

BRENON Jean-Noël
Commissaire enquêteur
 9 place Castor
 34 310 MONTADY
 ☎ : 04.67.90.53.30
 ✉ *jn.brenon@gmail.com*

PIECE N° 1

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
SOUS-PREFECTURE de BEZIERS



COMMUNE DE VALRAS-PLAGE



ENQUETE PUBLIQUE

**UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE
 PUBLIQUE ET PARCELLAIRE AU PROFIT DE LA
 COMMUNE**



OBJET:

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement d'une voie urbaine sur la commune de VALRAS-PLAGE qui permettra la desserte de l'ensemble des résidences du secteur par la réalisation du prolongement de la voie « rue des Canottes » entre le boulevard Commandant l'Herminier et le boulevard de la Récanette dans le secteur de la Jasse Neuve, conformément à l'emplacement réservé n° 10 au POS valant PLU et à la cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation.

- Délibération du Conseil Municipal de la commune de VALRAS-PLAGE en date du 19 novembre 2014 sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et parcellaire concernant la création d'une voie de liaison rue des Canottes entre les boulevards Commandant l'Herminier et de la Récanette,

- Décision n° E15000098/34 en date du 18 mai 2015 de Monsieur Eric SOUTEYRAND, premier conseiller délégué par Madame le Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER désignant Monsieur BRENON Jean-Noël en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à cette enquête publique conjointe.

- Arrêté préfectoral n° 2015-II-951 en date du 8 juin 2015 de Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS pour Monsieur le Préfet de l'Hérault prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet ci-dessus décrit concernant le prolongement de la rue des Canottes secteur de la Jasse Neuve à VALRAS-PLAGE.

- Enquête de 32 jours du 6 juillet au 6 août 2015 inclus.

SOMMAIRE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE AU PROFIT DE LA COMMUNE DE VALRAS-PLAGE POUR LA REALISATION D'UNE DESSERTE EN PROLONGEMENT DE LA RUE DES CANOTTES

I - CADRE JURIDIQUE	3
II – PRESENTATION DE LA COMMUNE DE VALRAS-PLAGE	3
III – AMENAGEMENT PROJETE ET PROCEDURE	7
IV – COMPOSITION DES DOSSIERS	9
V - MOTIVATION DU PROJET.....	10
VI – COUT FINANCIER ESTIME POUR LA COMMUNE.....	12
VII – DESIGNATION DU C.E. ET MODALITES D'ENQUETE.....	13
VIII - ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE.....	14
IX- ETUDE ET ANALYSE DU PROJET.....	14
IX – 1 – ETUDE et ANALYSE.....	14
MOTIVATION	16
<u>MON AVIS:</u>	18
X – PUBLICITE ET INFORMATION.....	19
XI – DEROULEMENT DE L'ENQUETE	19
XII – OBSERVATIONS RECUEILLIES ET SYNTHESE	20
XIII – ANALYSE CRITIQUE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	22
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	35
<u>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA D.U.P.</u>	42
<u>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA PARCELLAIRE</u>	44

-RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR-

I- CADRE JURIDIQUE.

- Vu le Code de l'Urbanisme articles L 318-3 et R 318-6,
- Vu les articles L 123-6, L 123-13, R 123-18 et 19 du Code de l'Environnement,
- Vu le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique, notamment l'article 3 portant modifications du livre 1er du Code de l'Environnement, partie réglementaire.
- Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, articles L 110-1 et suivants, L 112 et suivants, L 121- 1 à 5, L 411-1 et R 111-1 et suivants; chapitre enquête parcellaire articles L 131-1 et suivants et R 131-13.
- Vu la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, notamment son article 139,
- Vu la délibération du Conseil Municipal de VALRAS-PLAGE en date du 19 novembre 2014 sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable de D.U.P et parcellaire au projet de prolongement de la rue des Canottes,
- Vu la décision du Tribunal Administratif de MONTPELLIER n° E15000098/34 en date du 18 mai 2015, me désignant en qualité de commissaire-enquêteur pour procéder à l'enquête publique mentionnée ci-dessus,
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2015-II-951 de Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet ci-dessus désigné et les modalités de son déroulement,
- Attestation par la CDC en date du 16 juillet 2015 du versement par la mairie de VALRAS-PLAGE d'une provision de 600€ telle que prescrite par décision du TA de MONTPELLIER me désignant pour procéder à l'enquête ci-dessus mentionnée.

II – PRESENTATION DE LA COMMUNE DE VALRAS-PLAGE

Située dans le Bas-Languedoc et le golfe du Lion, la commune de VALRAS-PLAGE, d'une superficie de 235 ha, est une station balnéaire en bordure de la Méditerranée, située à l'extrême sud-ouest du département de l'Hérault dont le territoire s'établit au centre de la région du Languedoc-Roussillon.

Elle s'inscrit dans la périphérie proche de BEZIERS et n'est distante de la ville que de 15 kms, ce qui en fait la plage naturelle de cette agglomération.

Elle se trouve à 30 kms à l'Est de NARBONNE et à 75 kms à l'Ouest de MONTPELLIER, préfecture de l'Hérault.

Au dernier recensement complémentaire d'octobre 2012, sa population est de 4 348 habitants en hiver soit une densité de 1850 hab/km².

Cette population augmente considérablement en saison estivale pour atteindre plus de 60.000 personnes.

VALRAS est reliée à tout le sud de la France par les autoroutes A9, A75 et A61, avec les échangeurs de BEZIERS situés à proximité.

Le Centre de la France a un accès direct à ce bord de mer par la jonction de l'A75 à l'A9 à hauteur de BEZIERS.

Les liaisons aériennes par les aéroports de BEZIERS-AGDEVIAS et MONTPELLIER-FREJORGUES, situés à peu de distance, en permettent un accès facile depuis n'importe quel lieu de départ.

Les départementales D37E10 et D19 permettent un accès direct à la station balnéaire. Ces voies traversent ensuite toute la commune.

La densité de la population de la commune de VALRAS est relativement forte (1850 hb/km²) puisque regroupée sur une bande côtière courte (3,6 kms) et étroite (2 kms).

L'habitat comporte un nombre important de logements saisonniers, de résidences secondaires (¾) et un seul camping.

La gestion des sols de la commune relève encore d'un POS datant du 20 décembre 1979, ayant fait l'objet de nombreuses mises à jour et modifications, en date du 1er décembre 1997, du 29 juillet 2003, du 12 juin 2006, du 10 octobre 2007, du 4 mars 2008, du 23 septembre 2008 et du 14 décembre 2009.

Ce document est en cours de révision générale pour être transformé en PLU.

L'urbanisation est de réalisation relativement récente puisque la commune n'a été créée qu'après la première guerre mondiale, en 1931; antérieurement, elle n'était qu'un hameau de SERIGNAN.

La commune comprend un total de 9066 logements, se répartissant en 2361 résidences principales (26%) et 6654 résidences secondaires (73,4%).

Ce parc de résidences est composé de 4367 maisons individuelles (48,2%) et 4646 logements collectifs (51,2%).

La part des propriétaires représente 57,4% des résidences principales.

Ce territoire, marqué par l'importance de son occupation par les zones urbanisées, vit principalement du tourisme et de la pêche.

Elle a pour communes limitrophes SERIGNAN et VENDRES.

VALRAS est rattachée aux échelons administratifs suivants :

- La commune fait partie de l'arrondissement de BEZIERS et du canton de BEZIERS1 constitué de 6 communes : BEZIERS SUD, NISSAN LES ENSERUNE, LESPIGNAN, VENDRES, SERIGNAN et VALRAS-PLAGE.

- Elle appartient à la zone d'emploi de BEZIERS et se trouve rattachée à l'unité urbaine de SERIGNAN, elle même englobée dans l'espace urbain BEZIERS-NARBONNE.

- Elle fait partie de la Communauté d'agglomération de Béziers-Méditerranée (CABM), créée le 31/12/2001, s'étendant sur 249,16 km², représentant 110 451 habitants et regroupant 13 communes : BASSAN, BEZIERS, BOUJAN SUR LIBRON, CERS, CORNEILHAN, ESPONDEILHAN, LIEURAN LES BEZIERS, LIGNAN SUR ORB, SAUVIAN, SERIGNAN, SERVIAN, VALRAS PLAGE et VILLENEUVE LES BEZIERS.

- Elle est comprise dans le périmètre du SCOT du biterrois, dont le document de mise en œuvre a été approuvé en juin 2013.

Ce document est un outil d'aménagement du territoire portant sur 70 orientations d'urbanisme et d'aménagement durable pour un développement harmonieux du territoire qu'il couvre et qui permet aux collectivités de mutualiser et coordonner leurs choix en urbanisme, habitat, transports, environnement et développement économique. Il évite ainsi la multiplication des divers équipements se traduisant par un gain de temps et d'économie.

Il vise donc à mettre en cohérence, préserver et valoriser ses territoires en matière d'habitat, de déplacement et d'équipement.

Ce document juridique de planification de référence pour les 12 années à venir est en compatibilité avec les documents, plans, programmes de rangs supérieurs et est opposable aux documents de gestion des sols de son territoire.

Cette structure s'étend sur 205 100 ha dont 52 000 ha maritimes, englobe 87 communes et rassemble environ 270 000 habitants à travers 8 communautés de communes et 2 communautés d'agglomération.

Sur le **plan topographique**, la commune s'étend sur une bande côtière qui présente une pente générale faible dirigée vers le Sud avec un relief peu marqué.

L'altitude du territoire communal varie entre 0 et 10 m avec une altitude moyenne de 5 m.

Sur le **plan hydrologique**, la commune est classée en loi littorale, catégorie mer.

Elle abrite l'embouchure de l'ORB qui sépare le territoire en deux, la partie urbanisée au Sud-Ouest et la partie naturelle au Nord-Est.

Ce fleuve côtier a un débit capricieux en fonction des aléas climatiques du piémont des Cévennes, avec des effets de crues qui peuvent être importants et qui touchent presque toute la zone urbanisée de l'agglomération.

Le territoire est également traversé par les ruisseaux du Gourg Salat, du Guitou et de la Galine qui drainent ses eaux de ruissellement du versant Ouest vers l'Orb.

Toute l'agglomération est sous la servitude d'un PPRI adopté le 19 septembre 2002 et en cours de révision depuis janvier 2015 pour prendre en compte l'évolution des risques littoraux (déferlement, submersion marine, effets du réchauffement climatique, submersion marine extrême et érosion) et intégrer les évolutions réglementaires survenues depuis l'approbation initiale de cette servitude.

Sur le plan **géologique**, la commune de VALRAS est située dans la basse vallée de l'ORB.

Elle appartient à l'entité 328E5 (classement du BRGM) qui est localisée dans un quadrilatère compris entre Béziers, Mèze, Sète et l'embouchure de l'Aude, elle-même recouverte de l'entité 226 (sables astiens d'Agde-Valras-embouchure de l'Aude).

Le secteur d'étude correspond à une plaine littorale

Ce territoire est sur un axe de remplissage où se sont accumulés, sur les marnes bleues du miocène, les marnes et sable astiens, puis une puissante série de continental, séries de marnes rouges à conglomérats et cailloutis à rattacher au pliocène supérieur.

La série se termine par un remplissage quaternaire accompagnant l'Orb.

Sur le **plan hydrogéologique**, ces formations sont très peu perméables, sans ressource en eau mobilisable et il n'y a pas d'exploitation d'éventuelles eaux souterraines sur le territoire de la commune.

VALRAS n'est pas répertorié dans le document qui traite des aquifères du département :

« **Description des aquifères du département de l'Hérault Rapport final BRGM/RP-54849-FR Août 2006** ».

La commune est alimentée en eau potable par un syndicat mixte qui dessert plusieurs commune.

La commune de VALRAS est soumise à un climat méditerranéen doux avec une pluviométrie annuelle peu élevée, caractérisée par une alternance saisonnière marquée aux contrastes adoucis du fait du bord de mer, avec des hivers relativement doux et des étés chauds et secs, une luminosité importante et des vents violents.

Cependant, les précipitations sont très variables et peuvent passer du simple au double selon les années.

Des précipitations exceptionnelles et brutales, si caractéristiques du climat méditerranéen pendant la saison automnale (épisode cévénole), peuvent être à l'origine de crues dévastatrices des cours d'eau du secteur et notamment de l'Orb, causes de catastrophes naturelles.

Plus précisément, pour l'année 2013 sur BEZIERS, station la plus proche, la pluviométrie était de 602 mm, présentant un déficit de 9% par rapport à la normale.

La température moyenne annuelle à BEZIERS était de **16°** avec un minimum de **- 6°** le 29/11 et un maximum de **36,4°** le 7/07/2013.

VALRAS subit l'influence de quatre vents dominants, qui influencent son climat et peuvent amplifier les catastrophes météorologiques .

Les vents dominants sont la Tramontane, parfois très violente, de secteur O-N-O, le Marin soufflant de l'E-S-E et le Grec de secteur N-N-E.

Les vents d'origine méditerranéenne sont doux et humides.
Les vents de secteur Nord-Ouest, parfois violents, prédominent dans la région, à raison des $\frac{3}{4}$ du temps.

ZONAGE du Territoire communal:

- surface urbanisée et urbanisable: 210 ha
- surface naturelle : 25ha

TOTAL : 235 ha

BUDGET :

Pour l'année 2014, le budget de la commune était d'environ 19 M€ réparti en 10,7 M€ de fonctionnement et 9,3 M€ d'investissement.

