

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SERIGNAN



ZAC LES JARDINS DE SERIGNAN



ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE PREALABLE

**À la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC et à la
cessibilité du parcellaire nécessaire à sa réalisation**

(Enquête publique du 5 janvier au 12 février 2016)

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

A- RAPPORT

<u>Chapitres</u>	<u>Pages</u>
1	Préambule..... 6
2	La commune de Sérignan (généralités) 7
3	Une AFU qu'est-ce que c'est ? l'AFU/A « Les Jardins de Sérignan » historique..... 10
4	Caractéristiques principales du site 13
5	Le projet de ZAC..... 15
6	L'aspect réglementaire..... 21
7	Le parcellaire concerné et les notifications aux propriétaires..... 22
8	Avis formulés sur le dossier soumis à enquête publique..... 35
9	Analyse critique du projet par le commissaire enquêteur. 37
10	Objet de l'enquête publique..... 41
11	Organisation et exécution de l'enquête publique..... 42
	11-1 Organisation de l'enquête publique..... 42
	11-2 Exécution de l'enquête publique..... 42
	11-2-1 Préparation..... 42
	11-2-2 Publicité..... 43
	11-2-3 Dossier d'enquête publique..... 44
	11-2-4 Les visas du dossier..... 44
	11-2-5 Mise à disposition du public..... 45
	11-2-6 Permanences du commissaire enquêteur..... 45
	11-2-7 Clôture de l'enquête publique..... 45
12	La participation du public et les observations recueillies..... 46
13	Nature des observations..... 46
14	Communication des observations au maître d'ouvrage..... 51
15	Analyse par le commissaire enquêteur des observations formulées par le public et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage..... 51

B - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

		<u>Pages</u>
B	<u>Conclusions et avis</u>	63
B1	<u>Conclusions et avis sur la DUP</u>	65
	1- Introduction.....	65
	2- Le projet de ZAC.....	66
	3- Conclusions sur l'aspect réglementaire.....	68
	4- Conclusions sur l'information du public, sa participation à l'enquête et sur les observations formulées.....	70
	5- Conclusions sur la prise en compte par le projet des documents de niveau supérieur.....	71
	6- Conclusions sur l'utilité publique du projet.....	72
	<u>Conclusions générale sur la demande de DUP</u>	75
B-2	<u>Conclusion et avis sur l'enquête parcellaire</u>	77
	A- Sur la présentation de l'enquête publique et sur les modalités d'organisation de l'enquête publique	77
	B- Sur la constitution et la conformité du dossier	77
	C- Sur la notification de l'enquête publique aux propriétaires..	77
	D- Sur la participation du public à l'enquête parcellaire	78
	E- Sur le parcellaire nécessaire au projet.....	78
	<u>Avis du commissaire enquêteur sur la cessibilité des parcelles nécessaires à une bonne réalisation de l'opération</u>	79

C- ANNEXES

Annexe 1	Procès-verbal de synthèse des observations et liste exhaustive des personnes, associations et élus s'étant manifestés durant l'enquête publique et résumé de leurs observations.
Annexe 2	Convocation du maître d'ouvrage.
Annexe 3	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.
Annexe 4	Certificats d'affichage du maire.

ABREVIATIONS PARFOIS UTILISEES DANS LE TEXTE :

Le M.O :	Le Maître d’Ouvrage
ZAC :	Zone d’Aménagement Concerté
DUP :	Déclaration d’Utilité Publique
DCM :	Délibération du Conseil Municipal
RD :	Route Départementale
Le C-E :	Le Commissaire Enquêteur
DREAL :	Direction Régionale de l’Équipement de l’Aménagement et du Logement
AE :	Autorité Environnementale
EI :	Étude d’Impact
OAP :	Orientation d’Aménagement et de Programmation
SCOT :	Schéma de Cohérence Territoriale
PDU :	Plan de Déplacement Urbain
POS :	Plan d’Occupation des Sols
PLU :	Plan Local d’Urbanisme
PLH :	Plan Local de l’Habitat
ZNIEFF :	Zone Naturelle d’Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
CPAP :	Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères
PPRI :	Plan de Prévention des risques d’inondation
SDAGE :	Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux
SAGE :	Schéma d’aménagement et de Gestion des Eaux
SRCE :	Schéma de Cohérence écologique
ENS :	Espaces Naturels Sensibles
CABM :	Communauté d’Agglomération Béziers Méditerranée
AOTU :	Autorité Organisatrice des Transports Urbains
DGFIP :	Direction Générale des Finances Publiques

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SERIGNAN

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE

à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC et à la
cessibilité du parcellaire nécessaire à sa réalisation

A

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Chapitre I- PREAMBULE

Le présent dossier a pour objet de présenter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, sur l'enquête publique qu'il a conduit, conformément à la décision n° E15000161/34 du 15 septembre 2015 de Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier qui a porté conjointement sur :

- ⇒ la demande de déclaration d'utilité publique de la ZAC « Les Jardins de Sérignan » ;
- ⇒ la demande de cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Pour ce qui concerne l'expropriation, l'article 545 du Code civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

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

Le Code de l'environnement permet au maître d'ouvrage de mettre en œuvre la procédure d'enquête publique conjointe (DUP et Parcellaire).

Il est à noter, pour le présent dossier, que la ZAC « Les jardins de Sérignan » qui a été approuvé par DCM le 22 octobre 1991 puis modifié par DCM du 26 septembre 1994 est en cours d'aménagement, que des équipements publics ont en partie été réalisés, que des permis d'aménager et de construire ont été ces deux dernières années délivrés, que diverses constructions ont été achevées et que d'autres sont actuellement en cours de réalisation.

Les demandes de DUP et de cessibilité du parcellaire ont été formulées par M. le Maire de la commune de Sérignan sur la base de deux délibérations distinctes de son conseil municipal (DCM du 26 mai 2014 pour la DUP, DCM du 13 avril 2015 pour l'enquête parcellaire).

La Déclaration d'Utilité Publique est sollicitée tant au profit de la Commune de Sérignan qu'au profit de son concessionnaire : l'Association foncière urbaine autorisée « les jardins de Sérignan » qui, par traité de concession signé le 31 mai 1991 et son avenant n°4 du 1 août 2013, a été chargée de réaliser la dite ZAC.

Les dossiers constitués transmis en sous-préfecture de Béziers ayant été jugés complets et réguliers, au regard des exigences du Code de l'Environnement, pouvaient selon les services de l'Etat être soumis à enquête publique. Celle-ci a été prescrite par arrêté préfectoral n° 2015-II-1779 en date du 20 novembre 2015 signé de monsieur le sous-préfet de Béziers (département de l'Hérault).

Le présent rapport d'enquête sur ces demandes conjointes de DUP et de cessibilité du parcellaire conduit à l'établissement d'un document en trois parties distinctes :

- I) un rapport présentant le dossier, son contexte, le déroulement de l'enquête publique, les observations formulées, et leur analyse par le commissaire enquêteur ;

- II) des conclusions motivées du C-E énonçant son point de vue et donnant son avis à l'égard de l'utilité publique du projet ;
- III) des conclusions motivées du C-E énonçant son point de vue et donnant son avis à l'égard de la cessibilité du parcellaire nécessaire à la réalisation du projet.

