquée, la commune de Valergues ne pouvait être considérée comme disposant d'une représentation effective au sein de la société concessionnaire et, par conséquent, ne pouvait bénéficier de la dérogation prévue à l'article L. 300-5-2 du code de l'urbanisme ; il en résulte que l'attribution de la concession d'aménagement n'ayant été précédée d'aucune publicité, ni mise en concurrence, la délibération du 28 juillet 2014 approuvant le choix du concessionnaire doit être considérée comme ayant été édictée en méconnaissance de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la requête n°1404518, enregistrée le 6 octobre 2014, tendant à l'annulation de la délibération susvisée.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de l'environnement ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- le code de justice administrative.

Le président du tribunal administratif de Montpellier a désigné Mme Encontre, président de la 4<sup>ème</sup> chambre de ce tribunal, pour statuer sur les demandes de référé par décision du 1<sup>er</sup> septembre 2015.

1. Considérant qu'aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative *"Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision (...)"* ; qu'en vertu de l'article L. 522-3 du même code, le juge des référés peut, par une ordonnance motivée, rejeter une requête sans instruction ni audience lorsque la condition d'urgence n'est pas remplie ;

2. Considérant que, pour caractériser une situation d'urgence, les requérants soutiennent que la délibération portant attribution de la concession à la SPLA « l'Or Aménagement » va produire des effets irréversibles en ce qui concerne les terrains dont ils sont propriétaires, inclus dans le périmètre de la ZAC, dès lors que c'est sur la base du traité de concession approuvé par la délibération contestée que le préfet de l'Hérault a

N° 1506113

3

prescrit, par arrêté du 7 octobre 2015, l'ouverture de l'enquête publique et qu'ils ne pourront, par la suite, soulever l'illégalité de la délibération attribuant la concession à l'appui d'un recours contre les décisions portant déclaration d'utilité publique et cessibilité des parcelles ; que, toutefois, contrairement à ce qui est soutenu, la délibération attaquée ne constitue pas la base légale de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire préalable au projet d'aménagement de la ZAC ; qu'en outre, l'annulation de la délibération attaquée, si elle devait être prononcée par le juge du fond, resterait sans influence sur la légalité des décisions préfectorales à intervenir, et notamment sur celle de l'arrêté de cessibilité, dès lors que l'arrêté préfectoral du 7 octobre 2015 précise que l'enquête est menée au profit de la commune de Valergues ou de son concessionnaire, la SPLA « l'Or Aménagement » ;

3. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants ne justifient pas d'une situation d'urgence au sens des dispositions susrappelées de l'article L. 521-1 du code de justice administrative ; que, par suite, leur requête doit être rejetée, en toutes ses conclusions, par application de l'article L. 522-3 du même code ;

### ORDONNE

Article 1<sup>er</sup> : La requête est rejetée.

Article 2 : La présente ordonnance sera notifiée à Mme Jacqueline Baldo veuve Gimenez, Mme Régine Massignani, Mme Sophie Jaffrelot, Mme Bernadette Redier, M. Champion Laurent, M. Christian Sauguet, M. André Sauguet, Mme Colette Saint Julien née Sauguet, Mme Jeanne Huet, M. Guihem Sauguet, M. Alain Boix.

Fait à Montpellier, le 2 décembre 2015.

Le juge des référés,

Signé

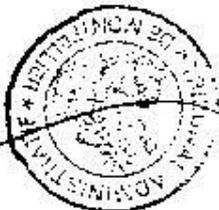
S. ENCONTRE

La République mande au préfet de l'Hérault en ce qui le concerne et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente ordonnance.

Pour expédition conforme,  
Montpellier, le 2 décembre 2015.