Les taux d'imposition pour 2013:

- taxe d'habitation fixée à 8,11% (strate à 13,8%)
- taxe foncière fixée à 11,63% (strate à 19,22%)
- taxe pour le foncier non bâti fixée à 31,02€ (strate à 51,84%)

Ces taux sont nettement en dessous de ceux de la strate de population communale correspondante.

La CAF nette s'élèvera à 1281€ (strate à 275€).

Ces chiffres font apparaître une bonne gestion du budget communal.

III – AMENAGEMENT PROJETE ET PROCEDURE.

Dans le cadre du POS approuvé le 20 décembre 1979, la commune a inscrit un emplacement réservé n° 10 destiné à l'implantation d'une voirie de desserte dans le secteur de la Jasse Neuve, reliant les boulevards de la Récanette et du Commandant l'Herminier, ceci pour répondre aux exigences du développement prévisionnel futur de l'habitat dans le secteur.

Cette réserve était déjà programmée depuis 1975 lors de l'étude d'élaboration de ce document.

En réalisant le prolongement de l'impasse des Canottes qui a été créée en 1985 à partir du boulevard du Commandant l'Herminier, cette voie permettra la liaison entre le boulevard de la Récanette, voie parallèle au fleuve coté Ouest et le boulevard du Commandant Jean L'herminier qui est perpendiculaire au cours d'eau dans un axe Est-Ouest.

Le projet se situe en zone UC1 et à faible distance de la rive droite de l'Orb, donc soumis aux effets de ses fortes inondations, comme une grande partie de l'agglomération.

Pour ouvrir totalement cette rue et réaliser la jonction entre les deux boulevards, il y a lieu de prolonger l'impasse des Canottes sur une longueur d'environ 186 m, aménagement dont l'assiette englobera les parcelles :

- parcelle AY 20 d'une surface de **362 m²** pour une largeur de 2,80 m cédée par BE Promotion (résidence quai des Canottes)
- parcelle AY 21 d'une superficie de **381 m²**, foncier de la commune cédée par la résidence des Corailleurs
- parcelle AY 22 de **273 m²** en angle droit qui borde l'axe des Canottes sur une largeur de 5,40 m puis longe la parcelle AY 25, sur une largeur variant de 0,40 à 1,10 m, cédée par RODELLA promotion sur l'emprise de la parcelle AY 23
- parcelle AY 25 d'une superficie de **461 m²** d'environ 66 m de longueur et 7 m de large appartenant à la copropriété des Récanettes.

Soit une surface totale de **1478 m²** pour une longueur totale de voie d'environ **186 mètres**. (voir extrait cadastral joint)

(pièce jointe n° 10)

La portion sud du prolongement de l'impasse des Canottes concerne la parcelle **AY 25** d'une superficie de **461 m²** appartenant à la résidence des Récanettes, située sur son coté Ouest, et qui sert actuellement d'assiette pour l'accès aux parkings mitoyens de la résidence, en enclos fermé et à la résidence des Anciens sous forme de servitude de passage.

La réalisation de cet équipement favorisera la fluidité du trafic et la circulation dans le secteur dont l'urbanisation s'est beaucoup développée et que l'on peut estimer à plus d'une centaine de logements, avec, en accompagnement, une forte augmentation de la circulation automobile (estimée à 130 véhicules de plus).

Cette voie de liaison offrira également un accès par deux cotés aux secours ainsi qu'une issue de dégagement lors d'inondation de l'Orb rendant le boulevard de la Récanette impraticable.

Cet aménagement de voirie répond au contenu réglementaire du POS existant depuis le 20 décembre 1979, en tant qu'emplacement réservé n° 10 qui relève d'une décision conforme à l'article L 123-1 et 5 du Code de l'urbanisme (POS vaut PLU dans l'attente de sa révision) et qui est compatible avec les prescriptions du SCOT du Biterrois (art L 123-1-9 du C.U).

Cette réalisation procède également du programme d'aménagement d'ensemble de la commune tel que prescrit par une DCM du 23/9/2008.

Pour permettre la réalisation de ce projet de jonction entre les deux boulevards et entreprendre les travaux d'aménagement de voirie en prolongement de la rue des Canottes dont les tronçons sur les autres propriétés mitoyennes ont déjà été acquis à l'amiable par la municipalité, il est nécessaire que la commune ait la maîtrise de la portion située dans l'emprise foncière de la résidence des Récanettes qui se trouve en fin du tracé du projet d'une longueur totale d'environ 186 m.

L'offre amiable présentée par la commune en 2008, restée sans réponse jusqu'en 2012 puis ayant été refusée par la copropriété, l'acquisition de cette parcelle foncière a contraint le Conseil Municipal à solliciter l'ouverture d'une enquête publique conjointe de DUP et de cessibilité afin d'acquérir la parcelle **AY 25** d'une superficie de **461 m²**

(longueur d'environ 66 m pour une largeur de 7 m) située sur le coté Ouest de l'emprise foncière de la copropriété des Récanettes et qui fait partie du tracé sud de la voie en projet.

A noter que la parcelle convoitée sert déjà d'assiette pour l'accès aux villas situées à l'arrière de la copropriété en tant que servitude privée de passage établie le 4 janvier 1988 entre les résidents du lotissement des Anciens et la résidence Les Récanettes.

RAPPEL :

Les emplacements réservés sont signalés sur le plan de zonage communal par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement public futur.

Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité et leur acquisition du meilleur prix.

Les destinations des emplacements réservés sont les voies publiques, les ouvrages publics (infrastructures comme canaux et voies ferrées ; superstructures comme écoles et hôpitaux), les installations d'intérêt général (ex. : équipements sociaux et culturels) et les espaces verts.

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publiques: Etat, département, commune, établissement public intercommunal, établissement public concessionnaire de service public (ex. : E.D.F.).

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : toute construction est interdite, sauf celles à caractère précaire et celles pour lesquelles la réserve a été prescrite.

IV – COMPOSITION DES DOSSIERS.

IV- a – DOSSIER DE D.U.P. (article R 112-5 du Code de l'expropriation):

- I - Notice explicative,
- II - Plan de situation
- III - Périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- IV - Estimation sommaire des acquisitions à réaliser
- V – Estimation sommaire des travaux à réaliser
- VI – Plan général des travaux
- VII – Caractéristiques des ouvrages
- VIII – Estimation du coût total de l'opération

IV- b – DOSSIER DE CESSIBILITE :

- Plan parcellaire
- Etat parcellaire

A ces dossiers d'enquête publique, sont joints sur ma demande :

- la délibération en date du 19 novembre 2014 du Conseil Municipal de la commune de VALRAS-PLAGE approuvant la demande d'ouverture d'enquête publique conjointe de DUP et parcellaire pour l'acquisition de la parcelle AY 25 en vue de créer une voie de liaison entre les boulevard de la Récanette et du Commandant l'Herminier dans le secteur de la Jasse Neuve.

- l'arrêté préfectoral n° 2015-II-951 en date du 8 juin 2015 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique unique.

- l'attestation de versement d'une provision relative au dossier visé en référence établie par la Caisse des dépôts en date du 16 juillet 2015.

- pour répondre à certaines observations, je suis amené, en cours d'enquête, à demander un plan complémentaire de l'emprise exacte de l'ensemble du projet avec toutes les parcelles concernées afin de juger de leur répartition et d'appréhender l'ensemble du projet de prolongement de l'impasse des Canottes me permettant d'émettre un avis motivé sur son utilité publique et sur l'emprise des parcelles juste nécessaire puisqu'il y a atteinte aux biens privés.

Ce document est joint en pièce à mon rapport.

- il est rappelé que notification individuelle du dépôt du dossier en mairie doit être faite par l'expropriant aux propriétaires et d'en dresser la liste qui sera jointe au rapport d'enquête.(articles R 131-3 et 131-6 décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014 relatif à la partie réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Cette notification a été faite en A.R. au cours de la 3e semaine du mois de juin (16 juin) 2015

Maître d'ouvrage :

Monsieur le Maire de la commune de VALRAS-PLAGE
Mairie, 10 allée de Gaulle
34350 VALRAS-PLAGE
Tél : 04 67 32 60 06- mail: mairie@ville-valrasplage.fr

Rédacteur du dossier d'étude :

Service urbanisme de la ville de VALRAS-PLAGE
Monsieur Gilles MOTTES
Mairie, 10 allée de Gaulle
34350 VALRAS-PLAGE
Tél : 04 67 32 60 06- mail: mairie@ville-valrasplage.fr

V – MOTIVATION DU PROJET.

Située en bordure Sud du département de l'Hérault et en zone littorale, la commune de VALRAS-PLAGE s'étend sur un petit territoire qui, pour répondre à la pression touristique, s'est beaucoup construit sur un laps de temps assez court.

Les élus ont donc dû accompagner cette expansion et en assurer la réalisation avec les équipements nécessaires, adéquats et cohérents, dont les voiries de desserte et les réseaux d'accompagnement viaires.

Une réserve au profit de la collectivité figurait déjà dans l'étude du projet de POS en 1975 et la commune, dans le cadre de son POS approuvé le 20 décembre 1979, avait inscrit en emplacement réservé n°

2 de réserve foncière le futur tracé d'une voie de liaison entre les boulevards Commandant l'Herminier et de la Récanette dans le secteur de la Jasse Neuve.

Cette servitude au bénéfice de la commune a été reportée lors de chaque révision ou modification du POS.

Cette disposition a été confirmée par DCM lors de la dernière modification du POS adoptée le 23 septembre 2008 en emplacement n° 10 de réserve foncière relevant alors de l'article L332-9 du C.U en vigueur (jusqu'en 2012), dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble de cette portion du littoral.

La réalisation de cette desserte sera cohérente avec le projet d'aménagement d'ensemble de ce secteur Nord-Est de la commune mené en partenariat avec la CABM, aménagement qui devrait être acté dans le nouveau PLU en cours d'étude dont les grandes lignes projettent de prolonger vers le Nord le boulevard de la Récanette le long de la rive droite de l'ORB permettant l'accès au port de plaisance proche en projet sur la commune de SERIGNAN sur le bord du fleuve, de réaliser une voie pénétrante par le Nord de l'agglomération par aménagement du chemin « Cosses sous la Jasse Neuve », en doublement de celle existante qui arrive à saturation et à l'édification d'un parking avec espace vert aménagé au Nord du secteur qui est inconstructible du fait du risque inondation.

Ce projet est compatible avec les prescriptions du SCOT du Biterrois (art L 123-1-9 du C.U).

Dans le cadre d'opérations d'urbanisation développées dans le secteur de la Jasse Neuve (l'Oustalet et la résidence des Corailleurs), un tronçon en impasse de cette voie a été réalisée en 1985 avec un seul accès par le boulevard du Commandant L'Herminier.

Pour ouvrir totalement cette voie à la circulation, l'aménagement complémentaire portera sur longueur totale d'environ **186 m pour une emprise de 1478 m²**.

Le projet est situé en zonage UC1

Cette rue favorisera la **fluidité du trafic et la circulation** dans le secteur dont **l'urbanisation s'est beaucoup développée** depuis l'édification de la résidence des Récanettes en 1974 : soit 66 logements, 12 villas individuelles et 36 villas en collectif représentant un total d'environ **114 logements supplémentaires** et qui doit encore s'étendre, avec en accompagnement une **forte augmentation des usages motorisés** (estimée à 130 véhicules supplémentaires).

Cette voie de liaison offrira également **plus de facilités pour les accès aux secours ainsi qu'une issue de dégagement lors d'inondation** de l'Orb qui rendent le boulevard de la Récanette impraticable, ainsi qu'un **deuxième accès au secteur**.

Cet aménagement de voirie répond au contenu réglementaire du POS existant depuis le 20 décembre 1979, en tant qu'emplacement de réserve foncière n° 10 qui relève d'une décision conforme à l'article L 123-1 et 5 du Code de l'urbanisme (POS vaut PLU dans l'attente de sa révision).

Pour garantir la réalisation de cet ouvrage de jonction et de liaison entre les deux boulevards et entreprendre les travaux d'aménagement de voirie de prolongement de la rue des Canottes dont les différents tronçons sur les autres propriétés mitoyennes ont déjà été acquis à l'amiable par la municipalité, il est nécessaire que la commune ait la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles définies et concernées par le projet et donc également de la portion sud située dans l'assiette de la résidence des Récanettes qui se trouve sur le tracé final du projet.

L'acquisition de la parcelle AY 25 dans sa totalité ainsi que décrit est donc indispensable pour permettre à la commune la réalisation de l'opération de desserte et de liaison projetée, conformément aux objectifs communaux exprimés par le Conseil Municipal.

Voir extrait cadastral :

(pièce jointe n°10)

L'offre d'acquisition à l'amiable présentée par la Municipalité depuis début 2009, sans réponse dans un premier temps puis ayant été refusée par la copropriété, l'acquisition de cette parcelle a contraint le Conseil Municipal à solliciter, par DCM en date du 19 novembre 2014, l'ouverture d'une enquête publique conjointe de DUP et de cessibilité afin d'acquérir la parcelle **AY 25** d'une superficie de **461 m²** (longueur d'environ 66 m pour une largeur de 7 m) située sur le coté Ouest de l'emprise foncière de la copropriété des Récanettes.

Cette parcelle fait partie du tracé final de la voie en projet.

Elle appartient en indivision aux 48 copropriétaires de la résidence des Récanettes et a un usage privatif.