Le rapport d'enquête étant complété par des annexes comprenant notamment : la synthèse des observations formulées par le public, la demande de mémoire en réponse adressée par le C-E au maître d'ouvrage et le mémoire en réponse de celui-ci au C-E.

Chapitre II- LA COMMUNE DE SERIGNAN :
(Données extraites pour parties du rapport de présentation du PLU communal et du dossier soumis à enquête publique)

- Généralités :

La commune de Sérignan, commune littorale, est située à seulement 8 km 500 au sud de Béziers, elle est limitrophe avec les communes de Sauvian, Villeneuve les Béziers, Portiragnes, mais surtout pour ce qui concerne la ZAC « Les Jardins de Sérignan » avec les communes de Vendres et de Valras Plage, le périmètre de la ZAC jouxtant, en particulier, les zones agglomérées littorales de ces deux communes.

La commune de Sérignan est membre avec 12 autres communes de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

Sérignan, du fait de sa proximité avec Béziers, de sa limite communale avec le rivage de la mer et d'une bonne desserte, par de grands axes de communication (les autoroutes A9 et A75 avec leurs échangeurs, la ligne SNCF Montpellier Béziers, et les routes départementales 19, 37, 64 et 612), bénéficie d'une position stratégique intéressante qui a largement contribué à son développement urbain, touristique et économique. Cette situation géographique entraînant toujours une pression foncière forte sur l'ensemble du territoire communal.

- Le territoire communal :

Le territoire communal d'une superficie de 2 745 hectares se compose de 4 grands secteurs :

- ⇒ L'agglomération autour du vieux Sérignan ;
- ⇒ Port Sérignan sur la rive droite de l'Orb ;
- ⇒ La plaine viticole à vocation agricole ;
- ⇒ Le littoral composé d'une grande zone naturelle protégée sur plus de 220 hectares, par de nombreux emplacements de campings, par un cordon dunaire de caractéristiques exceptionnelles (grande hauteur et grande largeur) et par 3 km de plage de sable fin.

La ZAC « Les Jardins de Sérignan » est située en partie littorale de la commune à l'arrière de la zone agglomérée de Valras Plage et en bordure à l'Ouest de la zone agglomérée de Vendres Plage.

- Population et logements :

La population permanente de Sérignan était de 6 522 habitants au dernier recensement de 2006, puis de 6631 en 2009 elle peut être estimée aujourd'hui, début 2016, aux environs de 7000 habitants.

La population estivale répartie sur une trentaine d'établissements (campings, hôtels, meublés, camps de vacances) est estimée à 26 000 habitants environ pour une population touristique annuelle d'environ 60 000 personnes.

Il est observé une évolution démographique constante depuis au moins 1982 date à laquelle Sérignan ne comptait que 3884 habitants permanents.

Il est observé également une augmentation du nombre de logements en liaison avec l'augmentation de la population.

Avec 6640 logements en 2009, la commune connaît une augmentation régulière de son parc de logements, notamment au cours des années 1980 et 1990. Sur la commune de Sérignan, les résidences principales sont aujourd'hui légèrement majoritaires et représentent 45,9% du parc alors qu'en 1999, les résidences secondaires étaient les plus représentées. Le parc de logement de la commune évolue pour accueillir des populations résidentes.

L'habitat individuel est le mode de logement le plus représenté sur la commune. Bien que les résidences principales soient essentiellement occupées par les propriétaires (67,2% en 2009), le marché locatif tend à se développer depuis 10 ans. Concernant le locatif social, avec 52 logements en 2011, le parc locatif social de la commune ne représente que 1,68% soit un déficit de 18,32% en considérant l'obligation de 20% de logements sociaux.

- Les cours d'eau et les zones de risque concernant le territoire communal :

L'hydrologie de surface concerne un cours d'eau important le fleuve Orb qui sépare le territoire communal du Nord-Ouest au Sud-Est et trois cours d'eau secondaires : Le ruisseau de Navaret affluent de l'Orb, le ruisseau de la Maire Vieille et le ruisseau de Guitou. Ces cours d'eau génèrent d'importantes zones inondables en période de crues et ont justifié l'élaboration d'un Plan de Prévention de Risques Inondation par les services de l'Etat. Ce PPRI a été approuvé le 23 juin 2011 et il a été intégré en tant que servitude au PLU de la commune.

Le projet de ZAC « Les Jardins de Sérignan » est en partie concerné par le zonage du PPRI approuvé qui classe une partie des terrains Sud de la ZAC en zone Rouge et une autre partie en zone Bleue.

Les autres risques connus sur la commune de Sérignan concernent : Le risque incendie, le risque submersion marine, le risque glissement de terrains retrait et gonflement d'argile, le risque rupture de barrages (Ayrette, Avéne, Salagou et Olivette) et le risque transport de matières dangereuses.

- Les contraintes environnementales :

Les principales contraintes environnementales qui s'imposent à la commune sont celles liées principalement :

⇒ aux prescriptions de la loi littorale ;

⇒ à l'existence de ZNIEFF (six de type 1 et deux de type 2) dont une, la ZNIEFF du « Clos Marin » qui intéresse directement la ZAC « Les Jardins de Sérignan » ;

- ⇒ à l'existence d'une Zone Natura 2 000 (Zone de protection Spéciale Est et Sud de Béziers) ;
- ⇒ à l'existence d'un SDAGE approuvé par arrêté préfectoral en date du 20/12/1996) ;
- ⇒ aux orientations du SAGE de l'Astien en cours d'élaboration ;
- ⇒ aux nombreux vestiges archéologiques existants sur le territoire communal ;
- ⇒ au zonage AOC.

La ZAC « Les Jardins de Sérignan » est concerné par plusieurs de ces contraintes environnementales dont en particulier la ZNIEFF du « Clos Marin », les orientations du SDAGE et les prescriptions de la « loi littorale ».

- *Le développement communal envisagé par le Plan Local d'Urbanisme en liaison avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Béziers Agglomération Méditerranée :*

En relation et dans le respect des compatibilités avec les dispositions du SCOT (Syndicat mixte du SCOT du Biterrois) et du PLH de la CABM, le conseil municipal dans le cadre de son PLU a défini les grandes orientations de son développement. Le PLU communal a été approuvé une première fois par DCM le 24 septembre 2012, une seconde fois pour une première modification le 23 septembre 2013 et enfin une dernière fois le 13 avril 2015 pour une modification simplifiée.

On retiendra pour ce qui concerne la présente enquête « Utilité Publique de la ZAC Les Jardins de Sérignan » :

- ⇒ l'objectif souhaité d'une augmentation de la population permanente au terme du PLU (horizon 2025) de + 3 000 habitants pour atteindre 10 000 habitants permanents (hors ZAC « Les Jardins de Sérignan » qui est censée pouvoir accueillir entre 4 000 et 4 500 habitants supplémentaires), soit une capacité totale de population au regard du PLU de 14 000 à 14 500 habitants ;
- ⇒ l'objectif d'atteindre au terme du PLU et au regard du PLH la production de 410 logements sociaux dont 300 dans le périmètre de la ZAC ;
- ⇒ la protection des zones naturelles et protégées du territoire communal ;
- ⇒ la prise en compte des zones de risque et notamment celles liées au risque inondation ;
- ⇒ le zonage AUZ2, ainsi que la réglementation qui lui est associée pour satisfaire les besoins en équipements, services, habitations et constructions de ce secteur du territoire communal ;
- ⇒ le zonage Nt, ainsi que la réglementation qui lui est associée pour confirmer la vocation de loisir et de tourisme (hôtellerie de plein air) des aménagements existants ou à créer dans la zone ;
- ⇒ le zonage NZf, ainsi que la réglementation qui lui est associée pour garantir la protection et la mise en valeur de la zone naturelle du « Clos Marin » ;
- ⇒ la définition d'orientations particulières d'aménagement actualisées (OAP) pour le secteur ZAC « Les jardins de Sérignan » ;
- ⇒ L'établissement d'un cahier de prescriptions Architecturales et Paysagères pour le secteur ZAC « Les jardins de Sérignan ».