Le greffier,

P. RIVET



# DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Commune de VALERGUES

## AMENAGEMENT DE LA ZAC DES ROSELIERES



**Enquête publique unique préalable  
à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)  
et à la cessibilité du parcellaire nécessaire  
à la réalisation de la ZAC des Roselières.**

**Enquête publique du 03 novembre au 04 décembre à 12h00.**

### **III. ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

Bernard COMAS, commissaire enquêteur



### III.1 Préambule

Dans le § I. 8 – « Synthèse générale du rapport ci-avant, j'ai traité :

- de la finalité de l'enquête - § I.8.1
- du projet - § I.8.2
- du déroulement de l'enquête - § I.8.3
- des observations du public - § I.8.4

Sans en reprendre l'intégralité, je propose ci-après à titre de rappel un extrait du contenu :

La commune de Valergues doit faire face à une très forte demande de logements diversifiés. C'est la raison pour laquelle, en 2008, elle a décidé de lancer les études préalables au projet de ZAC et d'engager la concertation dont le bilan a été approuvé le 13 mars 2013. A cette date, le dossier de la ZAC des Roselières est entré dans sa phase de réalisation.

Une concession d'aménagement a été signée avec la SPLA l'Or Aménagement le 6 août 2014.

J'ai été désigné le 25 septembre 2015 par Madame le Président du Tribunal administratif de Montpellier pour conduire l'enquête unique DUP et parcellaire.

Le projet répond aux forts besoins en logements diversifiés sur la commune de Valergues, en apportant pour la période 2015 – 2020, une réponse à la quasi-totalité des besoins recensés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de l'Or qui vient d'être approuvé par la commune.

De plus, le plafond de surface de plancher défini dans le dossier de création de la ZAC n'étant pas atteint, une densification du programme est possible et même souhaitable.

Au plan de l'urbanisme, le projet permet de débloquer l'urbanisation des deux secteurs classés au POS de Valergues depuis 2001 « *en zone d'urbanisation future pour des opérations d'ensemble présentant un aménagement cohérent.*

Le site retenu est à proximité immédiate du centre bourg. Il bénéficie d'un réseau viaire existant auquel il pourra se brancher.

Le parti d'aménagement retenu présente une grande qualité fonctionnelle et paysagère. Il tient compte de toutes les contraintes notamment en matière de zone inondable et d'évacuation des eaux de ruissellement liées à l'imperméabilisation du secteur.

Sur le plan environnemental, l'étude d'impact ne fait apparaître in fine aucun impact négatif notable sur l'environnement compte tenu notamment des mesures compensatoires envisagées.

Le coût de l'opération estimée à 7 842 239 € HT est supporté en totalité par l'Or Aménagement.

Le plan de financement et l'échéancier prévisionnel font apparaître in fine un léger excédent.

L'arrêté préfectoral n° 2015-I-1775 du 7 octobre 2015 a défini les modalités d'ouverture de l'enquête unique préalable à la DUP et à la cession des terrains.

L'affichage de l'avis d'enquête et l'information du public ont été réalisés conformément aux prescriptions de l'arrêté sus visé.

La notification individuelle aux propriétaires a été réalisée en date du 12 octobre 2015 soit 22 jours avant le début de l'enquête.

Le 2 novembre 2015, veille du début de l'enquête, par mesure de précaution, les notifications des six propriétaires dont les accusés de réception n'avaient pas été réceptionnés ont été affichées à la Mairie de Valergues.

Ces notifications ont été complétées par des significations d'huissier pour trois d'entre eux les 12 et 13 novembre 2015. On peut donc affirmer que tous les propriétaires ont été avertis.

Les dossiers établis par la SCET étaient clairs, construits pour permettre une compréhension rapide du projet et une bonne information du public. Ils répondaient aux exigences du Code de l'Environnement, du code de l'Urbanisme et du code de l'Expropriation.

L'enquête s'est déroulée sur 32 jours consécutifs du mardi 3 novembre au vendredi 4 décembre 2015 à 12 heures. Pendant sa durée j'ai tenu trois permanences les jeudi 5 novembre de 14h à 17h, mercredi 18 novembre de 16h à 19h et vendredi 4 décembre de 9h à 12h.