Elle sert actuellement de voie de desserte et d'accès aux parkings alignés le long de la résidence, en enclos fermé.

Elle est également utilisée pour l'accès aux villas situées à l'arrière de la copropriété en tant que servitude privée de passage établie le 4 janvier 1988 entre les résidents du lotissement des Anciens et la résidence des Récanettes.

La chaussée de cette parcelle est en mauvais état, les travaux de voirie en feront une voie en bon état d'usage au profit des nombreuses habitations du secteur qu'elle desservira directement et permettra la pose de réseaux viaires adaptés à son développement urbanistique.

Cette absence d'accord bloquant la réalisation du projet d'urbanisme tel que décrit ci-dessus, il apparaît nécessaire de passer par une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin de permettre à la collectivité de procéder à l'acquisition de la parcelle **AY 25 d'une surface de 461 m²**.

VI – COUT FINANCIER ESTIME POUR LA COMMUNE

Coût estimatif des travaux à réaliser TTC : 63 388€

Coût d'acquisition foncière de la parcelle AY n° 25 : 45 000€

Coût total de l'opération :108 388€

La valeur vénale de la parcelle AY 25 d'une surface de 461 m² libre de toute occupation a été évaluée par la Brigade des évaluations domaniale de la direction des Finances Publiques le 12 septembre 2014 à hauteur de 45 000€, y compris l'indemnité de réemploi.

A noter qu'une première estimation avait déjà été arrêtée à la somme de 30 000€ le 24 novembre 2008 par ce même service pour une offre d'acquisition à l'amiable par la mairie, offre qui était restée sans réponse.

VII - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MODALITES D'ENQUETE.

Vu la demande de Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS enregistrée le 18 mai 2015 par le Tribunal Administratif de MONTPELLIER concernant la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de procéder à une enquête publique parcellaire et préalable à la déclaration d'utilité publique, au profit de la commune de VALRAS-PLAGE, pour un projet d'aménagement d'une voie urbaine par la réalisation du prolongement de la voie des Canottes dans le secteur de la Jasse Neuve sur l'emplacement réservé n° 10,

Je suis contacté le 18 mai 2015 par Madame BOSSE Amaryllis du service des enquêtes publiques du Tribunal Administratif de MONTPELLIER, qui me sollicite pour conduire cette procédure.

Par décision n° E15000098/34 en date du 18 mai 2015 de Monsieur Eric SOUTEYRAND, premier conseiller, délégué par Madame le Président du Tribunal administratif de MONTPELLIER, je suis désigné pour conduire l'enquête publique ci-dessus indiquée.

Ce document parvient à mon domicile le 21 mai 2015.

(pièce jointe n°.....2)

Le 26 mai 2015, après avoir pris rendez-vous, je me déplace à la Sous-préfecture de BEZIERS où je suis reçu par Madame FONTAINE Nicole, du bureau des Politiques Publiques, section des enquêtes publiques, en charge du dossier.

Après explications et examen en commun de l'objet de la demande et la date d'exécution de l'enquête publique pendant la période estivale pour prendre en compte le fait que VALRAS-PLAGE est une station balnéaire dont le parc d'habitations est constitué de $\frac{3}{4}$ de résidences secondaires, les dossiers techniques du projet qui seront soumis à enquête publique me sont remis.

A charge pour moi de définir ensuite les dates exactes et les modalités d'exécution de l'enquête publique avec les responsables de la commune de VALRAS-PLAGE.

(pièce jointe n°.....3)

Pour faire suite à mon déplacement à la sous-préfecture de BEZIERS et la remise du dossier du projet,

Après avoir pris rendez-vous par téléphone, je me déplace en mairie de VALRAS-PLAGE le 27 mai 2015 où je suis reçu par Monsieur MOTTES Gilles responsable du service urbanisme.

De concert, nous fixons les modalités de la procédure d'enquête: les dates et les modes d'information du public de l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la D.U.P et parcellaire ayant trait au projet d'acquisition d'une parcelle située dans l'emprise de la copropriété « les Récanettes » dans le secteur de la « Jasse Neuve » à VALRAS-PLAGE sont définies; par publication d'annonces légales dans 2 journaux locaux, le Midi Libre et l'Hérault du Jour, avec rappel en cours d'enquête, dans les délais réglementaires (15 jours avant le début d'enquête et rappel dans les huit jours).

Il est également convenu que l'avis d'enquête publique préalable sera affiché en mairie, sur les panneaux administratifs et lumineux, sur le site internet de la commune et sur le site du secteur concerné par le projet au format réglementaire.

Il est précisé que, conformément aux articles R 131-3 et 131-6 du décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014 relatif à la partie réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'article 7 de l'arrêté préfectoral, notification individuelle de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique ainsi que du dépôt du dossier en mairie les copropriétaires de la résidence impactée par la procédure d'expropriation seront informés par courrier en A.R.

Le dossier technique du projet sera également mis en ligne sur le site de la commune.

Les dates de l'enquête publique sont fixées du **06 juillet au 6 août 2015, les vacances arrêtées les 6, 18 juillet et 6 août 2015** et communiquées à la Sous-Préfecture aux fins de rédaction de l'arrêté préfectoral d'ouverture rédigé dans ce sens.

Ce même jour, après cette réunion, monsieur MOTTES Gilles me fait visiter les lieux concernés, avec explications, ce qui me permet de constater que le projet de voirie aura bien une fonction de liaison et de désenclavement du secteur qui est presque totalement urbanisé en reliant les boulevards du Commandant L'Herminier et de la Récanette, justifiant la demande de la commune de procéder à une procédure préalable de D.U.P et parcellaire, objet de la présente procédure afin de pouvoir procéder à l'acquisition de la parcelle n° **AY 25** concernée correspondant au tronçon sud du projet de voirie et réaliser le prolongement de la rue des Canottes.

VIII – ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE.

Par arrêté n° 2015-II-951 en date du 8 juin 2015, Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de prolongement de la rue des Canottes et parcellaire en vue de la délimitation exacte des terrains à acquérir pour cette opération au profit de la commune de VALRAS-PLAGE et définit les modalités de son exécution.

Ce document parvient à mon domicile le 12 juin 2015.

(*pièce jointe n°..... 6*)

IX - ETUDE ET ANALYSE DU PROJET.

IX – 1 – ETUDE et ANALYSE

La parcelle **AY 25** que la collectivité souhaite acquérir pour réaliser le prolongement de l'impasse des Canottes est située en secteur Nord-Est de l'agglomération de VALRAS-PLAGE, en zone urbanisée zonée **UC1**, à proximité de la rive droite de l'Orb et de son embouchure.

Cette réalisation, en prolongement et en continuité de l'impasse des Canottes existante desservant déjà plusieurs résidences par un seul accès, facilitera la circulation de ce secteur de la Jasse Neuve en partie Est du bourg, permettant un accès public aux constructions qui y ont été édifiées après 1974.

Cette zone de l'agglomération est concernée par le PPRI de l'Orb, adopté le 19 septembre 2002, servitude qui couvre presque toute l'agglomération du bourg.

Actuellement, le lotissement des Anciens, situé au N-O de la résidence des Récanettes n'est accessible que par la parcelle AY 25 de cette résidence dans le cadre d'une servitude de passage sous contrat privé établie le 4 janvier 1988.

La parcelle AY 25 sert actuellement de voie de desserte et d'accès aux parkings alignés le long de la résidence des Récanettes, en enclos fermé.

Elle est également utilisée pour permettre l'accès aux villas situées à l'arrière de la copropriété en tant que servitude privée de passage établie il y a une trentaine d'année entre les résidents du lotissement des Anciens et la résidence.

La parcelle AY 25 fait l'objet d'une réserve qui figurait déjà dans l'étude du projet de POS en 1975 et la commune, dans le cadre de son POS approuvé le 20 décembre 1979, avait inscrit en emplacement réservé n° 2 de réserve foncière le futur tracé d'une voie de liaison entre les boulevards Commandant l'Herminier et de la Récanette dans le secteur de la Jasse Neuve.

RAPPEL :

Les emplacements réservés sont signalés sur le plan de zonage communal par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement public futur.

Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité et leur acquisition du meilleur prix.

Les destinations des emplacements réservés sont les voies publiques, les ouvrages publics (infrastructures comme canaux et voies ferrées ; superstructures comme écoles et hôpitaux), les installations d'intérêt général (ex. : équipements sociaux et culturels) et les espaces verts.

Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics: Etat, département, commune, établissement public intercommunal, établissement public concessionnaire de service public (ex. : E.D.F.).

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : toute construction est interdite, sauf celles à caractère précaire et celles pour lesquelles la réserve a été prescrite.

Cette servitude a été reporté lors de chaque révision ou modification du POS.

Cette disposition a été confirmée par DCM lors de la dernière modification du POS adoptée le 23 septembre 2008 en emplacement réservé n° 10 pour une réserve foncière relevant alors de l'article L332-9 du C.U en vigueur (jusqu'en 2012), dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre d'opérations d'urbanisation développées dans le secteur (résidences de l'Oustalet et des Corailleurs), un tronçon en impasse de cette voie a été réalisée en 1985 avec un seul accès à partir du boulevard du Commandant L'Herminier.

Afin de pouvoir réaliser le prolongement de l'impasse des Canottes dans le quartier dont les autres résidences en bordure de l'impasse des Canottes ne sont desservies que par cette seule voie en impasse qui ne présente qu'un seul débouché sur le boulevard du commandant l'Herminier de la Jasse Neuve, en faciliter la circulation et l'accès aux diverses constructions qui s'y sont développées, la commune doit avoir la maîtrise foncière de toute l'assiette du tracé du projet et, entre autre, de la parcelle du tronçon sud qui couvre le tracé final du projet, parcelle privée qui se situe dans l'emprise foncière de la résidences des Récanettes sur son coté Ouest abritant 48 copropriétaires en indivision.

Cette parcelle cadastrée **AY 25** présente une superficie de **461 m2** pour une longueur d'environ **66 m** et une largeur de **7 m**.

Pour ouvrir totalement cette voie, l'aménagement complémentaire portera sur longueur totale d'environ **186 m pour une emprise de 1478 m2**.

Cet aménagement de voirie répond au contenu réglementaire du POS existant depuis le 20 décembre 1979, en tant qu'emplacement de réserve foncière n° 10 qui relève d'une décision conforme à l'article L 123-1 et 5 du Code de l'urbanisme (POS vaut PLU dans l'attente de sa révision).

Le projet est situé en zonage UC1

Le projet répond aux prescriptions de densification des déplacements du SCOT du Biterrois.

MOTIVATION : Cette ouverture de voie publique est un des élément du projet d'aménagement de l'ensemble de ce secteur Nord-Est de la commune mené avec la CABM, aménagement qui devrait être acté dans le nouveau PLU en cours d'étude dont les grandes lignes sont de prolonger le boulevard de la Récanette le long de la rive droite de l'ORB donnant accès au port de plaisance proche au Nord en projet sur la commune de SERIGNAN, de réaliser une voie pénétrante par le Nord le long du chemin de la Jasse, en doublement de celle existante qui arrive à saturation et l'édification d'un parking avec espace vert aménagé au

Nord de ce secteur qui est inconstructible du fait des risques d'inondation.

La servitude de passage qui existe au profit des résidents du lotissement des Anciens n'aura plus lieu d'être au niveau de la parcelle AY 25 dans le cadre de la réalisation de ce projet de voirie publique. Elle subsistera seulement sur sa partie nord du terrain restant propriété privée de la résidence.

Cette réalisation fera partie d'un projet d'aménagement de l'ensemble de ce secteur Nord-Est de la commune mené en partenariat avec la CABM, aménagement qui sera acté dans la révision générale pour transformation du POS en PLU en cours d'étude.

Les grandes lignes de ce projet portent sur le prolongement vers le Nord du boulevard de la Récanette le long de la rive droite de l'ORB permettant l'accès au port de loisirs proche en projet sur la commune de SERIGNAN, sur la réalisation d'une voie pénétrante par le Nord de l'agglomération le long du chemin de la Jasse, en doublement de celle existante qui arrive à saturation et l'édification d'un parking avec espace vert aménagé au Nord du secteur d'étude qui est inconstructible du fait des risques d'inondation.

Cette voie favorisera la **fluidité du trafic et la circulation** dans le secteur dont l'**urbanisation s'est beaucoup développée** depuis l'édification de la résidence des Récanettes en 1974; soit 66 logements, 12 villas individuelles et 36 villas en collectif, pour un total d'environ **114 logements supplémentaires** et qui doit encore s'étendre, avec en corollaire une **forte augmentation des usagés motorisés** (estimée à 130 véhicules supplémentaires).

Cette voie de liaison offrira également **plus de possibilités et de facilités d'accès à d'éventuels secours ainsi qu'une issue de dégagement lors d'inondation** de l'Orb qui rendent le boulevard de la Récanette impraticable, ainsi qu'un **deuxième accès au secteur**.

Cet aménagement ne portera pas atteinte à l'accès aux parkings privés de la résidence qui se fera directement depuis la voie publique réalisée.

Pour garantir la réalisation de ce projet de jonction et de liaison entre les deux boulevards et entreprendre les travaux d'aménagement de voirie en prolongement de la rue des Canottes dont les différents tronçons d'emprise immobilière sur les autres programmes immobiliers mitoyens ont déjà été acquis à l'amiable, il est nécessaire que la commune ait la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles du tracé du projet et donc également de la portion sud située dans l'assiette de la résidence des Récanettes qui se trouve sur le tracé final projet.