Chapitre III- UNE AFU QU'EST-CE QUE C'EST ? L'AFUA « Les Jardins de SERIGNAN » HISTORIQUE

- Une AFU qu'est-ce que c'est ?

Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution de certains travaux et opérations dont la liste exhaustive est énumérée à l'article L. 322-2 du Code de l'urbanisme.

Ces associations sont régies par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, ainsi que par les dispositions des articles L. 322-1 à L. 322-11 du Code de l'urbanisme. On en distingue 3 types :

- les associations libres créées par consentement unanime (AFU) ;
- les associations autorisées par un acte de l'autorité administrative (AFU/A) ;
- les associations forcées selon la volonté de l'autorité administrative (AFU/F).

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé une nouvelle catégorie : les AFU de projet. Il s'agit d'une association foncière urbaine autorisée qui a pour objet de permettre la cession des terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement, au sens des 1° et 2° de l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme, et une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1.

Pour l'aménagement d'une AFU, les différents acteurs sont au nombre de 5 :

- Les propriétaires (acteurs principaux) ;
- La collectivité autorité d'accueil ;
- L'Etat autorité de contrôle ;
- Le Trésorier Payeur autorité de tutelle financière ;
- Un géomètre expert professionnel, où un bureau d'étude habilité, chef d'orchestre de l'Association.

- *l'AFU/A « Les Jardins de Sérignan » Historique :*

Dans les années 80, une majorité de propriétaires de terrains situés aux lieux dits « Falgairas » et « la Galine » sur la commune de Sérignan, ont souhaité mettre en place un programme d'aménagement de ce secteur en vue de l'équipement et d'une urbanisation maîtrisée des terrains.

Pour mener à bien l'aménagement du secteur, les propriétaires se sont regroupés en Association Foncières Urbaine Autorisée (AFU/A), autorisée par arrêté préfectoral du 2 décembre 1988 (établissement public sous tutelle de l'Etat).

Certains propriétaires ayant fait part au C-E d'avoir été intégrés dans l'AFU/A contre leur gré, le C-E pour leur information particulière donne un extrait des dispositions des articles L322-2 et L322-3 du Code de l'Urbanisme :

L322-2 : (extrait)

Peuvent faire l'objet d'une association foncière urbaine :

- 1° *Le remembrement de parcelles et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;*

2° *Le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement.*

L322-3 : (extrait)

L'autorité administrative peut autoriser une association foncière urbaine si les conditions suivantes sont remplies :

Par dérogation aux dispositions prévues à l'article 14 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée :

Pour les travaux spécifiés aux 1° et 2° de l'article L. 322-2, les deux tiers au moins des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie ont adhéré à l'association ;

Sur ces bases, a donc été autorisée l'AFU/A « Les Jardins de Sérignan » qui concerne un périmètre de 86 ha et sur lequel celle-ci a compétence en matière de :

- remembrement des terrains situés à Sérignan, lieu-dit « Cosses du Falgairas et de la Galine », et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et servitudes y rattachées ;
- réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires y compris les constructions, l'entretien et la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

Dans les années 90, l'AFU/A a décidé de retenir, comme procédure d'aménagement, sur tout le périmètre, la procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) afin d'élaborer un programme d'aménagement assurant une réponse globale et cohérente aux besoins de développement et contribuant à une démarche d'urbanisation mieux maîtrisée.

Le dossier de création de la ZAC « Les Jardins de Sérignan » a été approuvé par le conseil municipal de Sérignan, après enquête publique, le 22 octobre 1991 et modifié le 26 septembre 1994. Il était composé d'un rapport de présentation, d'une étude d'impact, de plans de zonage, de plans des différents réseaux et d'un règlement.

D'importants travaux de viabilité, au début des années 90, ont alors été lancés, mais n'ont pu être achevés pour des raisons diverses d'ordre principalement financier et administratif. Les aménagements de la ZAC ont dû être suspendus et celle-ci est restée en sommeil de nombreuses années.

En 2008, après analyse globale (en particulier financière et administrative) par les différents acteurs (municipalité, Etat et représentants de propriétaires), une certaine pertinence de ce projet d'aménagement pour l'économie locale a été reconnue et le projet a été ré-initié.

Cependant, le projet tel que défini dans le dossier de création de 1991, ne répondant plus aux préoccupations et contraintes environnementales actuelles, il a été redéfini dans le PLU communal en 2011 puis en 2013 pour intégrer les aspects environnementaux identifiés par les différentes études.

Les procédures ont concernées :

- la mise en conformité du dossier de ZAC avec la réglementation en vigueur. En effet, ce dossier ayant été intégré dans le POS communal par application de la loi SRU, des modifications ont dû être apportées au zonage et à la réglementation de la ZAC dans le cadre

de la révision générale du POS communal en PLU, lequel a été approuvé le 24 septembre 2012.

- l'élaboration d'une étude hydraulique « Estimation du risque de submersion marine sur les terrains de l'AFU/A réalisée par le bureau d'études CEREG Ingénierie en aout 2009 précisant :
 - ⇒ le risque de submersion marine (type tsunami) ;
 - ⇒ le risque d'inondation fluviale via l'Orb.
- l'élaboration d'une étude d'impact faune et flore, par les bureaux d'études naturalistes « In Situ et insecta », en 2011 à l'échelle du périmètre de la ZAC compte tenu des enjeux écologiques recensés par la DREAL au sein de l'opération (ZNIEFF zone humide du Clos Marin).
- la définition de l'assainissement pluvial de la ZAC et la réalisation de plusieurs dossiers de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (loi sur l'eau).
- L'étude de programmation urbaine sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune de Sérignan menée sur la ZAC « les Jardins de Sérignan » par une équipe pluridisciplinaire a permis de redéfinir les enjeux du projet au regard notamment des études précédentes mais aussi afin d'intégrer et de répartir les logements sociaux.
- des procédures de modification du PLU ont été initiées par la Commune afin de retranscrire l'ensemble des nouvelles contraintes et enjeux recensés, la dernière approuvée par DCM en date du 13 avril 2015 prescrivant notamment une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour l'ensemble de la ZAC et en renvoyant au CPAP dans le règlement de la zone AUZ2.
- une procédure d'aliénation : les chemins ruraux compris dans le périmètre de la ZAC « les Jardins de Sérignan » ont cessé d'être affectés à leur usage actuel pour s'inscrire dans une nouvelle organisation viaire fixée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté.