Le 8 décembre 2015, j'ai remis et commenté le procès-verbal de synthèse.

Le mémoire en réponse signé le 15 décembre 2015 m'a été adressé le 21, je l'ai reçu le 23 décembre.

Le public de Valergues s'est peu manifesté.

Lors des permanences, j'ai reçu deux propriétaires habitant au nord de la rue du Berbian. Ils sont favorables au principe de réalisation du projet de ZAC.

Sur le registre d'enquête ont été portées deux observations mentionnant le besoin de logement social et de terrain à bâtir

La plus forte mobilisation est venue des propriétaires privés.

Ils ont tous, sauf deux, manifesté leur opposition au moyen d'un courrier-type.

Je relève que dans ce courrier ils n'ont pas remis en cause l'utilité du projet. Ils font part de leur opposition aux motifs que la commune de Valergues leur aurait promis :

- que l'aménageur serait un aménageur privé
- et qu'il n'y aurait pas d'expropriation.

Sur le premier point, ils font état de deux instances déposées l'une au fond, l'autre en référé, auprès du Tribunal administratif de Montpellier visant à contester la délibération du conseil municipal de Valergues du 28 juillet 2014 qui a attribué la concession d'aménagement à la SPLA l'Or Aménagement, service d'aménagement de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or à laquelle la commune de Valergues appartient.

*A noter que par ordonnance du 2 décembre 2015, le juge des référés a rejeté la requête et a précisé que l'éventuelle annulation au fond resterait sans influence sur la légalité des décisions préfectorales à intervenir dans la cadre de l'enquête.*

Sur le second point, lors de l'entretien que j'ai eu avec le Maire de Valergues, il m'a été confirmé qu'au départ, la volonté de la commune était de traiter à l'amiable, mais que devant les exigences des propriétaires qui sont très en dessus de l'estimation de France DOMAINE, la commune était dans l'obligation de lancer la procédure de DUP et de cessibilité des terrains, avec toutefois l'espoir qu'il sera possible de traiter à l'amiable.

En résumé, je considère

- Qu'il n'y a pas eu d'opposition à l'utilité publique du projet.
- Que l'opposition manifestée par la quasi-totalité des propriétaires de terrains concerne des propositions de prix d'achat de terrains totalement démesurées eu égard à l'estimation faite par le service France DOMAINE.

Cet élément est hors du champ de l'enquête parcellaire.

## III.2 Conclusions et avis motivé sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Il s'agit de déterminer si le projet de la ZAC des Roselières peut être déclaré d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers.

Renseigné, le Préfet de l'Hérault pourra prendre un arrêté de DUP dans le but d'assurer au maître d'ouvrage la maîtrise du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération et d'indemniser les propriétaires dans le cadre du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Selon la « Théorie du bilan », mise en évidence par l'arrêt du Conseil d'Etat du 25 mai 1971 concernant l'affaire « Ville nouvelle Est » de Lille, **une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, les inconvénients d'ordre social et environnemental qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.**

En plus de l'examen des différentes observations faites précédemment, il convient dès lors d'examiner a minima les critères suivants :

- L'intérêt public du projet,
- L'aspect social et environnemental du projet,
- Le coût financier de l'opération,
- Les atteintes à la propriété privée.

### L'intérêt public du projet

Les objectifs prioritaires de cette opération sont la création de logements et la diversification de l'offre de logements.

La pression démographique est sans contexte un motif majeur au titre de l'intérêt général. Malgré les difficultés liées à la pénurie de l'offre foncière la commune de Valergues présente un solde migratoire positif.