L'acquisition de la parcelle **AY 25** privée dans sa totalité est donc indispensable pour permettre à la commune la réalisation de l'opération de desserte et de liaison projetée, conformément aux objectifs communaux.

Voir extrait cadastral :

(pièce jointe n°10)

L'offre d'acquisition à amiable formulée depuis 2009, sans réponse dans un premier temps puis ayant été refusée par la copropriété, l'acquisition de cette parcelle a contraint le Conseil Municipal à solliciter l'ouverture d'une enquête publique conjointe de DUP et de cessibilité afin d'acquérir la parcelle AY 25.

La chaussée de cette parcelle est en mauvais état, les travaux de voirie en feront une voie en bon état d'usage au profit des nombreuses habitations du secteur qu'elle desservira directement ainsi que la mise en place des réseaux viaires secs et humides adaptés au volume de son développement urbanistique.

Cette absence d'accord bloquant la réalisation du projet d'urbanisme tel que décrit ci-dessus, il apparaît nécessaire de passer par une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin de permettre à la collectivité de procéder à l'acquisition de la parcelle AY 25 et débloquer le projet.

MON AVIS:

La commune souhaite donc acquérir la parcelle AY 25 située dans l'emprise foncière de la résidence des Récanettes et avoir ainsi la maîtrise de l'ensemble de l'unité foncière supportant le tracé de la prolongation de la rue des Canottes lui permettant de réaliser la liaison complète entre les boulevards du Cdt L'Herminier et de la Récanette, ce qui offrira une meilleure desserte du quartier dont l'urbanisation s'est considérablement développée depuis l'ouverture de la résidence en 1975.

L'absence d'accord bloquant la réalisation du projet d'équipement de voirie tel que décrit ci-dessus, il apparaît nécessaire de passer par une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conformément aux articles L 131-1, R 131-3 et 131-6 du Code de l'expropriation, chapitre enquête parcellaire, la liste des propriétaires a été établie et notification individuelle de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique et dépôt du dossier en mairie est faite par l'expropriant par un courrier en date de la 3^e semaine du mois de juin (16 juin) 2015 en A.R. à l'ensemble des copropriétaires de la résidence des Récanettes.

(pièce jointe n°.....9)

MON AVIS : En ce qui concerne l'enquête parcellaire et l'emprise nécessaire au projet:

Le recours à l'expropriation de l'ensemble de la parcelle AY 25 pour 461 m² apparaît nécessaire pour que la commune puisse faire l'acquisition de sa totalité et avoir la maîtrise foncière de l'ensemble de l'emprise du tracé du projet de la fin du tronçon du tracé de la rue des Canottes débouchant ainsi sur le boulevard de la Récanette, réalisation qui participe d'un projet d'aménagement d'un ensemble urbanistique du secteur Nord-Est de l'agglomération tel que décrit ci-dessus.

Cette aménagement communal ne se fera qu'au niveau des 2 immeubles A et B et seuls les parkings situés devant ces deux bâtiments seront sous le coup d'un accès public direct depuis la voie réalisée.

Aucun aménagement ne sera réalisé en partie Nord de ce terrain sur l'impasse des Anciens qui conservera son accès privatif à ce niveau avec la servitude de passage qui y est attachée.

La configuration du projet ne portera pas atteinte à l'existence de l'imposant platane qui se développe à l'angle Nord-Ouest de la parcelle AY 25 car il se situera sur l'emprise de la partie trottoir de la voie créée, coté Nord. Ce végétal sera donc conservé.

MON AVIS: En ce qui concerne la sécurisation d'accès aux parkings à partir de la nouvelle voie :

Les parkings situés devant les bâtiments A et B de la résidence auront un accès direct depuis la voie publique, disposition qui existe en bordure d'autres voies publiques, sans inconvénient majeur identifié, avec un accès direct par recul sur la voie publique.

Ce qui est le cas sur la commune pour, entre autres, les boulevards du Commandant l'Herminier, des Récanettes, les allées des Anciens d'Indochine et de Gaulle.

MON AVIS : En ce qui concerne la déclaration d'utilité publique :

Le projet ressort de l'utilité publique dans le cadre de l'intérêt général car il permettra une desserte élargie des différentes constructions du secteur et offrira deux points d'accès distincts par des voies différentes ce qui en assurera également, à titre de précaution, la sécurité.

X - PUBLICITE ET INFORMATION.

L'information du public a été assurée dans les formes suivantes :

- L'annonce légale d'enquête publique paraît dans le Midi Libre et l'Hérault du Jour le 29 juin 2015, avec rappels le 12 juillet 2015, après l'ouverture de l'enquête.

(pièces jointes n°..... 6)

- la liste des propriétaires a été établie et notification individuelle de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique et de dépôt du dossier en mairie a été faite par l'expropriant par un courrier en AR en date du 16 juin 2015 à l'ensemble des copropriétaires identifiés de la résidence des Récanettes, conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral.(articles R 131-3 et 131-6 décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014 relatif à la partie réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

-Un affichage des avis d'enquête publique est effectué en mairie, sur les panneaux administratifs et lunineux, sur les lieux et le site internet de la commune, objets de l'enquête publique.

Cette formalité est attestée par un certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire de la commune de VALRAS-PLAGE

(pièce jointe n°..... 9)

XI - DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

Conformément à l'arrêté préfectoral n° 2015-II-951 en date du 8 juin 2015, **l'enquête s'est effectuée du 06 juillet au 36 août 2015**, dans les locaux de la mairie de VALRAS-PLAGE.

Lors des vacances, une salle était mise à ma disposition pour y recevoir le public dans de bonnes conditions.

J'ai ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et les dossiers correspondants à l'ouverture de l'enquête, **le 6 juillet 2015**.

J'ai tenu trois permanences, à la disposition du public :

-Le lundi 6 juillet 2015, de 9 h à 12 h (6 observations écrites et 4 courriers recueillis).

-Le samedi 18 juillet 2015, de 9 h à 12 h (16 observations écrites et 5 courriers recueillis)

-Le lundi 6 août 2015 de 9 h à 12h30 (15 observations et 32 courriers recueillis)

A la demande de Me PASSET, avocat du Syndic, **une réunion sur le site s'est tenue le 31 juillet 2015** en sa présence, accompagnée de Mme GUILLAUMOT représentant le syndic, de Monsieur MOTTES Gilles du service urbanisme de la commune et de plusieurs copropriétaires.

Il a été examiné la configuration des lieux (impasse des Canottes, parcelle AY 25 et les parkings desservis) et du projet ainsi que les largeurs de voie disponibles en fonction des différents terrains du projet.

1 courrier d'observations en A.R, expédié le **4 août 2015**, est arrivé en mairie le **7 août 2015**, document que j'ai décidé de prendre en compte dans les observations, ce qui porte le nombre total de courriers adressés au commissaire enquêteur à **42**.

Soit **37** observations consignées dans le registre d'enquête et **42** courriers adressés ou remis en mairie, joints dans ce registre, pour un total de **79 avis exprimés**.

Un public important s'est déplacé et de nombreuses observations et courriers ont donc été recueillis faisant état majoritairement d'un avis défavorable au projet, pendant l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête a été close le **6 août 2015, à 12h**.

En fin d'enquête publique, lors de la dernière vacation, le registre d'enquête publique a été clos par Monsieur Guy COMBES, Maire de la commune, conformément à l'article 9 de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique et de ses modalités de mise en oeuvre.

Ce document est ensuite resté à ma disposition, ainsi que les dossiers techniques.

(pièce jointe n°..... 14)

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur telle que prescrites dans

le code de l'environnement et l'arrêté préfectoral en définissant les modalités.

XII- OBSERVATIONS RECUEILLIES ET SYNTHÈSE DES AVIS EXPRIMÉS.

Un total de 79 avis, soit 37 observations écrites sur le registre et 42 courriers annexés, a été formulé par le public, exprimant majoritairement un avis défavorable concernant la cession de la parcelle AY 25 dans le cadre de la réalisation du prolongement de l'impasse de la rue des Canottes, certains accompagnés de contre-propositions ou de suggestions visant à éviter l'acquisition de cette parcelle par la collectivité et leur opposition à la mise en voie publique de liaison de la rue des Canottes, aménagement qui sera générateur de nuisances pour le quartier, (*syndrome de NIMBY*) dans le cadre de cette procédure d'enquête publique de DUP et parcellaire qui en fait l'objet.

Presque toutes les observations ont été émises par les copropriétaires de la résidence des Récanettes dans l'emprise foncière de laquelle se situe le terrain concerné par le projet de DUP et parcellaire en vue d'une expropriation, les autres par des propriétaires de biens situés dans les résidences mitoyennes du tracé de la future voie des Canottes, à savoir les Corailleurs, le quai des Canottes et le lotissement des Anciens.

Malgré tout, en cas de réalisation de ce projet de cession et d'aménagement, il est demandé, principalement par les copropriétaires de la résidence des Récanettes, que la mairie prenne en charge toutes les dépenses qui incomberont à la copropriété des Récanettes pour modifier ses statuts et ses différents équipements qu'entraîneraient le changement d'assiette de la résidence.

A l'issue de l'enquête, pour avis, et conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement et l'article 3 du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique, ce résultat a été communiqué à Monsieur COMBES Guy, Maire de VALRAS-PLAGE, le **10 août 2015** sous forme d'un P.V. de porter à connaissance, à charge pour le Premier magistrat de la commune de produire un mémoire en réponse de ses observations éventuelles au plus tard le **25 août 2015**.

(pièce jointe n°..... 12)

Le mémoire par lequel la mairie de VALRAS-PLAGE prend acte de la synthèse des avis formulés dans les observations et courriers du public sur le projet et formule ses observations en réponse me parvient le 25 août 2015 par mail.

Un complément d'avis en mémoire demandé à la commune me parvient le 28 août 2015 par mail.

Le document papier me parvient le 31 août 2015, pièces jointes ensuite au rapport d'enquête.

Préambule du mémoire de la commune:

Il y est précisé que :

« Le présent mémoire en réponse a pour objet d'éclairer le commissaire enquêteur sur les différentes observations recueillies durant l'enquête publique ainsi que de répondre aux questions posées par le commissaire enquêteur.

Le registre mis à disposition du public portant mention de remise de lettres au commissaire enquêteur et afin de faciliter l'exploitation de ce mémoire, il a été choisi de regrouper les remarques par thèmes enquête. »

(pièces jointes n°..... 13)

XIII – ANALYSE CRITIQUE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

De nombreuses personnes se sont exprimées au cours de l'enquête publique émettant un avis généralement défavorable au projet d'expropriation de la parcelle AY 25 afin de réaliser une voie de liaison complète entre les boulevards des Récanettes et du commandant L'Herminier, avis constituant au total **79** observations, suggestions et demandes :

🔗 Avis défavorable au projet d'expropriation de la parcelle n° AY 25 et le prolongement de la rue des Canottes

- Observations consignées au registre

- 1) Mr VERONESE Georges
- 2) " GONZALES Roger
- 3) " CLERC Gilbert
- 4) Mme GUYET Marie-France
- 5) Mr B. BONNAFOUS
- 6) ' CLERC Gilbert
- 14) Mme DELPON Colette
- 15) Mr CARBALLARES
- 16) Mr BONNAFOUS F.
- 17) Mr CORNUEL P.
- 18) Mme MAURY Sophie.
- 19) Mr LEMINEUR Jean-Claude.
- 20) Mr GONZALES Armand
- 21) Mme MESSINA Estella
- 22) Mme MONVOISIN Marie Paule
- 23) Mr CORNUEL Patrick.
- 24) Mme CHAMBON Arlette.
- 26) Mme et Monsieur COMBEL
- 28) Mesdames VEDEL Jacqueline et DUMAN Aline
- 29) Monsieur et Madame LEVY
- 30) " " FRIZE Bernard
- 31) " " ROUDANT François
- 32) " " PEREZ Paul
- 37) Mr RONDEAU Patrick

- Courriers adressés au commissaire enquêteur :

- A) Indivision VERONESE (avec plans et photographies)
- B) MORIN consorts
- D) Mr SIMOUTRE Gérard
- E) Mr et Mme Dominique GROSSARD

- F) Mme CHAMBON Arlette
- G) Mme CHAMBON Danielle
- H) Mme BONNAFOUS-CAUMES
- J) Mr et Mme BOYER Benoit
- L) Maitre Solène PASSET
- M) Mr GONZALES Roger
- N) Mr et Mme POUGENQ Claude
- O) Mme BREL
- P) Mme PICARD Michèle et Mr BROUSSARD René
- Q) Maitre Solène PASSET
- R) Mr COMBES Maurice
- S) Mme CHAMBON Arlette
- T) Mr CORNUEL Patrick
- U) Mr Jean-Claude LEMINEUR
- V) Mme et Mr Jean-Louis GUYET
- W) Mme et Mr CARION
- X) Mr Pierre CHARPENTIER
- Y) Mme Sophie MAURY
- Z) Indivision VERONESE Christian-Georges-Viviane
- AA) Mme et Mr Dominique GROSSARD
- AB) Mr SIMOUTRE Gérard
- AC) Mr CLERC Gilbert
- AD) Mr CARBALLARES Juan-José
- AE) Mmes et Mr BONNAFOUS Bernard
- AF) Mmes MONVOISIN Marie-Paule et FAVIER Elisabeth
- AG) Mme MESSINA Maria Estella
- AH) Mme et Mr GONZALEZ Armand
- AJ) Mme et Mr CAMBEL Jean
- AK) Mme VEDEL Jacqueline
- AM) Mme et Mr GUYET Jean-Louis
- AO) Mme GIRARDOT-TSCHANZ Nathalie
- AP) Mr SABATUIER Jérôme
- AQ) Mr RONDEAU Patrick
- AR) Mr et Mme ROQUES

Réponse de la commune: Sur l'intérêt public de l'opération :

Ces dernières années, le secteur des Récanettes a vu se développer l'urbanisation par l'édification de plusieurs résidences et immeubles (65 logements et 12 villas).