En conclusion :

La ZAC « Les Jardins de Sérignan » est un projet ancien puisqu'il remonte à près de 25 ans. Des travaux de viabilité ont été réalisés au début des années 90, mais suite à des contraintes d'ordre financier et administratif ils ont dû être interrompus.

Sous le contrôle et l'animation d'un comité de Pilotage composé des services de l'Etat, de la commune de Sérignan et de l'AFU/A, le projet, reconnu pertinent pour le développement et l'économie locale, a été ré-initié en 2008 sur la base d'un dossier actualisé au regard de nouvelles exigences environnementales réglementaires.

Récemment, suite à la vente de terrains à des aménageurs, les finances de l'AFUA se sont consolidées et les travaux d'aménagement en suspens ont pu être repris à partir de 2013.

Chapitre IV- CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SITE D'ACCUEIL DE LA ZAC « Les Jardins de Sérignan »
(Extraits du dossier soumis à enquête publique et des observations de terrain du C-E)

- Préambule :

Le site d'implantation et le périmètre de la ZAC « Les Jardins de Sérignan » ont été arrêtés dans le cadre du dossier de création de la ZAC porté par l'AFU/A, approuvé par le conseil municipal de Sérignan, après enquête publique, le 22 octobre 1991 et modifié le 26 septembre 1994. Ce site d'implantation a été retenu du fait :

- de son implantation dans la continuité de l'urbanisation existante de Vendres-Plage et Valras-Plage ;
- de sa localisation permettant de lutter contre la cabanisation en bordure littorale ;
- de sa localisation garantissant un accès aisé depuis la RD 64 ;
- de sa superficie relativement importante en comparaison des autres sites permettant de répondre par une seule opération à la demande en logements permanents sur la commune et en offre touristique à proximité du littoral.

- Caractéristiques générales du site :

Le périmètre de la ZAC « Les Jardins de Sérignan » se situe au Sud de la RD 64, sur le coteau qui domine Valras-Plage et Vendres-Plage. Proche de la mer et des étangs, de l'autoroute et des infrastructures de la ville de Sérignan (dont le Lycée Marc Bloch), cette zone est aujourd'hui occupée de manière très diffuse.

Elle est actuellement accessible à partir d'un giratoire réalisé sur la RD 64 au Nord de la zone et à partir de la contre allée qui la borde tout au long de la RD.

Elle est bordée de zones d'habitats, de type lotissement au Sud, de zones de tourisme (hôtels de plein air) à l'Ouest. Au Nord et à l'Est, le territoire environnant est composé d'espaces agricoles.

Une partie Sud du secteur est soumise au risque inondation. Une autre a été classée Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

- Le contexte physique de la ZAC (principales caractéristiques) :

- ⇒ Topographie :

La topographie est marquée par un dénivelé modeste (18 mètres) mais où se distinguent trois unités morphologiques bien marquées :

- Le plateau de Vistoule : il s'agit du prolongement sud-ouest du vaste plateau de Vistoule borné à l'ouest par l'étang de Vendres et au sud par la plaine littorale. Ce plateau accueille principalement une agriculture intensive au nord de la RD 64, tandis qu'au sud prospèrent de nombreux pins parasols issus de plantation et de semis naturels. Quelques haies « brise-vent » témoignent du passé agricole de la zone.
- Le coteau qui accueille des friches agricoles ponctuées par une végétation diffuse ;
- La plaine littorale arrière dunaire séparée du cordon littoral par l'urbanisation de Valras-Plage.

⇒ Hydrographie, zones inondables et zones humides :

○ Le réseau hydrographie aérien :

Il est relativement peu développé. La majeure partie de l'impluvium est collecté par le ruisseau de la Gâline qui serpente au nord du secteur. Toutefois, la plaine située au pied du coteau accueille de nombreuses noues, prairies humides et mares, en particulier le secteur ZNIEFF de type I « Le Clos Marin ».

○ Le réseau hydrographique souterrain :

Au droit du projet d'aménagement urbain « Les Jardins de Sérignan », deux masses d'eau souterraines ont été identifiées et caractérisées dans le cadre de l'état des lieux « SDAGE bassin Rhône-Méditerranée » :

- « les alluvions de l'Orb Aval » Il s'agit d'une masse d'eau dite alluviale, s'étendant sur 88 km² totalement à l'affleurement. Le réservoir principal est celui des alluvions récentes de l'Orb constitué en bordure littorale par une formation composée de sédiments à granulométrie fine en surface et des graviers en profondeur. La nappe de l'Orb est abondante. Elle est alimentée par le fleuve, les précipitations et les apports latéraux de la nappe miocène.
- « les sables astiens de Valras-Plage ». La nappe astienne s'étend sur 450 km² depuis la vallée de l'Aude jusqu'à l'étang de Thau. Cette masse d'eau profonde s'avère captive sur la commune de Sérignan (profondeur d'environ 100 m par rapport au terrain naturel selon les données des forages situés sur la bande littorale sur le territoire communal de Valras Plage). Les sables astiens affleurent à Nézignan-l'Évêque et à Florensac, c'est à ce niveau que la nappe s'alimente. La formation disparaît sur le reste de son étendue sous le Pliocène continental et les alluvions quaternaires. Ces sables, protégés par la couverture argileuse du pliocène continental, sont très perméables et abondamment aquifères. Le débit est souvent de plusieurs m³/h.

Ces masses d'eau présentent des écoulements parallèles au cours d'eau orientés vers le Sud en direction de la mer.

○ Le risque inondation sur le périmètre de la ZAC :

Une étude hydraulique « Estimation du risque de submersion marine sur les terrains de l'AFU/A a été réalisée par le bureau d'études CEREG Ingénierie en aout 2009. Les résultats de cette étude ont été intégrés au projet de PPRI qui a été ultérieurement approuvé par AP du 23 juin 2011.

La ZAC adoptée antérieurement à l'approbation du PPRI a été modifiée afin de tenir compte de la nouvelle réglementation. Le zonage du PPRI avec ses prescriptions réglementaires a été reporté sur le plan de composition de la ZAC.

○ Zone humide espace naturel protégé « le clos Marin »

Le périmètre de l'opération inclut la ZNIEFF des Mares du Clos Marin. Cette ZNIEFF d'une emprise de 4 hectares est entièrement entourée par le tissu urbain discontinu de Valras-Plage et se situe à 400 m du cordon dunaire. La ZNIEFF correspond à des mares, d'origine anthropique, localisées dans une minuscule dépression humide. Cet espace naturel est composé de parcelles en friches à l'intérieur desquelles se trouvent les mares. Une communauté d'amphibiens (huit espèces régulières et une ponctuelle) se développe au sein des mares du Clos Marin.

Sur la base d'une méthodologie et d'échanges avec la DREAL, il a été convenu d'un tracé délimitant le périmètre correspondant à la zone humide du Clos Marin et à son espace de fonctionnalité, pour une surface de l'ordre de 9,7 ha. Cette délimitation de l'espace de fonctionnalité a été validée par la DREAL en date du 11 février 2013 et s'appuie aussi sur l'expertise naturaliste de bureaux d'études spécialisés « In Situ et insecta ».