L'opération de la ZAC des Roselières est intéressante à plusieurs titres :

- Quantitativement, selon le projet prévisionnel, elle accueillera 112 logements. C'est une réponse aux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2015 – 2020 du Pays de l'Or qui prévoit pour la période la construction de 130 logements sur la commune de Valergues. La ZAC des Roselières est l'opération qui apportera la quasi-totalité des besoins du Programme du PLH, compte tenu du manque de foncier disponible sur la commune.
- De plus, un accroissement quantitatif du nombre de logements est souhaitable en application des objectifs de la loi ALUR visant à densifier les constructions et à lutter contre l'étalement urbain que les révisions en cours du SCoT du Pays de l'Or et du POS de Valergues devront prendre en compte. L'intérêt public du projet n'en sera que plus grand.
- Au titre du logement social, la ZAC des Roselières répond, avec la production de 20 logements sociaux, à un déficit très important dans ce domaine. Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la commune ne disposait que de 9 logements soit 1,2%.

- Elle participe à la diversification de l'offre puisque s'y ajoutent 12 logements pour primo accédant, et 80 logements en lots libres. Une large gamme de produits qui répond à tout type de besoins et de moyens des ménages.
- Au plan de l'urbanisme, elle permet de débloquent l'urbanisation de deux secteurs sur lesquels il ne pouvait être construit que des opérations d'ensemble présentant un aménagement cohérent sur la totalité du secteur « Les Tamaris », et sur au moins 15 000 m<sup>2</sup> sur le secteur « La Saladelle ». En prenant l'initiative de l'opération, la commune redonnera vie à ces deux secteurs en déprime agricole.

### **L'aspect social et environnemental du projet**

Le site de la ZAC présente un intérêt majeur puisqu'il est accolé au centre bourg. Les futurs habitants auront ainsi les services publics à proximité.

L'opération d'ensemble sur les deux secteurs assure une économie d'espace et un traitement qualitatif, cohérent et homogène du secteur.

Le programme prévoit une requalification de l'espace avec des traitements paysagers dans les zones inondables des deux ruisseaux, dans les zones de compensation des eaux pluviales ainsi que le long des voies internes.

Les abords du canal seront requalifiés et végétalisés.

Au plan environnemental, après application des mesures compensatoires, il n'a y plus aucun impact négatif significatif.

La liaison routière entre les deux secteurs désenclavera le secteur « Les Tamaris » et aussi les quartiers ouest contigus, évitant ainsi la rue Frédéric Mistral, voie très étroite et impraticable lors de fortes pluies.

### **Le coût financier de l'opération**

Au regard du contrat de concession d'aménagement signé entre le commune et l'Or Aménagement, le financement de l'opération est intégralement à la charge de l'aménageur.

Le montant total des travaux est estimé à 7 842 239 € HT.

Le bilan financier et échéancier de l'opération qui figure à l'annexe III du contrat de concession est échelonné sur 5 ans. Il fait apparaître un léger excédent d'exploitation et également la nécessité de recourir à l'emprunt pour 2,2 M€, dans l'attente des recettes de cessions des terrains et des droits à construire évaluées à 8,2 M€.

Ces prévisions n'apparaissent pas excessives et doivent permettre des coûts de sortie raisonnables et acceptables eu égard au marché.

Le bilan financier tient compte de l'évaluation de France DOMAINE qui s'élève 1 701 400 € dont 1 576 900 € au titre de l'indemnité principale (avec une marge d'appréciation de 15%) et 124 500 € au titre de l'indemnité de réemploi.

### **L'atteinte à la propriété privée**

L'atteinte à la propriété privée de la ZAC est atténuée par le fait que les collectivités publiques (conseil départemental et commune) possèdent un peu plus de la moitié de la superficie du périmètre de la ZAC.

La superficie appartenant aux propriétaires privés est de 25 986 m<sup>2</sup> pour un total 55 315 m<sup>2</sup>.

Le projet de ZAC est annoncé depuis 2008. Il ne peut pas être méconnu des propriétaires à la suite de la phase de concertation qui a été menée jusqu'en 2013, date d'arrêt du bilan de cette concertation, et des propositions d'acquisitions amiables engagées par la SCET.