Les travaux d'aménagement du boulevard de la Récanette ont été achevés en 2014 avec la mise en place d'une piste cyclable favorisant les déplacements doux.

Ces travaux se prolongeront avec le développement des ports du littoral portés par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée. Ce projet situé à proximité immédiate de la commune de Valras-Plage sera accompagné d'un aménagement du Chemin «Cosses sous la Jasse Neuve» qui deviendra une nouvelle voie pénétrante desservant la commune.

Le prolongement de la rue des Canottes objet de la présente enquête publique dont l'amorce a été réalisée en accompagnement des opérations d'urbanisation «L'Oustalet» et «La résidence des Corailleurs» est la suite logique d'un aménagement et d'une desserte cohérente de l'ensemble de ce secteur.

Cet aménagement programmé dans le cadre du plan d'occupation des sols (P.O.S) a été porté à la connaissance du public dans le cadre des enquêtes publiques lors des procédures de révisions ou de modifications du document.

Dans ces remarques Madame Sophie MAURY confirme l'impossibilité d'accéder à la résidence « Les Récanettes » en cas d'inondations rendant le boulevard de la Récanette impraticable (inondations des 28 et 29 novembre 2014). L'accès par la rue des Canottes par le boulevard Commandant l'Herminier désenclavera la résidence ainsi que les constructions alentours de l'impasse des Anciens.

MON AVIS: L'utilité public dans le cadre de l'intérêt général est avérée pour répondre aux obligations de la collectivité de mettre en place des équipements de desserte et de viairies adéquats en secteur urbanisé, ce qui est d'autant plus nécessaire que ce secteur s'est fortement densifié en nouvelles constructions d'habitations depuis la création de la résidence des Récanettes et qu'il y a un projet d'aménagement global sur cette partie Est de l'agglomération avec lequel cette réalisation sera en cohérence.

De plus, les servitudes découlant du PPRI de l'Orb justifient également cette obligation de desserte et de liaison diversifiée supplémentaire, répondant aussi aux nécessités d'accès des secours.

NOTA: Ce terrain fait l'objet, depuis l'étude de 1975, d'une servitude d'emplacement réservé destiné à la création d'une voie urbaine permettant de desservir l'ensemble des résidences du secteur qui s'y développeront ou en projet, validée au POS de 1979.

Cet emplacement réservé a été reporté lors de chaque modification du document de gestion des sols communaux, confirmé en réserve n° 10 lors de la dernière modification du POS de 23 septembre 2008.

Lors de ma présence en mairie, un certain nombre de propriétaires de logement dans la résidence des Récanettes m'ont fait part de leur ignorance ou de leur étonnement quant à cette réserve foncière écrite alors qu'elle existe depuis 36 ans.

De plus, à ce titre, la cession de ce terrain était demandée depuis le 6 mars 2009 par la municipalité (voir courrier de la mairie copie jointe au mémoire en réponse), demande qui devait être normalement répercutée par le syndic aux copropriétaires, information qui devait remettre en mémoire cette servitude foncière (refus du syndic en date du 3 novembre 2009, voir copie courrier jointe au mémoire en réponse).

Par ailleurs, lors de transactions immobilières après 1979, cette servitude devait être précisée dans les transactions par l'officier ministériel officiant qui sollicite les renseignements d'urbanisme auprès de la commune qui en donne avis (information portée et personnellement constatée sur un document de **renseignements d'urbanisme** sollicité le 29/11/2000 par une étude notariale de SERIGNAN) .

En résumé, l'ensemble des copropriétaires devait parfaitement connaître l'existence de cette servitude foncière destinée à la création d'une voirie impactant leur résidence.

👉 Observation niant l'utilité publique du projet

- Observations consignées au registre

- 3) Mr CLERC Gilbert
18) Mme MAURY Sophie.

- Courriers adressés au commissaire enquêteur :

- A) Indivision VERONESE (avec plans et photographies)
- B) MORIN conjoints
- L) Maître Solène PASSET
- M) Mr GONZALES Roger
- N) Mr et Mme POUGENQ Claude
- O) Mme BREL
- P) Mme PICARD Michèle et Mr BROUSSARD René
- Q) Maître Solène PASSET-
- R) Mr COMBES Maurice
- S) Mme CHAMBON Arlette
- T) Mr CORNUEL Patrick
- U) Mr Jean-Claude LEMINEUR
- V) Mme et Mr Jean-Louis GUYET
- W) Mme et Mr CARION
- X) Mr Pierre CHARPENTIER
- Y) Mme Sophie MAURY
- Z) Indivision VERONESE Christian-Georges-Viviane
- AA) Mme et Mr Dominique GROSSARD
- AB) Mr SIMOUTRE Gérard
- AC) Mr CLERC Gilbert
- AD) Mr CARBALLARES Juan-José
- AE) Mmes et Mr BONNAFOUS Bernard
- AF) Mmes MONVOISIN Marie-Paule et FAVIER Elisabeth
- AG) Mme MESSINA Maria Estella
- AH) Mme et Mr GONZALEZ Armand
- AJ) Mme et Mr CAMBEL Jean
- AK) Mme VEDEL Jacqueline
- AL) Mr CLERC Gilbert
- AM) Mme et Mr GUYET Jean-Louis
- AO) Mme GIRARDOT-TSCHANZ Nathalie
- AP) Mr SABATUIER Jérôme
- AQ) Mr RONDEAU Patrick
- AR) Mr et Mme ROQUES

Réponse de la commune : Sur l'intérêt public de l'opération :

Ces dernières années, le secteur des Récanettes a vu se développer l'urbanisation par l'édification de plusieurs résidences et immeubles

.....

Les travaux d'aménagement du boulevard de la Récanette ont été achevés en 2014 avec la mise en place d'une piste cyclable favorisant les déplacements doux.

Ces travaux se prolongeront avec le développement des ports du littoral portés par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée. Ce projet situé à proximité immédiate de la commune de Valras-Plage sera accompagné d'un aménagement du Chemin «Cosses sous la Jasse Neuve» qui deviendra une nouvelle voie pénétrante desservant la commune.

Le prolongement de la rue des Canottes objet de la présente enquête publique dont l'amorce a été réalisée en accompagnement des opérations d'urbanisation «L'Oustalet» et «La résidence des Corailleurs» est la suite logique d'un aménagement et d'une desserte cohérente de l'ensemble de ce secteur.....

L'accès par la rue des Canottes par le boulevard Commandant l'Herminier désenclavera la résidence ainsi que les constructions alentours de l'impasse des Anciens.....

.....(additif au mémoire initial) :En accompagnement des aménagements du port de Sérignan et du chemin des Cosses sous la Jasse Neuve, un parking végétalisé conforme à la réglementation édictée par le P.P.R.I. sera réalisé sur les terrains dont certains sont déjà propriété de la commune au lieu dit «Cosses sous le Champ Rouge».

MON AVIS: L'utilité public dans le cadre de l'intérêt général est avérée pour répondre aux obligations de la collectivité de mettre en place des équipements de desserte et de viairies adéquats en secteur urbanisé, ce qui est d'autant plus nécessaire que ce secteur de l'agglomération s'est fortement densifié en nouvelles constructions d'habitations depuis une trentaine d'années et qu'il y a un projet d'aménagement d'ensemble sur cette partie Est de l'agglomération, projet qui devrait se concrétiser dans l'élaboration la révision du PLU en cours d'étude.

Cette réalisation est donc un équipement cohérent avec le projet d'aménagement global de ce secteur.

De plus, les servitudes découlant du PPRI de l'Orb justifient également l'implantation de cette voie de desserte et de liaison diversifiée supplémentaire, ainsi que la nécessité de faciliter les accès aux secours en leur offrant une voie supplémentaire.

Ce nouveau domaine communal permettra d'améliorer l'assainissement pluvial de la zone dont celui à hauteur de la résidence des Récanettes, répondant la demande de son syndic de mai 2012.

👉 Observation concernant la mise en ligne du dossier de DUP :

- Observations consignées au registre

- 4) Mme GUYET Marie-France
- 5) Me PASSET
- 35) Mme GIRARDOT-TSCHANZ Nathalie

- COURRIERS adressés au commissaire enquêteur

- L) Maitre Solène PASSET
- Z) Indivision VERONESE Christian-Georges-Viviane
- AJ) Mme et Mr CAMBEL Jean

Réponse de la commune : *Les pièces du dossier de D.U.P ont été mises en ligne courant semaine 29, soit une semaine après le début de l'enquête publique.*

En conséquence, lors de la permanence du commissaire enquêteur du 18 juillet 2015, le dossier était en ligne.

MON AVIS: Il est exact que le dossier n'a été mis en ligne qu'au cours de la deuxième semaine de la procédure, mais cela n'a pas eu de conséquence pour l'information des copropriétaires de la

résidence qui ont été destinataires d'un courrier en AR dans la quinzaine précédant l'ouverture de la procédure (16 juin 2015).

Un déplacement en mairie permettait au public de prendre connaissance du dossier et la divulgation de cette information a été facilitée par le choix (en concertation avec la Sous-préfecture, la mairie et le commissaire enquêteur) de la date d'enquête en période estivale permettant à un maximum de touristes d'être présent sur la commune et par l'affichage sur des supports variés.

🔗 Avis défavorable au projet d'expropriation de la parcelle n° AY 25 et suggestion d'utiliser le terrain vague mitoyen (n° AY 23)

- Observations consignées au registre

- 2) Mr GONZALES Roger
- 4) Mme GUYET Marie-France

- Courriers adressés au commissaire enquêteur :

- A) Indivision VERONESE (avec plans et photographies)
- B) MORIN consorts
- K) Mme DELPON Colette
- L) Maitre Solène PASSET
- M) Mr GONZALES Roger
- N) Mr et Mme POUGENQ Claude
- O) Mme BREL
- P) Mme PICARD Michèle et Mr BROUSSARD René
- S) Mme CHAMBON Arlette
- T) Mr CORNUEL Patrick
- U) Mr Jean-Claude LEMINEUR
- V) Mme et Mr Jean-Louis GUYET
- W) Mme et Mr CARION
- X) Mr Pierre CHARPENTIER
- Y) Mme Sophie MAURY
- Z) Indivision VERONESE Christian-Georges-Viviane
- AA) Mme et Mr Dominique GROSSARD
- AB) Mr SIMOUTRE Gérard
- AC) Mr CLERC Gilbert
- AD) Mr CARBALLARES Juan-José
- AE) Mmes et Mr BONNAFOUS Bernard
- AF) Mmes MONVOISIN Marie-Paule et FAVIER Elisabeth
- AG) Mme MESSINA Maria Estella
- AH) Mme et Mr GONZALEZ Armand
- AJ) Mme et Mr CAMBEL Jean
- AK) Mme VEDEL Jacqueline
- AM) Mme et Mr GUYET Jean-Louis
- AO) Mme GIRARDOT-TSCHANZ Nathalie
- AP) Mr SABATUIER Jérôme
- AQ) Mr RONDEAU Patrick
- AR) Mr et Mme ROQUES

Réponse de la commune : *L'emprise du projet au niveau de la parcelle AY25 est en moyenne de 7 mètres de large sur une longueur de 66 mètres sachant que, le complément du terrain nécessaire à la réalisation*

du projet est pris sur la parcelle voisine AY 23 appartenant à Monsieur RODELLA (parcelle cédée lors de la délivrance du permis de construire conformément à l'article R332-15 du code de l'urbanisme applicable à la date de délivrance dudit permis).

MON AVIS: la parcelle AY 25 de la résidence des Récanettes n'est pas le seul terrain nécessaire à la réalisation de la voirie des Canottes et d'autres résidences mitoyennes au tracé ont cédé du terrain pour permettre cette réalisation. Et, entre autre, le propriétaire de la parcelle AY 23 (résidence de la Pêcherie, SARL RODELLA) y a contribué en cédant **273 m²** dont une bande mitoyenne à la parcelle AY 25 d'une largeur variant de 0,4 à 1m afin de respecter une largeur constante de **7 m** au niveau de la voie communale projetée en fin de tronçon et ne pas impacter sur la largeur des parkings privatifs de la résidence des Récanettes.

Par ailleurs la distance d'implantation de la résidence de la SARL Guy RODELLA, en cours d'édification (déclaration d'ouverture des travaux en date du 12/11/2014) sur la parcelle AY 23, sera distante de **4 m** de cette nouvelle limite de propriété, respectant le règlement de la zone.

La résidence du quai des Canottes, au Nord du tracé, y a contribué pour **362 m²** et celle des Corailleurs, au Sud, pour **381 m²**.

Soit une réalisation d'une surface totale de **1478 m²** pour une longueur de voie d'environ **186 mètres**.