⇒ L'occupation des sols, le paysage

La zone d'étude constitue une zone de transition entre espaces ruraux et zone urbaine. L'occupation des sols est largement dominée par la végétation naturelle. La ZAC se décompose en trois parties :

- un plateau Nord. La végétation naturelle est composée majoritairement de végétation herbacée rudérale typique des friches : friches dominées par l'hule visceuse, par le fenouil, par les ronciers. Quelques formations subspontanées de Pins pignons sont recensées sur la bordure Ouest de l'opération et sur sa partie centrale.
- la plaine sablonneuse au Sud. Elle comprend majoritairement des parcelles naturelles ponctuées d'un habitat diffus. La végétation naturelle est composée de peupleraies fragmentées, d'alignements d'arbres de pins parasols et maritimes, saules, peupliers et des frênes. Les tamaris et oliviers de bohème trouvent également un lieu favorable à leur développement. La végétation herbacée rudérale typique des friches est également présente en ce secteur.
- D'une zone occupée par des établissements d'hôtellerie de plein air : (Camping « le Bellevue » et CCAS) en partie Nord-Ouest de la ZAC et par un bâti très diffus qui fait la transition entre les urbanisations des communes de Valras-Plage et de Vendres-Plage. L'habitat s'y est développé ponctuellement sous forme de petit habitat individuel. Cet habitat diffus est desservi par des chemins de terre de 3 à 4 mètres de large.

Le mode d'occupation du sol dans le périmètre d'étude correspond à un panachage de parcelles naturelles entrecoupées d'habitats diffus.

Aujourd'hui, à la date de l'enquête publique, une partie du plateau Nord de la ZAC (environ 15 Ha) est concernée par la réalisation effective d'une vaste opération d'aménagement et de constructions et au Nord-Ouest par des aménagements de tourisme et de loisir. Au droit des emprises des voiries primaires de la ZAC l'occupation naturelle des sols s'est transformée en un immense chantier de viabilité.

Outre la partie Nord de la ZAC plusieurs autorisations de construire des logements collectifs, dont de nombreux logements sociaux, ont été délivrées (présence de panneaux sur site).

Chapitre V- LE PROJET DE ZAC (extraits de l'étude d'impact du dossier)

⇒ Préambule :

Le projet tel que défini dans le dossier de création de 1991 ne répondait plus aux préoccupations et contraintes environnementales en terme :

- d'inondabilité du site et d'accroissement du ruissellement pluvial par imperméabilisation des sols ;
- de préservation des enjeux écologiques au sein de la zone humide du Clos Marin ;
- de protection des eaux superficielles et de la zone humide d'une éventuelle pollution ;

- de déplacements automobiles et du risque de shunt au travers de la ZAC ;
- de déplacements des modes alternatifs à la voiture.

⇒ Les études réalisées :

De nombreuses études ont été réalisées et procédures engagées :

- l'élaboration d'une étude hydraulique « Estimation du risque de submersion marine sur les terrains de l'AFU/A réalisée par le bureau d'études CEREG Ingénierie en aout 2009 ;
- la définition de l'assainissement pluvial ;
- une étude de programmation urbaine ;
- une procédure de modification simplifiée du PLU communal intégrant une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour l'ensemble de la ZAC ;
- l'élaboration d'une étude d'impact faune et flore par les bureaux d'études naturalistes « In Situ et insecta » en 2011 à l'échelle du périmètre de la ZAC ;
- l'aliénation de chemins ruraux.

⇒ Le projet actualisé :

Suite aux études réalisées, le plan de masse du projet de ZAC a été redéfini pour prendre en compte :

- les contraintes topographiques avec la présence d'une topographie marquée par la zone de coteaux ;
- les contraintes hydrauliques définies par le PPRI approuvé sur la partie Sud de l'opération ;
- des mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols à intégrer dès la conception du projet (notamment par la réalisation de bassins de rétention) ;
- la zone humide du Clos Marin stricto sensu (incluant la ZNIEFF du Clos Marin) et signalant la présence d'enjeux écologiques ;
- les déplacements piétons et cycles ;
- des nuisances paysagères et sonores générées par les RD 64 et 64^{E1}.

Le projet revu et corrigé sur la même emprise concerne toujours 86 ha dont 9,7 ha dédiés à la préservation du milieu naturel et à la biodiversité (secteur du Clos Marin). L'un des objectifs de l'opération est de concilier le développement urbain tout en préservant les enjeux écologiques de la zone humide du Clos Marin, sachant que, la non-maîtrise de l'urbanisation au travers du projet de ZAC conduit inéluctablement à un mitage beaucoup plus pénalisant pour les différentes composantes de l'aménagement, dont l'écologie.

Une première réflexion a donc porté sur la valorisation de l'espace de fonctionnalité autour de la zone humide du Clos Marin par des aménagements écologiques afin de préserver et accroître la fonctionnalité écologique de la zone humide, augmenter sa fonction hydrologique en cas de crue et mettre en exergue sa valeur récréative et éducative par la constitution d'une zone « poumon vert ».

⇒ Le parti d'aménagement :

Le maillage urbain de la ZAC s'est appuyé sur la trame paysagère existante, en suivant les limites de parcelles existantes, afin de respecter les clôtures et la végétation existante, les talus, les fossés (superposition au réseau hydraulique).

L'urbanisation proposée, qui prend en compte de nombreuses contraintes, s'articule autour de l'espace de fonctionnalité de la zone humide du Clos Marin, préservé de tout aménagement urbain.

Afin de répondre à une gestion foncière pénalisant fortement l'avancement du dossier, l'AFU/A a opté pour un découpage de son périmètre en séquences d'aménagement (12 séquences ont été retenues).

Il est plus aisé de mettre d'accord les propriétaires sur l'aménagement d'une séquence plutôt que sur l'ensemble du périmètre. L'échelle des séquences retenue est l'îlot. Ce dernier est défini comme l'addition de parcelles qui s'ouvrent à l'extérieur sur des rues différentes et s'assemblent au centre sur une limite commune. L'échelle de l'îlot offre à la fois la capacité à se décomposer en parties autonomes et à former, avec les îlots voisins, des unités d'ordre supérieur. Ce découpage s'est opéré en fonction du maillage des voies primaires et secondaires à la charge de l'AFU/A.

A l'intérieur de ce maillage, les parcelles existantes ont été regroupées au sein d'îlots. Une consultation de concepteurs a été ensuite mise en route afin d'établir pour chaque séquence un plan d'hypothèse d'implantation et d'aménagement. Un plan d'aménagement d'ensemble sera ainsi fixé sur l'ensemble des séquences permettant de desservir la totalité des parcelles urbanisables comprises dans la ZAC.

⇒ Le programme de constructions :

Tout d'abord, les constructions existantes (environ 120 logements), ainsi que les campings ou habitations légères de loisirs existants (663 places), seront conservés et intégrés au projet d'aménagement.

Le projet d'urbanisation de la ZAC consiste à la réalisation d'environ :

1400 logements nouveaux se décomposant en :

- 1000 logements permanents dont 30% de logements sociaux ;
- 400 logements touristiques dont 60 logements pour une résidence sénior.

3700 m² environ de terrains sont réservés en partie centrale de la ZAC (séquence 7) pour des équipements publics induits par la présence des nouveaux habitants.

Rappelons à nouveau que de nombreuses autorisations d'aménager et de construire ont déjà été délivrées dans le périmètre de la ZAC.