Par ailleurs, depuis, la mise en application du POS en 2001, les propriétaires savent que leurs terrains ne peuvent être urbanisés que pour des opérations d'ensemble présentant un aménagement cohérent, et que de ce fait, ils ne peuvent les transmettre à leur famille aux fins de constructions individuelles.

Au cours de l'enquête, tous les propriétaires (sauf deux), ont manifesté une opposition aux motifs de promesses non tenues par la mairie (promesse de confier l'aménagement à un aménageur privé et de traiter à l'amiable). Aucun n'a explicitement dénoncé une atteinte à la propriété privée. Ils ont surtout contesté la désignation sans mise en concurrence de l'aménageur public de la communauté d'agglomération à laquelle appartient la commune de Valergues.

En conclusion, au regard des avantages de l'opération pour la commune, je considère que ce projet ne porte pas une atteinte excessive à la propriété.

***Compte tenu du bilan très favorable qui découle de cette analyse, je considère que le projet de ZAC des Roselières sur la commune de Valergues présente un intérêt public.***

## AVIS

Considérant :

- Que la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique unique a bien été respectée,
- Qu'aucune requête de nature à remettre en cause valablement l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique n'a été présentée.

Observant

- Que le projet de ZAC des Roselières est conforme aux ambitions communales exprimées depuis 2008 visant à créer un nouveau quartier rattaché au centre bourg afin de diversifier l'offre de logements,
- Que le projet répond aux exigences quantitatives et qualitatives du PLH 2015-2020 du Pays de l'Or récemment arrêté, en matière de réalisation de logements notamment sociaux et pour primo-accédant.
- Que le projet présenté, en dessous du plafond de surface de plancher arrêté dans le dossier de création de la ZAC, permet d'envisager une densification voulue par la loi ALUR à laquelle se référeront les SCoT du Pays de l'Or et POS de Valergues, tous deux en révision.
- Que la démarche est cohérente et répond à un développement souhaité de longue date par la commune.

Constatant

- Que les observations du public n'ont en aucun moment remis en cause l'utilité de l'opération.

Estimant

Estimant

- Que dans son ensemble, l'atteinte portée par cette opération à certains intérêts est très faible eu égard aux avantages qu'elle induit,
- Qu'il a été démontré que l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers.

**J'émet un avis favorable**  
**à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de**  
**la ZAC des Roselières sur le territoire de la commune de Valergues.**

Le 14 janvier 2016

Le commissaire enquêteur  
Bernard COMAS



# DEPARTEMENT DE L'HERAULT

## Commune de VALERGUES

### AMENAGEMENT DE LA ZAC DES ROSELIERES



**Enquête publique unique préalable  
à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)  
et à la cessibilité du parcellaire nécessaire  
à la réalisation de la ZAC des Roselières.**

**Enquête publique du 03 novembre au 04 décembre à 12h00.**

#### **IV. ENQUÊTE PARCELLAIRE PREALABLE A LA CESSIBILITE DES PARCELLES – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

Bernard COMAS, commissaire enquêteur



## IV.1 Préambule

Dans le § I. 8 – « Synthèse générale du rapport ci-avant, j'ai traité :

- de la finalité de l'enquête - § I.8.1
- du projet - § I.8.2
- du déroulement de l'enquête - § I.8.3
- des observations du public - § I.8.4

Sans en reprendre l'intégralité, je propose ci-après à titre de rappel un extrait du contenu :

La commune de Valergues doit faire face à une très forte demande de logements diversifiés. C'est la raison pour laquelle, en 2008, elle a décidé de lancer les études préalables au projet de ZAC et d'engager la concertation dont le bilan a été approuvé le 13 mars 2013. A cette date, le dossier de la ZAC des Roselières est entré dans sa phase de réalisation.

Une concession d'aménagement a été signée avec la SPLA l'Or Aménagement le 6 août 2014.

J'ai été désigné le 25 septembre 2015 par Madame le Président du Tribunal administratif de Montpellier pour conduire l'enquête unique DUP et parcellaire.