👉 Avis défavorable au projet de créer cette voie de liaison créant des nuisances supplémentaires

- Observations consignées au registre

- 7) Mme DERIANCOURT Nicole
- 8) Mme BARON Catherine
- 15) Mr CARBALLARES
- 17) Mr CORNUEL P.
- 18) Mme MAURY Sophie.
- 24) Mme CHAMBON Arlette.
- 29) Mme et mr LEVY
- 30) Mme et mr FRISE Bernard
- 31) Mme et mr ROUDANT François
- 32) Mme et mr PERES Paul

- Courriers adressés au commissaire enquêteur :

- A) Indivision VERONESE (avec plans et photographies)
- B) MORIN consorts
- E) Mr et Mme GROSSARD Dominique
- F) Mme CHAMBON Arlette
- G) Mme CHAMBON Danielle
- H) Mme BONNAFOUS-CAUMES
- J) Mr et Mme BOYER Benoit
- L) Maitre Solène PASSET
- M) Monsieur GONZALES Roger

- N) Mr et Mme POUGENQ Claude
- O) Mme BREL
- P) Mme PICARD Michèle et Mr BROUSSARD René
- Q) Maitre Solène PASSET
- R) Mr COMBES Maurice
- S) Mme CHAMBON Arlette
- T) Mr CORNUEL Patrick
- U) Mr Jean-Claude LEMINEUR
- V) Mme et Mr Jean-Louis GUYET
- W) Mme et Mr CARION
- X) Mr Pierre CHARPENTIER
- Y) Mme Sophie MAURY
- Z) Indivision VERONESE Christian-Georges-Viviane
- AA) Mme et Mr Dominique GROSSARD
- AB) Mr SIMOUTRE Gérard
- AC) Mr CLERC Gilbert
- AD) Mr CARBALLARES Juan-José
- AE) Mmes et Mr BONNAFOUS Bernard
- AF) Mmes MONVOISIN Marie-Paule et FAVIER Elisabeth
- AG) Mme MESSINA Maria Estella
- AH) Mme et Mr GONZALEZ Armand
- AJ) Mme et Mr CAMBEL Jean
- AK) Mme VEDEL Jacqueline
- AL) Mr CLERC Gilbert
- AM) Mme et Mr GUYET Jean-Louis
- AO) Mme GIRARDOT-TSCHANZ Nathalie
- AP) Mr SABATUIER Jérôme
- AQ) Mr RONDEAU Patrick
- AR) Mr et Mme ROQUES

Réponse de la commune : -----Néant

MON AVIS: Les différents points de l'utilité publique de l'aménagement de cette rue entre les deux boulevards développés ci-dessus présentent un intérêt supérieur aux quelques inconvénients générés (intérêts privés) par l'ouverture de cette voie publique, destinée à desservir principalement les constructions locales et faciliter la circulation dans le secteur.

Elle n'est pas destinée à créer un axe de transit important. Il est également question qu'elle soit mise en sens unique, réduisant ainsi le volume possible de circulation.

🔗 Questionnement sur la délivrance du permis de construire sur la parcelle n° AY 23 et sur la configuration exacte du projet de voirie.

- Observations consignées au registre

- 9) Maitre PASSET représentant le syndic LOGESYC de la résidence des Récanettes.
- 10) Mme GUILLAUMOT représente du cabinet LOGESYC
- 11) Mme et Monsieur CUBERES Alain
- 14) " DELPON Colette

- Courriers adressés au commissaire enquêteur:

- L) Maitre Solène PASSET
- M) Mr GONZALES Roger
- N) Mr et Mme POUGENQ Claude-
- Q) Maitre Solène PASSET
- Z) Indivision VERONESE Christian-Georges-Viviane
- AE) Mmes et Mr BONNAFOUS Bernard
- AF) Mmes MONVOISIN Marie-Paule et FAVIER Elisabeth
- AH) Mme et Mr GONZALEZ Armand
- AJ) Mme et Mr CABEL Jean
- AK) Mme VEDEL Jacqueline
- AO) Mme GIRARDOT-TSCHANZ Nathalie
- AP) Mr SABATUIER Jérôme
- AQ) Mr RONDEAU Patrick
- AR) Mr et Mme ROQUES

Réponse de la commune : Sur l'existence d'un permis de construire sur la parcelle AY23 :

Un permis de construire sur la parcelle AY23, PC n°324 10 Z 0021 a été délivré le 18 novembre 2010 pour la réalisation d'un bâtiment R+3 de 22 logements à la SARL Guy RODELLA Promotion.

Un permis de construire modificatif n°324 10 Z 0021 M1 a été délivré le 19 décembre 2014 portant le nombre de logements de 22 à 21.

Le constructeur a mis en place des panneaux sur le terrain afin d'informer le public de la réalisation d'un programme immobilier.

La mention du permis de construire a également été affichée réglementairement.

La déclaration d'ouverture de chantier en date du 12 novembre 2014, le constructeur a réalisé les premiers travaux (fondation de l'immeuble).

- Sur les travaux réalisés :

Le plan d'aménagement joint au dossier prévoit une voie de 5 mètres de large à double sens de circulation et un trottoir de 2 mètres de large.

Le portail coulissant électrique devra être déposé et sera repositionné au fond de la parcelle AY25.

La mise en place d'une clôture entre les bâtiments A et B jusqu'au positionnement du portail électrique sera réalisée afin d'assurer le respect de la propriété privée.

Cependant, depuis l'aménagement du boulevard de la Récanette, la réflexion s'oriente plus vers la réalisation d'une piste cyclable débouchant sur le boulevard L'Herminier avec une mise en voie unique de circulation de la rue des Canottes.

Ce projet correspondant plus à la politique engagée par la ville ces dernières années en matière de déplacement doux et semble répondre aux vœux exprimés dans les observations du public.

- *L'emprise du projet au niveau de la parcelle AY25 est en moyenne de 7 mètres de large sur une longueur de 66 mètres sachant que, le complément du terrain nécessaire à la réalisation du projet est pris sur la parcelle voisine AY 23 appartenant à Monsieur RODELLA (parcelle cédée lors de la délivrance du permis de construire conformément à l'article R332-15 du code de l'urbanisme applicable à la date de délivrance dudit permis).*

- *L'emprise totale de la voie représente une superficie de 14a 78ca pour une longueur d'environ 186 mètres.*

- Répartition des cessions des terrains concernée par le projet :
 Résidence de quai des Canottes : 362 m²
 Résidence les Corailleurs : 381 m²
 Résidence la Pêcherie : 273 m²
- Ces parcelles ont été cédées à la réalisation des différentes opérations immobilières dans le cadre des permis de construire délivrés.

MON AVIS: La commune m'a fourni tous les éléments nécessaires à une bonne appréhension du projet qui me semble en adéquation avec le but poursuivi en fonction des emprises foncières possibles et du projet d'aménagement d'ensemble du secteur Est de l'agglomération.

👉 Avis défavorable au projet de créer cette voie de liaison qui entrainera une moins value immobilière

- Observations consignées au registre

- 16) Mr BONNAFOUS F.
- 17) Mr CORNUEL P.
- 18) Mme MAURY Sophie.
- 23) Mr CORNUEL Patrick.
- 25) Mr COMBES Maurice
- 27) Mesdames monsieur CHAMBON Bernard, Léone et Françoise
- 28) Mmes VEDEL Jacqueline et DUMAN Aline
- 35) Mme GIRARDOT-TSCHANZ Nathalie
- 37) Mr RONDEAU Patrick

- Courriers adressés au commissaire enquêteur :

- B) MORIN consorts
- C) Mr et Madame ROQUES
- D) Mr SIMOUTRE Gérard
- F) Mme CHAMBON Arlette
- G) Mme CHAMBON Danielle
- H) Mme BONNAFOUS-CAUMES
- J) Mr et Mme BOYER Benoit
- L) Maitre Solène PASSET
- M) Monsieur GONZALES Roger
- N) Mr et Mme POUGENQ Claude
- O) Mme BREL
- P) Mme PICARD Michèle et Mr BROUSSARD René
- Q) Maitre Solène PASSET
- R) Mr COMBES Maurice
- S) Mme CHAMBON Arlette
- T) Mr CORNUEL Patrick
- U) Mr Jean-Claude LEMINEUR
- V) Mme et Mr Jean-Louis GUYET
- W) Mme et Mr CARION
- X) Mr Pierre CHARPENTIER
- Y) Mme Sophie MAURY
- Z) Indivision VERONESE Christian-Georges-Viviane
- AA) Mme et Mr Dominique GROSSARD
- AB) Mr SIMOUTRE Gérard
- AC) Mr CLERC Gilbert

- AD) Mr CARBALLARES Juan-José
- AE) Mmes et Mr BONNAFOUS Bernard
- AF) Mmes MONVOISIN Marie-Paule et FAVIER Elisabeth
- AG) Mme MESSINA Maria Estella
- AH) Mme et Mr GONZALEZ Armand
- AJ) Mme et Mr CAMBEL Jean
- AK) Mme VEDEL Jacqueline
- AL) Mr CLERC Gilbert
- AM) Mme et Mr GUYET Jean-Louis
- AO) Mme GIRARDOT-TSCHANZ Nathalie
- AP) Mr SABATUIER Jérôme
- AQ) Mr RONDEAU Patrick
- AR) Mr et Mme ROQUES

Réponse de la commune : Sur les frais annexes et le préjudice :

Concernant les frais annexes de procédures (modification du règlement de copropriété, convocation exceptionnelle à une assemblée générale) la commune s'en tiendra à la réglementation et à l'usage en la matière.

Compte tenu de l'état existant de la parcelle objet de la présente enquête, l'aménagement projeté (traitement des accès et des abords de la copropriété) apportera une plus-value à l'ensemble des bâtiments et n'occasionne aucun préjudice aux propriétaires.

Compte tenu des différents interlocuteurs dont certains rencontrés le 3 avril 2015 en mairie intervenant au nom de la copropriété, la commune est prête à engager une discussion avec une personne réellement mandatée pour représenter officiellement l'ensemble des copropriétaires.

MON AVIS: Dans son mémoire en réponse, la commune indique être prête à engager une discussion sur le principe de sa participation aux frais qui seraient engagés pour le changement d'assiette foncière de la copropriété et conduire à un accord satisfaisant pour les parties dans les limites de la réglementation et des usages.

Les frais engendrés par un changement d'assiette de la résidence des Récanettes et donc de ses statuts ainsi que de ses équipements pour rester en propriété privée sécurisée, l'expropriant a la charge d'assumer certaines de ces dépenses, ainsi que prévu dans la réglementation dans le cadre des articles L 321-1, L 321-3 (indemnités accessoires), L 321-4 (relatives au retrait d'emprise expropriée d'une propriété initiale et les conséquences préjudiciables de ce retrait) et R 322-2 du Code de l'expropriation.

L'aménagement des abords de la résidence des Récanettes et sa meilleure desserte seront, selon moi, plutôt une source de plus-value de son foncier immobilier.

 Demande de mise en sécurité de la résidence pour la réalisation du projet

- Observations consignées au registre

- 33) Madame GUYET Marie France
- 34) Madame et monsieur CARION

- Courriers adressés au commissaire enquêteur :

- K) Mme DELPON Colette

- J) Mr et Mme BOYER Benoit
- L) Maitre Solène PASSET
- M) Monsieur GONZALES Roger
- N) Mr et Mme POUGENQ Claude
- O) Mme BREL
- P) Mme PICARD Michèle et Mr BROUSSARD René
- Q) Maitre Solène PASSET
- R) Mr COMBES Maurice
- S) Mme CHAMBON Arlette
- T) Mr CORNUEL Patrick
- U) Mr Jean-Claude LEMINEUR
- V) Mme et Mr Jean-Louis GUYET
- W) Mme et Mr CARION
- X) Mr Pierre CHARPENTIER
- Y) Mme Sophie MAURY
- Z) Indivision VERONESE Christian-Georges-Viviane
- AA) Mme et Mr Dominique GROSSARD
- AB) Mr SIMOUTRE Gérard
- AC) Mr CLERC Gilbert
- AD) Mr CARBALLARES Juan-José
- AE) Mmes et Mr BONNAFOUS Bernard
- AF) Mmes MONVOISIN Marie-Paule et FAVIER Elisabeth
- AG) Mme MESSINA Maria Estella
- AH) Mme et Mr GONZALEZ Armand
- AJ) Mme et Mr CABEL Jean
- AK) Mme VEDEL Jacqueline
- AM) Mme et Mr GUYET Jean-Louis
- AO) Mme GIRARDOT-TSCHANZ Nathalie
- AP) Mr SABATUIER Jérôme
- AQ) Mr RONDEAU Patrick
- AR) Mr et Mme ROQUES

Réponse de la commune : Sur les travaux à réaliser :

Le traitement des parkings devant les immeubles A et B (bitume, signalisation, éclairage) ainsi que les accès aux immeubles seront traités dans le cadre des travaux d'aménagement.

Seuls les parkings réalisés devant ces deux bâtiments seront privatisés par la pose si nécessaire d'arceaux.

Aucun aménagement ne sera réalisé sur l'impasse des Anciens qui comme expliqué dans le mémoire du 25 août conserve son accès privatif par la servitude existante sur la copropriété « Les Récanettes » à partir du nouveau positionnement du portail. Cette impasse n'est pas concernée par le projet objet de l'enquête publique.