⇒ Les accès et les dessertes :

Les raccordements avec la périphérie se feront « naturellement », la volonté étant de relier ce nouveau secteur au système existant en créant des connexions : avec la RD 64, avec les quartiers limitrophes et avec les chemins ruraux, véritables circulations douces estivales, qui sillonnent le territoire agricole environnant. Le réseau de voies primaires, mis en place, permettra de desservir la zone et d'y accéder par plusieurs entrées.

A l'intérieur de la zone, plusieurs types de voiries sont à distinguer en fonction de leurs usages et de leurs intérêts, avec la particularité de laisser une place prépondérante aux circulations douces. En termes de réseau viaire, le projet s'oriente autour de voies de largeur variant entre 8 m et 12 m :

- une voie structurante en bordure Nord de la ZAC ;
- une voie structurante centrale orientée Nord-Est / Sud-Ouest reliée au chemin des pêcheurs et aux autres voies primaires. Ces voies ayant principalement vocation de desserte du secteur densément urbanisé et du secteur incluant parcs résidentiels de loisirs et campings.
- 2 axes d'orientation Est / Ouest, reliés au chemin creux à l'Est et à la RD 64 / RD 64^{E1} à l'Ouest :
- un maillage de voies secondaires connectées aux voies structurantes. Ce maillage est composé de voies de dimensions variables entre 6 m et 9 m 50 m, suivant le rôle qu'elles occupent dans la hiérarchie du système
- un maillage de chemins doux, superposé au précédent, le complète, suivant un principe de continuité entre les différentes opérations d'aménagement

Les voies primaires recevront un traitement spécifique, les accotements seront paysagers par l'aménagement de bassins de rétention et tiendront compte de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Elles pourront être équipées, au-delà des cheminements doux par des équipements nécessaires au transport en commun : deux arrêts de bus sont projetés dans le cadre de l'opération après concertation avec la CABM.

Les voiries secondaires connectées aux voies structurantes, desserviront les quartiers internes sans fonctionnement en impasse. Le maillage secondaire, composé de voies de dimensions variables, suivant le rôle qu'elles occupent dans la hiérarchie du système dessinera un maillage urbain en s'appuyant sur la trame paysagère existante, en suivant les limites de parcelles existantes, afin de respecter les clôtures et la végétation existante, les talus, les fossés et leurs fils d'eau (superposition au réseau hydraulique). Il s'agit d'une manière « naturelle » de diviser la zone en ensembles de parcelles de tailles adaptées à l'usage des déplacements doux (l'échelle du piéton), pour permettre un accès sécurisé aux autres quartiers et à l'ensemble des équipements.

Ainsi, la zone sera drainée par un réseau offrant aux habitants des Jardins de Sérignan une réelle alternative à la voiture.

⇒ Collecte et traitement des eaux usées - Assainissement pluvial - alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable, le traitement des eaux usées et la réception des eaux pluviales seront assurés via les réseaux publics de la commune de Vendres en vertu d'une convention tripartite du 22 janvier 1991, passée entre l'AFU/A, la commune de Vendres et la commune de Sérignan. Cette convention ayant été actualisée par avenant en date du 25 juillet 2013.

- les eaux usées :

La solution retenue est le raccordement de la ZAC au réseau d'eaux usées de Vendres. La capacité de station d'épuration a été récemment augmentée. Cette augmentation intègre les 4 500 équivalents habitants estimés en provenance de la ZAC. Cette station, d'une capacité actuelle de 28 000 éq / hab, est de type traitement biologique extensif, complété en saison estivale d'un lagunage aéré.

Selon le dossier, la capacité de la station d'opération est suffisante pour permettre de traiter les effluents générés par la ZAC.

- les eaux pluviales :

Les eaux ruisselant au droit du projet seront, après rétention temporaire sur site dirigées vers le réseau d'assainissement pluvial de la commune de Vendres.

Afin de garantir une récupération optimale des eaux pluviales, les dispositifs de collecte seront composés :

- ✓ d'un réseau pluvial enterré ;
- ✓ de noues de compensation et fossés subhorizontaux assurant l'écrêtement des débits ;
- ✓ de bassins de compensation aériens assurant l'écrêtement des débits ;
- ✓ des zones humides à vocation écologiques et hydrauliques au sein du futur poumon vert « ZNIEFF du Clos Marin ».

Ces zones humides permettront le stockage temporaire des eaux de ruissellement issues des parcelles urbanisées alentours, avant évacuation vers le réseau d'eau pluviale de Vendres. Ces zones humides présenteront une fonction de stockage temporaire et de régulation des pics de crue.

Le volume de rétention total est d'environ 54 500 m³, il a été calculé sur une occurrence T = 100 ans.

Quelques bassins de compensation en partie Nord de la ZAC ont été réalisés. Ils participent à l'aménagement paysager de la première séquence d'aménagement.

- l'alimentation en eau potable :

Le secteur de la ZAC est connecté au réseau de Vendres-Plage à proximité du projet.

Sur la base d'une consommation de 200 litres par jour et par personne en été et de 150 litres le reste de l'année, d'un rendement du réseau de 80%, les besoins liés à l'installation de nouveaux habitants sur la ZAC sont évaluées à :

- ✓ 500 m³/j en période hivernale (2500 personnes supplémentaires raccordées) ;
- ✓ 900 m³/j en période estivale (2500 personnes supplémentaires raccordées plus 1000 estivants).

L'usine de Puech de Labade qui alimente le littoral entre Vendres et Leucate soit 100 000 personnes, présente une capacité nominale de 41 000 m³ par jour. Cette capacité est donnée au dossier comme pouvant satisfaire les besoins de la ZAC.

Le raccordement de la ZAC au réseau de Vendres-Plage a été assuré récemment par la mise en place d'un surpresseur, d'un renforcement du réseau et par la réalisation d'un château d'eau.

⇒ Les équipements publics envisagés :

Les équipements publics s'étendront sur près de 3700 m² afin d'anticiper les besoins générés par la création de 1400 logements supplémentaires.

Une partie des équipements publics seront implantés au sein d'une centralité urbaine au centre du quartier en interface avec l'urbanisation actuelle. Elle sera confortée par des commerces et services de proximité nécessaires aux futurs habitants.

Un équipement sportif à mutualiser avec Valras-Plage et Vendres Plage sera mis en place au sein de l'aménagement. Cet équipement (plateau sportif ou stationnement en été) avec les communes limitrophes permettrait de valoriser un espace, classé en zone inondable RU, au bénéfice des habitants des 3 communes, mais aussi en période estivale aux nombreux touristes fréquentant le secteur.

La présence de la zone humide en plein cœur du quartier pourrait servir de point de départ à une démarche de sensibilisation à l'environnement via une maison de la nature. Articulant, tourisme durable et éducation à la nature, un équipement public pourrait être implanté au sein de l'opération. Toutefois, cette question n'est pas encore tranchée à ce jour.

⇒ Les mesures d'accompagnement et de compensation :

De nombreuses mesures d'accompagnement et de compensation, pour l'ensemble des problématiques environnementales, aussi bien en phase travaux qu'en phase exploitation sont précisées à l'étude d'impact du dossier (pages 108 à 117). Les modalités de suivi des mesures et des effets étant sous forme de tableaux énumérés pages 118 à 121 et détaillés page 122.

⇒ Les coûts

Selon les éléments du dossier, le financement des coûts d'acquisitions foncières et des autres postes de dépenses sont pris en compte par l'AFU/A.