Le projet répond aux forts besoins en logements diversifiés sur la commune de Valergues, en apportant pour la période 2015 – 2020, une réponse à la quasi-totalité des besoins recensés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de l'Or qui vient d'être approuvé par la commune. De plus, le plafond de surface de plancher défini dans le dossier de création de la ZAC n'étant pas atteint, une densification du programme est possible et même souhaitable.

Au plan de l'urbanisme, le projet permet de débloquer l'urbanisation des deux secteurs classés au POS de Valergues depuis 2001 « *en zone d'urbanisation future pour des opérations d'ensemble présentant un aménagement cohérent.*

Le site retenu est à proximité immédiate du centre bourg. Il bénéficie d'un réseau viaire existant auquel il pourra se brancher.

Le parti d'aménagement retenu présente une grande qualité fonctionnelle et paysagère. Il tient compte de toutes les contraintes notamment en matière de zone inondable et d'évacuation des eaux de ruissellement liées à l'imperméabilisation du secteur.

Sur le plan environnemental, l'étude d'impact ne fait apparaître in fine aucun impact négatif notable sur l'environnement compte tenu notamment des mesures compensatoires envisagées.

Le coût de l'opération estimée à 7 842 239 € HT est supporté en totalité par l'Or Aménagement. Le plan de financement et l'échéancier prévisionnel font apparaître in fine un léger excédent.

L'arrêté préfectoral n° 2015-I-1775 du 7 octobre 2015 a défini les modalités d'ouverture de l'enquête unique préalable à la DUP et à la cession des terrains.

L'affichage de l'avis d'enquête et l'information du public ont été réalisés conformément aux prescriptions de l'arrêté sus visé.

La notification individuelle aux propriétaires a été réalisée en date du 12 octobre 2015 soit 22 jours avant le début de l'enquête.

Le 2 novembre 2015, veille du début de l'enquête, par mesure de précaution, les notifications des six propriétaires dont les accusés de réception n'avaient pas été réceptionnés ont été affichées à la Mairie de Valergues.

Ces notifications ont été complétées par des significations d'huissier pour trois d'entre eux les 12 et 13 novembre 2015. On peut donc affirmer que tous les propriétaires ont été avertis.

Les dossiers établis par la SCET étaient clairs, construits pour permettre une compréhension rapide du projet et une bonne information du public. Ils répondaient aux exigences du Code de l'Environnement, du code de l'Urbanisme et du code de l'Expropriation.

L'enquête s'est déroulée sur 32 jours consécutifs du mardi 3 novembre au vendredi 4 décembre 2015 à 12 heures. Pendant sa durée j'ai tenu trois permanences les jeudi 5 novembre de 14h à 17h, mercredi 18 novembre de 16h à 19h et vendredi 4 décembre de 9h à 12h.

Le 8 décembre 2015, j'ai remis et commenté le procès-verbal de synthèse.

Le mémoire en réponse signé le 15 décembre 2015 m'a été adressé le 21, je l'ai reçu le 23 décembre.

Le public de Valergues s'est peu manifesté.

Lors des permanences, j'ai reçu deux propriétaires habitant au nord de la rue du Berbian. Ils sont favorables au principe de réalisation du projet de ZAC.

Sur le registre d'enquête ont été portées deux observations mentionnant le besoin de logement social et de terrain à bâtir

La plus forte mobilisation est venue des propriétaires privés.

Ils ont tous, sauf deux, manifesté leur opposition au moyen d'un courrier-type.

Je relève que dans ce courrier ils n'ont pas remis en cause l'utilité du projet. Ils font part de leur opposition aux motifs que la commune de Valergues leur aurait promis :

- que l'aménageur serait un aménageur privé
- et qu'il n'y aurait pas d'expropriation.