La configuration des lieux et la longueur (66 mètres) n'impose pas la mise en place de dos d'âne qui par ailleurs provoquent bien souvent des nuisances auditives pour les riverains lors des passages des véhicules.

MON AVIS: La municipalité a répondu aux inquiétudes des copropriétaires et propose une réunion de concertation en ce qui concerne le règlement des travaux à réaliser, comme indiqué ci-dessus. Il est précisé qu'aucun aménagement ne sera réalisé sur l'impasse des Anciens qui conserve son accès privatif à partir de la limite Nord de la

parcelle concernée par le projet et la réalisation de la voirie de prolongation.

Seule la superficie strictement nécessaire au projet d'aménagement fait l'objet de cette occupation des sols sur la parcelle AY 25. Cette configuration permettra également de conserver le platane imposant situé dans l'angle Nord-Ouest du projet de DUP, dans l'emprise du trottoir.

👉 Contestation du projet de prolongation de la rue des Canottes et remise en cause de la constitution et des éléments du dossier du projet de DUP et PARCELLAIRE ayant trait à la parcelle AY 25

- Courrier adressé au commissaire enquêteur :

- AN) Mme GIRARDOT-TSCHANZ, mrs GUYET Marc et CLERC Gilbert.

MON AVIS: Le projet soumis à enquête publique ne concerne que cette procédure de DUP et parcellaire précédant la mise en œuvre d'une éventuelle mesure d'expropriation concernant l'acquisition de la parcelle AY 25. La constitution et la justesse des éléments des dossiers et toutes leurs annexes telles que détaillées dans ce courrier ne relèvent pas de mon contrôle et de mon avis dans le cadre de mes prérogatives.

NOTA : Cette personne m'a remis, pour mon information personnelle, un imposant dossier composé des copies de 91 feuilles de plans et courriers de l'historique de la résidence des Récanettes, dossier non joint à la présente procédure.

A NOTER qu'à l'analyse des différentes observations déposées, il apparaît que certains avis consignés au registre d'enquête ont été repris par les mêmes rédacteurs dans un certain nombre de courriers mais avec des éléments complémentaires plus étoffés ou nouveaux.

Fait à MONTADY, le 3 septembre 2015
BRENON Jean-Noël commissaire enquêteur.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La procédure concerne l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire en vue du projet d'aménagement d'une voie urbaine sur la commune de VALRAS-PLAGE qui permettra la desserte de l'ensemble des résidences du secteur par la réalisation du prolongement de la voie « rue des Canottes » entre le boulevard du Commandant l'Herminier et le boulevard de la Récanette dans le secteur de la Jasse Neuve, conformément à l'emplacement réservé n° 10 au POS valant PLU et à la cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation.

La procédure portant sur l'acquisition de la parcelle AY 25 pour la réalisation d'une réserve foncière et ma désignation en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête, ont fait l'objet de la décision n° E15000098/34 en date du 18 mai 2015 de Monsieur Eric SOUTEYRAND, premier conseiller du T.A. de MONTPELLIER; son ouverture et ses modalités d'exécution, de l'arrêté n° 2015-II-951 pris par Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS en date du 8 juin 2015.

Lors des vacations, une salle était mise à ma disposition pour y recevoir le public dans de bonnes conditions, et l'enquête publique s'est déroulée en mairie de VALRAS-PLAGE de manière satisfaisante du 6 juillet au 6 août 2015, dans les conditions prévues par les textes en vigueur et le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral ordonnant sa mise en œuvre :

1° Les publications dans la presse informant le public de l'ouverture des enquêtes publiques ont parues dans le Midi Libre et l'Hérault du Jour le 20 juin 2015, avec rappels le 12 juillet 2015, après l'ouverture de l'enquête.

2° Les avis d'ouverture de l'enquête publique DUP et parcellaire ont bien été affichés aux emplacements prévus, sur les panneaux administratifs et lumineux, sur le site du projet et sur le site internet de la commune.

Il est resté en place jusqu'à la clôture des opérations.

3° Au début de l'enquête, le **6 juillet 2015**, j'ai ouvert le registre d'enquête que j'ai ensuite paraphé, ainsi que les pièces des deux dossiers.

Ces documents ont été mis à la disposition du public en mairie de VALRAS-PLAGE aux heures et jours habituels d'ouverture, du **6 juillet au 6 août 2015 à 12heures**, soit pendant **32 jours**

J'ai ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête publique et les dossiers correspondants à l'ouverture de l'enquête le **6 juillet 2015**.

4° J'ai tenu trois permanences dans les locaux de la mairie de VALRAS-PLAGE, à la disposition du public :

-Le lundi 6 juillet 2015, de 9 h à 12 h (6 observations écrites et 4 courriers recueillis).

-Le samedi 18 juillet 2015, de 9 h à 12 h (16 observations écrites e 5 courriers recueillis)

-Le lundi 6 août 2015 de 9 h à 12h30 (15 observations et 32 courriers recueillis)

1 courrier en A.R, expédié le **4 août 2015**, est arrivé en mairie le **7 août 2015**, document que j'ai décidé de joindre aux envois annexés au registre.

Un public important s'est déplacé et de nombreux observations et courriers ont été produits pendant l'ouverture de l'enquête publique.

Au total, **79 avis ont été recueillis, se répartissant en 37** observations écrites dans le registre d'enquête et **42** courriers adressés ou remis en mairie, joints au registre.

A la demande de Me PASSET, avocat du Syndic, **une réunion sur le site de la résidence des Récanettes s'est tenue le 31 juillet 2015** en sa présence, accompagnée de Mme GUILLAUMOT représentant le syndic, de Monsieur MOTTES Gilles du service urbanisme de la commune et de plusieurs copropriétaires.

Il a été examiné la configuration des lieux et du projet.

L'enquête a été close le **6 août 2015, à 12h et le registre a été paraphé par Monsieur Guy COMBES, Maire de la commune.**

Ce document est ensuite resté à ma disposition, ainsi que les dossiers techniques, après clôture des opérations.

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur telle que prescrites dans le code de l'environnement et l'arrêté préfectoral en définissant les modalités.

Conformément aux articles R 131-3 et 131-6 du décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014 relatif à la partie réglementaire du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'article 7 de l'arrêté préfectoral, notification individuelle de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique ainsi que du dépôt du dossier en mairie a été faite par l'expropriant par un courrier en date du 16 juin 2015 avec A.R. aux copropriétaires de la résidence des Récanettes à VALRAS-PLAGE (34)

A l'issue de l'enquête, conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement et l'article 3 du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique, le résultat a été communiqué le 10 août 2015 à Monsieur le Maire, sous forme d'un P.V. de porter à connaissance de la synthèse des observations du public, à charge pour lui de produire un mémoire en réponse avant le 25 août 2015.

OBJET DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Dans le cadre du POS approuvé le 20 décembre 1979, la commune avait inscrit en emplacement réservé une réserve foncière destinée à l'implantation d'une voirie de desserte dans le secteur de la Jasse Neuve, reliant les boulevards de la Récanette et du Commandant l'Herminier, ceci pour répondre aux exigences du développement prévisionnel futur de l'habitat dans le secteur.

Cette réserve était déjà programmée depuis 1975 lors de l'étude d'élaboration de ce document.

Cette servitude d'emplacement réservé n° 10 au bénéfice de la commune a été reportée lors de chaque révision ou modification du POS.

En réalisant le prolongement de l'impasse des Canottes qui a été créée en 1985 à partir du boulevard du Commandant l'Herminier, cette voie permettra la liaison entre le boulevard de la Récanette, voie parallèle au fleuve coté Ouest et le boulevard du Commandant Jean L'herminier qui est perpendiculaire au cours d'eau dans un axe Est-Ouest.

La réalisation de cet équipement favorisera la fluidité du trafic et la circulation dans le secteur dont l'urbanisation s'est beaucoup développée depuis 1975 avec, en accompagnement, une forte augmentation de la circulation automobile.

Cette voie de liaison offrira également accès par deux cotés aux secours ainsi qu'une issue de dégagement lors d'inondation de l'Orb rendant le boulevard de la Récanette impraticable.

Le projet se situe en zone UC1 et à faible distance de la rive droite de l'Orb, donc soumis aux effets de ses inondations.

Cette réalisation procède également du programme d'aménagement d'ensemble de la commune tel que prescrit par une DCM du 23/9/2008.

Cette desserte sera cohérente avec le projet d'aménagement d'ensemble de ce secteur Nord-Est de la commune mené en partenariat avec la CABM, aménagement qui devrait être acté dans le nouveau PLU en cours d'étude

Elle est compatible avec les prescriptions du SCOT du Biterrois (art L 123-1-9 du C.U).

Pour ouvrir cette rue en totalité et réaliser la jonction entre les deux boulevards, il y a lieu de prolonger l'impasse des Canottes sur une

longueur d'environ 186 m, aménagement dont l'assiette englobera les parcelles :

- AY 20 d'une surface de **362 m²** pour une largeur de 2,80 m cédée par BE Promotion (résidence quai des Canottes)
- AY 21 d'une superficie de **381 m²**, foncier de la commune cédée par la résidence des Corailleurs
- AY 22 de **273 m²** en angle droit qui borde l'axe des Canottes puis longe la parcelle AY 25, sur une largeur variant de 0,40 à 5,10 m, cédée par RODELLA promotion sur l'emprise de la parcelle AY 23
- AY 25 d'une superficie de **461 m²** d'environ 66 m de longueur et 7 m de large appartenant à la copropriété des Récanettes

Soit une surface totale de **1478 m²** pour une longueur de voie d'environ **186 mètres**.

Pour permettre la réalisation de ce projet de jonction entre les deux boulevards et entreprendre les travaux d'aménagement de voirie en prolongement de la rue des Canottes dont les tronçons sur les autres propriétés mitoyennes ont déjà été acquis à l'amiable par la municipalité, il est nécessaire que la commune ait la maîtrise de l'ensemble du tracé.

La portion sud du prolongement de l'impasse des Canottes concerne la parcelle **AY 25** d'une superficie de **461 m²** comprise dans l'emprise de la résidence des Récanettes qui appartient en indivision aux 48 copropriétaires et qui a un usage privatif.

L'offre amiable présentée par la commune début 2009, restée sans réponse jusqu'en 2012 puis ayant été refusée par la copropriété, l'acquisition de cette parcelle foncière a contraint le Conseil Municipal à solliciter l'ouverture d'une enquête publique conjointe de DUP et de cessibilité afin d'acquérir par voie d'expropriation la parcelle **AY 25** d'une superficie de **461 m²** comprise dans l'emprise foncière de la copropriété des Récanettes sur son coté Ouest.

La valeur vénale de la parcelle AY 25 d'une surface de 461 m² a été évaluée par la Brigade des évaluations domaniale de la direction des Finances Publiques le 12 septembre 2014 à hauteur de 45 000€, y compris l'indemnité de réemploi.

Une première estimation avait déjà été arrêtée à la somme de 30 000€ le 24 novembre 2008 par ce même service pour une offre d'acquisition à l'amiable, offre qui était restée sans réponse.

Le coût financier total estimé pour la réalisation de cette voirie par la commune a été fixé à 108 388€.

MON AVIS: En ce qui concerne l'enquête parcellaire et l'emprise nécessaire au projet:

La parcelle **AY 25** que la collectivité souhaite acquérir pour réaliser le prolongement de l'impasse des Canottes ainsi que décrit ci-dessus est située en secteur Nord-Est de l'agglomération de VALRAS-PLAGE, en zone urbanisée zonée **UC1**, zone dont l'urbanisation s'est beaucoup développée depuis 30 ans.

Cette réalisation, en prolongement et en continuité de l'impasse des Canottes existante desservant déjà plusieurs résidences par un seul accès, facilitera la circulation de ce secteur de la Jasse Neuve, offrant un double accès public aux constructions qui y ont été édifiées après 1974, permettant un meilleur accès au secours et l'évacuation des bords de l'Orb en cas d'inondation.

Elle fait partie des servitudes communales en tant qu'emplacement réservé de réserve foncière destinée au tracé d'une voie de liaison, disposition reprise tout au long de la vie du POS depuis 1979.

Cette réalisation fait partie d'un projet d'aménagement d'ensemble de ce secteur Nord-Est de la commune mené en partenariat avec la CABM, aménagement qui sera acté dans la révision générale pour transformation du POS en PLU en cours d'étude.

L'acquisition de la parcelle AY 25 dans sa totalité, ainsi que décrit, est donc indispensable pour permettre à la commune de réaliser cette opération de desserte et de liaison projetée, conformément aux objectifs communaux exprimés par le Conseil Municipal.

Le projet ressort de l'utilité publique dans le cadre de l'intérêt général car il permettra une desserte plus étoffée des différentes constructions du secteur et offrira deux points d'accès distincts par des voies différentes, ce qui en assurera également, à titre de précaution, la sécurité.

Actuellement, le lotissement des Anciens, situé au N-O de la résidence des Récanettes, n'est accessible que par la parcelle AY 25 de cette résidence dans le cadre d'une servitude de passage sous contrat privé.

Cette servitude n'aura plus lieu d'être au niveau de la parcelle AY 25 dans le cadre de la réalisation de ce projet de voirie publique.

Elle subsistera seulement sur la partie nord du terrain restant propriété privée de la résidence.