Le montant des acquisitions foncières s'élève à 6 988 392 € TTC ;

Les autres dépenses concernent :

- le passif d'un montant de 4 384 070 € ;
- les coûts d'aménagement de la zone d'un montant de 17 573 820 € ;
- un remboursement CCAS d'un montant 483 185 € ;
- des remboursements de participations à des propriétaires d'un montant de 165 664 € ;
- des frais divers (imprévus et frais financiers, CFE, CVAE) d'un montant de 1 202 276 €.

Le coût prévisionnel des mesures d'évitement, de réduction et de compensation prises en faveur de l'environnement, intégrés dans les coûts d'aménagement de la zone sont estimés à minima à 3 425 000 € HT. Ils ne sont pas définitifs et seront affinés au stade du dossier de réalisation du projet.

Il en est de même pour le coût prévisionnel des modalités de suivi des mesures et effets estimé quant à lui à 1 920 000 €

Le coût total de l'opération s'élève donc à :
23 809 15 € HT + 6 988 392 TTC pour les acquisitions foncières.

⇒ La maîtrise d'ouvrage :

A la suite du traité de concession signé le 31 mai 1991 et son avenant n°4 du 1 août 2013, La maîtrise d'ouvrage de la ZAC est assurée par l'AFU/A « les Jardins de Sérignan » 49 Allées de la République BP 48 34 410 Sérignan.

Chapitre VI- L'ASPECT REGLEMENTAIRE

Principaux textes législatifs et réglementaires à titre indicatif (liste non exhaustive)

6- 1) Cadre juridique général :

⇒ Les lois et règlements principaux applicables pour la compréhension du régime d'enquête :

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

○ *Le régime de l'enquête publique environnementale.*

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

○ *L'étude d'impact*

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

○ *La procédure de déclaration de projet.*

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

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

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

⇒ Les lois et règlements nécessaires à la compréhension de la procédure administrative du présent projet sont :

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

- Aux associations foncières urbaines (articles L 322-1 à L322-16) ;
- à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) codifiée par les articles L 311-1 à L 311-8 et R 311-1 à R 311-12 ;
- à la procédure de concertation (art L 300-2 et suivants et R 300-2 et suivants) ;
- aux autorisations d'urbanisme (titre II du livre IV tant dans sa partie législative que réglementaire).

o *Le code du patrimoine :*

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

6- 2) Pour la conduite de l'enquête publique :

- Décision n° E15000161/34 du 15 septembre 2015 de Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, désignant le commissaire enquêteur ;
- Décision de M. le Préfet de l'Hérault n° 2015-II-1779 en date du 20 novembre 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

6- 3) Organisation mise en œuvre de l'enquête publique :

Afin de faciliter la compréhension du projet par le public, en application de l'article L 123-6 du code de l'environnement, les deux enquêtes DUP et parcellaire sont regroupées en une seule enquête. L'enquête publique se caractérisant par :

- une seule décision d'ouverture d'enquête ;
- un seul commissaire enquêteur ;
- un dossier unique comportant les pièces exigées au titre de chacune des enquêtes initialement requises ;
- un rapport unique du commissaire enquêteur, celui-ci se prononçant par un avis motivé sur chacun des objets de l'enquête.

Chapitre VII LE PARCELLAIRE ET LES NOTIFICATIONS AUX PROPRIETAIRES

Le parcellaire nécessaire à la réalisation de la ZAC est constitué de parcelles identifiées dans le périmètre de la ZAC approuvée.

Conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la Municipalité a adressé dès le 10 décembre 2015 (soit 26 jours avant le début de l'enquête) à chaque propriétaire, identifié à l'état parcellaire une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de l'ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du parcellaire nécessaire à la réalisation de la ZAC et comprenant :

- une fiche de renseignement d'identité ;
- une fiche de renseignements concernant les immeubles ;
- l'arrêté préfectoral du Préfet de l'Hérault n° 2015-II-1779 en date du 20 novembre 2015.

Le tableau ci-dessous récapitule :

- les noms des propriétaires identifiés et les adresses d'envoi des courriers ;
- les retours des accusés de réception ;
- le renvoi ou non à la municipalité des fiches de renseignements.

Nom Prénom Adresse	Date de Notification	Accusé de réception		Observations	Renvoi Fiche de Renseignements	
		Oui	Non		Oui	Non
M. ALBANESE François Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X		Décédé le 18/12/2015		
Mme ALSONSO Guillermina épouse LOPEZ Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
Mme AMATE Anne-Marie épouse DOUGADOS Parcelle BL 212	10 décembre 2015	X			X	
Mme ANDRIEU Raymonde Parcelle BL 134	10 décembre 2015		X	Décédée Courrier retourné par la poste destinataire inconnu		
Mme BALAGUER Monique épouse GACHES Parcelle BH 110	10 décembre 2015	X		Succession GACHES et CAUQUIL	X	
Mme BALDI Antonina épouse MURA Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
M. BARBA Henri Parcelle BL 112	10 décembre 2015	X		Compromis de vente en cours avec AFUA	X	
M. BARLIER Daniel Parcelle BH 3	10 décembre 2015	X				
M. BARTHES Michel Parcelles BL 119 et 126	10 décembre 2015	X			X	
Mme BAYOL Brigitte Parcelle BL 134	10 décembre 2015		X	Succession ANDRIEU Raymonde courrier retourné (non réclamé)		
Mme BAYOL Françoise Epoque TOMAN Parcelle BL 134	10 décembre 2015	X		Succession ANDRIEU Raymonde	X	
Mme BAYOL Marie- Christine Parcelle BL 134	10 décembre 2015	X		Succession ANDRIEU Raymonde	X	

Nom Prénom Adresse	Date de Notification	Accusé de réception		Observations	Renvoi Fiche de Renseignements	
		Oui	Non		Oui	Non
M. BAYOL Jean-Philippe Parcelle BL 134	10 décembre 2015	X		Succession ANDRIEU Raymonde		
M. BELOT Bernard Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
M. BELOT Frédéric Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X				
Mme BELOT Pascale Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X				
Mme BERGE Marie épouse DESFARGES Parcelle BH 146	10 décembre 2015		X	Pas de retour de l'AR mais sa tutrice informée a rendu visite C-E	X	
Mme BESALDUCH Carmen épouse ESCUDER Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X				
Mme BESALDUCH Odile épouse ALBANESE Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X		Ayant droit Albanèse François	X	
Mme BLANC Josiane Parcelles BI 106 et 107	10 décembre 2015	X		Succession COSTE Simone	X	
M. BONATO Nillo Parcelle BH 45	10 décembre 2015	X			X	
Mme BONNET Annie épouse LOMPONT Parcelles BL 98 et 99	10 décembre 2015		X	Courrier retourné par la poste « inconnu »		
Mme BOTELLA Isabel épouse SOUILLER. Parcelle BL 212	10 décembre 2015	X			X	
Mme BOTTA Josette épouse FERRATO Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X				
M. BOTTA Lyonnell Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	