Sur le premier point, ils font état de deux instances déposées l'une au fond, l'autre en référé, auprès du Tribunal administratif de Montpellier visant à contester la délibération du conseil municipal de Valergues du 28 juillet 2014 qui a attribué la concession d'aménagement à la SPLA l'Or Aménagement, service d'aménagement de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or à laquelle la commune de Valergues appartient.

*A noter que par ordonnance du 2 décembre 2015, le juge des référés a rejeté la requête et a précisé que l'éventuelle annulation au fond resterait sans influence sur la légalité des décisions préfectorales à intervenir dans la cadre de l'enquête.*

Sur le second point, lors de l'entretien que j'ai eu avec le Maire de Valergues, il m'a été confirmé qu'au départ, la volonté de la commune était de traiter à l'amiable, mais que devant les exigences des propriétaires qui sont très en dessus de l'estimation de France DOMAINE, la commune était dans l'obligation de lancer la procédure de DUP et de cessibilité des terrains, avec toutefois l'espoir qu'il sera possible de traiter à l'amiable.

En résumé, je considère

- Qu'il n'y a pas eu d'opposition à l'utilité publique du projet.
- Que l'opposition manifestée par la quasi-totalité des propriétaires de terrains concerne des propositions de prix d'achat de terrains totalement démesurées eu égard à l'estimation faite par le service France DOMAINE.

Cet élément est hors du champ de l'enquête parcellaire.

## IV.2 Conclusions et avis motivé

L'enquête parcellaire a pour but de déterminer précisément les parcelles ou parties de parcelles dont la cession est indispensable à la réalisation du projet.

*« Le commissaire enquêteur s'assure que le projet de cessibilité est conforme au projet de DUP et que les parcelles concernées reçoivent une affectation conforme aux travaux. Il vérifie que les notifications individuelles ont été convenablement été faites aux propriétaires concernés par le projet. »*

### Conformité

L'examen du plan parcellaire montre que les parcelles cadastrées B 233, B 723, B 267, B 347, B 239, B 475, B 317, B 503, A 303, A 1093, A 1095, A 1091 sont bien comprises dans le périmètre de la ZAC des Roselières.

### Affectation

Il est avéré à la consultation du plan que les parcelles sus visées sont bien affectées et sont nécessaires à la réalisation du projet de DUP de la ZAC des Roselières

### Notifications

Les seize propriétaires identifiés des parcelles à céder étaient connus avant le début de l'enquête.

Unité Foncière	Réf cadastrale	NOM Prénom / Adresse
UF 0001	B 233	Mme CHAMPION Sophie 89 Bd Pasteur 94 260 FRESNES
		Mme REDIER Bernadette La vague bleue 143 promenade des Anglais 06 200 NICE
		M. CHAMPION Laurent 158 Avenue de Versailles 75 016 PARIS
UF 0002	B 723	SAS HECTARE Clos des chanterelles 251 rue du romarin 34 830 CLAPIERS
UF 0003	B 267	M. SAUGUET Guilhem 79 Avenue Frédéric Mistral 34 130 VALERGUES
		M. SAUGUET André 34 rue des amandiers 34 160 CASTRIES
	B 347	Mme SAUGUET Jeanne 122 rue des carrières 34 130 VALERGUES
		Mme SAUGUET Colette 14 rue des mimosas 34 990 JUVIGNAC
UF 0004	B 219	M. BOIX Alain chez Mme THOMAS 15 chemin des olivettes 34 130 VALERGUES
UF 0005	B 475	Mme SEVERAC Régine 258 route de Lansargues 34 130 VALERGUES
UF 0006	B 317	M. SAUGUET Jacques 28 impasse Segren 34 400 LUNEL
	B 503	M. SAUGUET Serge 2 bis rue de l'ancien cimetière 34 670 BAILLARGUES
		Mme ESCALA marguerite 336 avenue des pins 34 130 VALERGUES
UF 0007	A 303	M. GIMENEZ José 145 145 chemin du Mas de baron 34 130 VALERGUES
UF 0008	A 1093	M. SAUGUET Christian Les Soleiades Bât E15 1 rue de la comète 13 800 ISTRES
	A 1094	Mme ELZIERE résidence Louis Feuillade 385 rue Gaston Baissette 34 400 LUNEL
UF 0009	A 1091	M. SAUGUET Christian Les Soleiades Bât E15 1 rue de la comète 13 800 ISTRES
		Mme ELZIERE résidence Louis Feuillade 385 rue Gaston Baissette 34 400 LUNEL