Afin de pouvoir réaliser le prolongement de l'impasse des Canottes dans le quartier de la Jasse Neuve, la commune doit avoir la maîtrise foncière de toute l'assiette du projet et, entre autre, de la parcelle du tronçon sud du tracé, parcelle privée cadastrée **AY 25**, **d'une surface de 461 m²**, située dans l'emprise foncière de la résidences des Récanettes dont les 48 copropriétaires en indivision se sont refusé à toute transaction à l'amiable.

Cet aménagement ne portera pas atteinte à l'accès aux parkings privés de la résidence devant les bâtiments A et B, qui se fera directement depuis la voie publique, les autres emplacements n'étant pas impactés ni à la conservation de l'imposant platane qui se dresse au Nord Ouest de la parcelle.

L'acquisition de la parcelle **AY 25** privée est donc indispensable pour permettre à la commune la réalisation de l'opération de desserte et de liaison projetée.

L'offre d'acquisition à amiable formulée depuis 2009, sans réponse dans un premier temps puis ayant été refusée par la copropriété, l'acquisition de cette parcelle a contraint le Conseil Municipal à solliciter l'ouverture d'une enquête publique conjointe de DUP et de cessibilité afin d'acquérir la parcelle AY 25 par expropriation.

Cette absence d'accord bloquant la réalisation du projet d'urbanisme tel que décrit ci-dessus, il apparaît nécessaire de passer par une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin de permettre à la collectivité de procéder à l'acquisition de la parcelle AY 25 et débloquer le projet.

MON AVIS : En ce qui concerne la sécurisation d'accès aux parkings à partir de la nouvelle voie :

Les parkings situés devant les bâtiments A et B de la résidence auront un accès direct depuis la voie publique, disposition qui existe en bordure d'autres voies publiques de la commune, sans inconvénient majeur identifié, avec un accès direct par recul sur la voie publique.

Par contre, il serait judicieux que la circulation sur cette voie à hauteur de la résidence des Récanettes soit établie en sens unique en raison de la faible largeur de chaussée prévue, sécurisant par là les manœuvres de stationnement.

MON AVIS : **En ce qui concerne les frais de procédure** qu'engendrerait un changement d'assiette de la résidence des Récanettes et donc de ses statuts ainsi que de ses équipements pour rester en propriété privée, il paraît équitable que la commune prenne en charge certaines de ces dépenses, au-delà de ce que prévoit strictement la réglementation, dans le cadre des articles L 321-1, L 321-3 (indemnités accessoires), L 321-4 (relatives au retrait d'emprise expropriée d'une propriété initiale et les conséquences préjudiciables de ce retrait) et R 322-2 du Code de l'expropriation.

La nature des travaux et le montant des indemnités d'aménagement pour palier aux conséquences préjudiciables du retrait d'emprise de la propriété initiale pourraient être débattus et arrêtés lors d'une réunion de concertation entre les parties.

MON AVIS :

Après examen du projet et analyse des diverses observations, il apparaît nécessaire à la commune de VALRAS-PLAGE de demander le classement en utilité publique du projet de réalisation de l'extension de la rue des Canottes afin de pouvoir mener à bien une procédure d'expropriation et parcellaire en vue de procéder à l'acquisition de la parcelle cadastrée AY 25 et avoir ainsi la maîtrise foncière de l'ensemble du tracé de la voie des Canottes projetée et lui permettre d'effectuer les travaux pour sa construction.

L'utilité publique est justifiée par le fait que cette réalisation participera au projet d'aménagement global du secteur Nord-Est de l'agglomération de VALRAS-PLAGE et permettra une desserte améliorée de l'ensemble des résidences du secteur.

L'intérêt général de cette réalisation prime sur les intérêts privés, ainsi qu'examiné et analysé dans le développement de la procédure ci-dessus et les avantages en matière de desserte de cette infrastructure apparaissent supérieurs aux nuisances éventuellement générées.

La demande d'expropriation par la commune est également justifiée par le fait que les copropriétaires en indivision de la résidence des Récanettes refusent une cession à l'amiable de cette parcelle.

A NOTER que les propriétaires ont adopté une position de NIMBY, acronyme de l'expression « Not In My Back Yard » qui signifie « pas dans mon arrière-cour », terme utilisé pour décrire l'opposition de résidents à un projet local d'intérêt général dont ils considèrent qu'ils subiront les nuisances. Ce terme est généralement utilisé pour désigner les oppositions de riverains à l'implantation d'infrastructures nouvelles, perçues comme potentiellement nuisibles, notamment des programmes de nouvelles routes, ce qui est le cas pour ce projet.

En ce qui concerne les frais de procédure qu'engendrerait un changement d'assiette de la résidence des Récanettes et donc de ses statuts ainsi que de ses équipements pour rester en propriété privée, il apparaît que la commune a largement sous-évalué le coût financier total de l'opération arrêté à la somme de 108 388€ car elle aura l'obligation à minima de prendre en charge certaines de ces dépenses, au-delà de ce que prévoit strictement la réglementation de base, dans le cadre des articles L 321-1, L 321-3 (indemnités accessoires), L 321-4 (relatives au retrait d'emprise expropriée d'une propriété initiale et les conséquences préjudiciables de ce retrait) et R 322-2 du Code de l'expropriation.

Le coût financier total estimé par la commune pour ce projet devra donc être revu à la hausse pour prendre en compte ces frais d'aménagement et de procédure.

La nature des travaux et le montant des indemnités d'aménagement pour palier aux conséquences préjudiciables du retrait d'emprise de la propriété initiale pourraient être débattus et arrêtés lors d'une réunion de concertation entre les parties.

De l'examen du projet et de l'analyse des observations produites, il apparaît que le classement de ce projet en utilité publique présente des:

Inconvénients :

- frais à engager pour la collectivité en ce qui concerne l'acquisition et la procédure de modifications de l'emprise de la résidence
- nouvelles nuisances générées par la circulation publique
- perte de privatisation des usages de la résidence
- moindre sécurité de la résidence
- accès des parkings des bâtiments A et B moins sécurisé

Avantages :

- réalisation sur un emplacement réservé au POS depuis 1979
- meilleure desserte des habitations du secteur
- meilleurs accès pour les secours

- voie supplémentaire d'évacuation des barges de l'Orb en cas d'inondation
- la mairie souscrit à son obligation d'assurer la desserte des habitations tant en accès qu'en réseaux secs et humides
- réalisation du projet d'une voie entre les 2 boulevards prévue depuis 40 ans
- projet qui participera à un meilleur maillage dans le secteur de la Jasse Neuve, en cohérence avec le projet global d'aménagement porté conjointement avec la CABM.

De cette analyse, il appert que l'intérêt général de l'opération projetée est supérieur à l'intérêt privé.

Fait à MONTADY, le 4 septembre 2015.

BRENON Jean-Noël commissaire enquêteur

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PREALABLE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le descriptif, les avantages et les inconvénients du projet d'aménagement d'une voie urbaine sur la commune de VALRAS-PLAGE qui permettra la desserte de l'ensemble des résidences du secteur par la réalisation du prolongement de la voie « rue des Canottes » entre le boulevard Commandant l'Herminier et le boulevard de la Récanette dans le secteur de la Jasse Neuve, nécessitant le classement de ce projet « d'utilité publique » pour permettre la mise en œuvre d'une mesure d'expropriation afin d'acquérir la parcelle AY 25 d'une surface de 461 m² située dans l'emprise de la résidence des Récanettes dans le secteur de la Jasse Neuve sont détaillés dans les § :

- III – AMENAGEMENT PROJETE
et - IX - ETUDE ET ANALYSE DU PROJET
de ce rapport.

Dans le cadre du POS approuvé le 20 décembre 1979, la commune avait déjà inscrit ce terrain en emplacement réservé destiné à l'implantation d'une voirie de desserte reliant les deux boulevards du secteur.

Il est situé en zone UC1

Cette acquisition donnera à la commune la maîtrise foncière de l'ensemble du tracé de la voie des Canottes projetée, d'une longueur de 186 m, lui permettant d'engager les travaux de sa construction.

Les autres parcelles nécessaire à cette réalisation ont déjà été acquises à l'amiable auprès des résidences mitoyennes du projet.

Le coût financier de l'opération de ce projet au niveau de la parcelle AY 25 estimé par la commune est de 108 388€, ce qui est largement compatible avec ses ressources budgétaires.

Mais cette estimation devra être revue à la hausse en cas d'acquisition par expropriation car ce type d'opération impose à l'expropriant d'assumer une grande partie des frais générés par le changement d'assiette de la résidence impactée concernant la modification de ses statuts et les nouveaux équipements à réaliser pour lui garder son caractère privé et sécuriser ses accès. (voir le Code de l'expropriation rappelé ci-dessus).

Les nombreuses observations recueillies au cours de l'enquête expriment presque toutes un avis défavorable au projet malgré son caractère d'intérêt général indéniable, répondant aux obligations d'équipement et de desserte des habitations par la collectivité.

Ce projet est compatible avec les prescriptions du SCOT du Biterrois.

L'article L 332-15 du C.U précise que l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

En conclusion, cette voie de liaison présente un caractère d'utilité publique dans le cadre de l'intérêt général, justifiant la mise en œuvre d'une éventuelle procédure d'expropriation permettant à la commune de réaliser cette desserte des habitations dans le secteur de la Jasse Neuve à VALRAS-PLAGE.

Comme développé en page 41 au chapitre CONCLUSIONS, de l'analyse des éléments de l'enquête, il apparaît que l'utilité publique de l'opération est avérée dans le cadre de l'intérêt général.

En conséquence :

J'émet un avis favorable au projet de déclaration d'utilité publique portant sur l'acquisition de la parcelle AY 25 dans le cadre du projet d'aménagement d'une voie de desserte établie en prolongement de la voie des Canottes entre les boulevards du Commandant l'Herminier et de la Récanette dans le secteur de la « Jasse Neuve » sur la commune de VALRAS-PLAGE, sous réserve que l'expropriant satisfasse à ses obligations en ce qui concerne les frais de changement d'assiette de la

résidence des Récanettes portant sur ses statuts et ses équipements.

Fait et clos à MONTADY, le 4 septembre 2015
BRENON Jean-Noël commissaire enquêteur.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR **ENQUETE PARCELLAIRE**

L'enquête parcellaire est la suite logique de l'enquête préalable de Déclaration d'Utilité Publique concernant la réalisation le projet d'aménagement d'une voie urbaine sur la commune de VALRAS-PLAGE dans le quartier de la Jasse Neuve qui permettra la desserte de l'ensemble des résidences du secteur par la réalisation du prolongement de la voie « rue des Canottes » entre le boulevard du Commandant l'Herminier et le boulevard de la Récanette.

La concrétisation de ce projet nécessite que la commune ait la maîtrise de l'ensemble du foncier du tracé de la voie, et après son classement en utilité publique dans le cadre de l'intérêt général, l'oblige à acquérir par voie d'expropriation la dernière parcelle située en fin Sud du tracé, les autres terrains nécessaires à sa réalisation ayant déjà été acquis par la collectivité.

Il s'agit de la parcelle **AY 25** d'une surface de **461 m²**, en zone UC1, située dans l'emprise de la résidence des Récanettes dans le secteur de la Jasse Neuve dont les copropriétaires se sont refusé à une transaction à l'amiable avec la municipalité.

La surface demandée correspond à la nécessité de l'opération, ainsi que détaillé et justifiée ci-dessus dans le rapport aux paragraphes :

- III – AMENAGEMENT PROJETE
- IX - ETUDE ET ANALYSE DU PROJET

Il est à noter que dans le cadre du POS approuvé le 20 décembre 1979, la commune avait déjà inscrit ce terrain en emplacement réservé

compris dans l'emprise du tracé destiné à l'implantation d'une voirie de desserte reliant les deux boulevards du secteur.

Cette réserve foncière était une volonté de la commune et correspond maintenant à un projet de réalisation d'une desserte cohérente avec le projet d'aménagement global du secteur de la Jasse Neuve qui sera mené en partenariat avec la CABM.

Du fait de la disposition des lieux et de son urbanisation, cet équipement de désenclavement ne peut se faire que sur le tracé retenu.

Il est donc nécessaire que la commune s'assure la maîtrise foncière **de la surface de 461 m²** de cette parcelle pour réaliser son projet d'aménagement de voirie.

Ce terrain, situé sur le coté Ouest de la résidence des Récanettes, appartient en indivision à ses 48 copropriétaires qui ont refusé la vente à l'amiable, d'où les procédures de DUP et d'enquête parcellaire engagées.

La valeur vénale pour l'ensemble de la parcelle AY 25 est estimée par la Brigade d'Evaluation de la direction des Finances publiques à **45 000€**, en tant que terrain non destiné à recevoir des constructions.

Les nombreuses observations recueillies au cour de l'enquête expriment presque toutes un avis défavorable au projet ou à son tracé malgré son caractère d'intérêt général indéniable, répondant aux obligations d'équipement et de desserte des habitations par la collectivité.

En conclusion, cette enquête parcellaire portant sur la parcelle AY 25 est justifiée, un avis favorable ayant été donné à l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique de ce projet d'équipement.

En conséquence :

J'émet un avis favorable au projet d'acquisition de l'ensemble de la surface de 461 m² de la parcelle AY 25 laquelle permettra d'assurer à la commune la maîtrise totale de l'emprise du tracé de prolongation de la rue des Canottes en vue de sa réalisation sur le secteur « La Jasse Neuve » sur la commune de VALRAS -PLAGE .

Fait et clos à MONTADY, le 5 septembre 2015.
BRENON Jean-Noël commissaire enquêteur