Il a été adressé dix-huit notifications par lettre recommandée avec accusé de réception (les propriétaires des unités foncières n° 8 et 9 étant les mêmes).

Le 2 novembre 2015, veille du début de l'enquête, six accusés de réception n'étaient pas parvenus à la SCET (bien qu'ils apparaissent avoir été signés entre les 13 et 15 octobre 2015 au titre du programme « Suivi Poste »).

Par mesure de précaution, les notifications individuelles les concernant ont été affichées à la Mairie le 2 novembre 2015:

Unité Foncière	Réf cadastrale	NOM Prénom / Adresse
UF 0001	B 233	Mme CHAMPION Sophie 89 Bd Pasteur 94 260 FRESNES
		M. CHAMPION Laurent 158 Avenue de Versailles 75 016 PARIS
UF 0003	B 267 B 347	Mme SAUGUET Jeanne 122 rue des carrières 34 130 VALERGUES
UF 0005	B 475	Mme SEVERAC Régine 258 route de Lansargues 34 130 VALERGUES
UF 0006	B 317 B 503	M. SAUGUET Serge 2 bis rue de l'ancien cimetière 34 670 BAILLARGUES
UF 0008	A 1093	M. SAUGUET Christian Les Soleiades Bât E15 1 rue de la comète 13 800 ISTRES
	A 1094	Mme ELZIERE résidence Louis Feuillade 385 rue Gaston Baissette 34 400 LUNEL

Ces notifications individuelles du 2 novembre ont été complétées pour trois propriétaires n'habitant pas Valergues par des significations d'huissier :

- Le 12 novembre pour M. Laurent CHAMPION
- Le 13 novembre pour Mme Sophie CHAMPION et pour M. Serge SAUGUET.

Ainsi tous les propriétaires ont été informés de la tenue de l'enquête.

L'emprise figurant au plan parcellaire du dossier d'enquête parcellaire correspond bien au périmètre de l'opération indiqué dans le dossier de DUP, et les parcelles concernées sont bien affectées aux travaux de réalisation du projet de ZAC des Roselières.

### Observations ressorties pendant l'enquête

Je n'ai aucune observation relevant de l'enquête parcellaire.

### AVIS

#### Considérant :

- Que la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique unique a bien été respectée,

#### Ayant vérifié :

- Que le plan parcellaire contenu dans le dossier d'enquête parcellaire est en tout point compatible avec le plan général des travaux du dossier de DUP,
- Que le foncier est bien affecté aux travaux de réalisation de la ZAC des Roselières,
- Que tous les propriétaires ont été informés.

#### Constatant :

- Qu'aucune observation du public ne concernait explicitement l'enquête parcellaire,
- Qu'aucune requête susceptible de remettre en cause l'enquête parcellaire n'a été présentée.

**Observant**, après m'être rendu sur le terrain et avoir étudié le dossier,

- Que le périmètre de l'opération est cohérent,
- Que l'assiette foncière est clairement délimitée par des voies ou des éléments naturels,
- Que le parcellaire concerné par le projet de cessibilité constitue une emprise foncière pertinente, facilement aménageable, adaptée à un projet d'intérêt public.

**J'émet un avis favorable  
à la cessibilité des parcelles cadastrées**

**B 233, B 723, B 267, B 347, B 239, B 475, B 317, B 503, A 303, A 1093, A 1095, A 1091.**

Le 14 janvier 2016  
Le commissaire enquêteur  
Bernard COMAS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bernard Comas', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.