Nom Prénom Adresse	Date de Notification	Accusé de réception		Observations	Renvoi Fiche de Renseignements	
		Oui	Non		Oui	Non
Mme BOTTA Nathalie Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X				
Mme BRUN Yvonne épouse YEDRA Parcelle BI 112	10 décembre 2015	X		Décédée 2014	X	
M. CABROL Gérard Parcelles 60 et 151	10 décembre 2015	X			X	
M. CABROL Louis Parcelles BK 234 et BL 59, 61, 109, 110, 115	10 décembre 2015	X			X	
Mme GONZALEZ Viviane épouse CALVEZ Parcelle BE 98	10 décembre 2015	X				
Mme CAUQUIL Corinne épouse ANNE Parcelle BH 110	10 décembre 2015	X		Succession GACHES CAUQUIL		
Mme CAUQUIL Véronique épouse CANELLAS GUILLE Parcelle BH 110	10 décembre 2015	X		Succession GACHES CAUQUIL		
M. CAVAILLER Jacques Parcelles BL 323 et 324	10 décembre 2015	X				
C-E USINE ONDAIN CREUSOT LOIRE Parcelle BK 236	10 décembre 2015		X	Courrier retourné par la poste Voir ci-après		
Groupe SOLINE Parcelle BK 236 Selon info AFUA	02 février 2016	X		Nouveau propriétaire de BK 236 avec SAGNIER Marc en indivision	X	
M. CLADERA Gérard Parcelles BK 130 et 131	10/12/15 puis 02/02/16		X	Courrier retourné par la poste (inconnu)		
Mme DOUGADOS Céline Epouse COCHET Parcelle BE 103	10 décembre 2015	X			X	
Mme COMBES Nicole Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	

Nom Prénom Adresse	Date de Notification	Accusé de réception		Observations	Renvoi Fiche de Renseignements	
		Oui	Non		Oui	Non
M. COMBES Bernard Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
M. COMBESCORE Jacques Parcelles BK 109, 110 et BL 122	10 décembre 2015	X			X	
Mme COMBESCORE Lucette épouse GAUBERT Parcelles BK 109, 110 et BL 122	10 décembre 2015	X			X	
Mme COMBESCORE Jeanne épouse POUGET Parcelles BK 109, 110 et BL 122	10 décembre 2015	X			X	
Mme COSTE Simone Parcelles BI 106 et 107	10 décembre 2015	X		Décédée Voir Blanc Josiane et Romatico Noëlle		
M. CRISTOL Didier Parcelle BI 62	10 décembre 2015	X				
M. CRISTOL Francis Parcelle BI 61	10 décembre 2015	X			X	
Mme CRISTOL Pierrette Parcelle BI 63	10 décembre 2015	X				
Mme CRISTOL Danielle épouse GROUSSET Parcelle BI 64	10 décembre 2015	X				
Mme CROS Jacqueline épouse ALESSANDRI Parcelle BK 103	10 décembre 2015	X				
Mme CROUZAT Josette épouse RIEUX Parcelle BL 212	10 décembre 2015		X	Décédée Courrier retourné par la poste non réclamé		
Mme DALEYRAC Peggy épouse GOURDON Parcelle BL 77	10 décembre 2015	X				

Nom Prénom Adresse	Date de Notification	Accusé de réception		Observations	Renvoi Fiche de Renseignements	
		Oui	Non		Oui	Non
Mme DEGRIGNY Marie-Christine Parcelle BI 108	10 décembre 2015	X			X	
M. DEGRIGNY Bernard Parcelle BI 108	10 décembre 2015	X			X	
Mme DEGRIGNY Dominique épouse FOURGASSIE Parcelle BI 108	10 décembre 2015	X				
Mme DEPINAL Danielle Anne-Marie Parcelle BL 114	10 décembre 2015	X			X	
Mlle DOUGADOS Céline Epouse COCHET Parcelles BE 102, 103 et 387	10 décembre 2015	X				
Mlle DOUGADOS Christelle Parcelles BE 102, 103 et 387	10 décembre 2015	X			X	
M. DOUGADOS Jean-Robert Parcelle BL 212	10 décembre 2015	X			X	
M. DOUGADOS Sébastien Parcelles BE 102, 103 et 387	10 décembre 2015	X			X	
M. ESCANDE Jacques Parcelles BL 116 et 118	10 décembre 2015	X			X	
M. ESCUDER Manuel Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
M. FALGUERA Michel Parcelle BL 10	10 décembre 2015	X				
Mme FARENQ Hélène épouse NAVAEZ Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	

Nom Prénom Adresse	Date de Notification	Accusé de réception		Observations	Renvoi Fiche de Renseignements	
		Oui	Non		Oui	Non
M. FERRATO Jean-Claude Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X				
Mme FLOURENS Blanche Anne épouse MENDEZ Parcelles BE 101, 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
Mme FOGLIENI Francine épouse LISTER Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
Mme FOSSEY Catherine épouse BOTTA Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
M. GACHES Claude Parcelle BH 110	10 décembre 2015	X		Succession GACHES et CAUQUIL	X	
M. GACHES Huguette Epouse SOULIER Parcelle BH 110	10 décembre 2015	X		Succession GACHES et CAUQUIL		
M. GACHES Valérie Epouse TERRAS Parcelle BH 110	10 décembre 2015	X		Succession GACHES et CAUQUIL	X	
M. GACHES Stéphane Parcelle BH 110	10 décembre 2015	X		Succession GACHES et CAUQUIL	X	
M. GIMENEZ Jean-Luc Parcelles BL 106, 107, 89 et 90	10 décembre 2015	X			X	
M. GIMENEZ Michel Parcelles BL 103, 107, 89 et 90	10 décembre 2015	X			X	
Mme GIMENEZ Josiane épouse SOULIER Parcelles BL 105, 107, 89 et 90	10 décembre 2015	X			X	
Mme GONZALEZ Claudine épouse VAYSSIERE Parcelle BH 31	10 décembre 2015	X			X	

Nom Prénom Adresse	Date de Notification	Accusé de réception		Observations	Renvoi Fiche de Renseignements	
		Oui	Non		Oui	Non
Mme GUALANO Gisèle épouse LENGAY Parcelles BK 106 et BL 91, 92, 93 et 94	10 décembre 2015	X		Succession LENGAY Bernard		
Mme HUC Christine Parcelles BI 104 et 105	10 décembre 2015 puis 03/02/2016		X	Courrier retourné par la poste (inconnu)		
M. JALABERT Raymond Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
Mme KEBEDE Birhane épouse DOUGADOS Parcelles BE 102, 103 et 387	10 décembre 2015		X	Courrier retourné par la poste (non réclamé)		
Mme LANCOU Micheline Epouse PEGOURET Parcelle BH 4	10 décembre 2015		X	Succession PEGOURET René Courrier retourné par la poste (inconnu)		
M. LENGAY Bernard Parcelles BK 106 et BL 91, 92, 93 et 94	10 décembre 2015	X				
M. LENGAY Jean-Joseph Parcelle BK 236	10 décembre 2015	X				
M. LENGAY Jean-Louis Parcelles BK 106 et BL 91, 92, 93 et 94	10 décembre 2015	X			X	
Mlle LENGAY Katia Parcelles BK 106 et BL 91, 92, 93 et 94 (Pas sur listing d'enquête)	10 décembre 2015	X		Succession LENGAY Bernard		
Mme LENGAY Valérie Epouse BARBA Parcelles BK 106 et BL 91, 92, 93 et 94 (Pas sur listing d'enquête)	10 décembre 2015	X		Succession LENGAY Bernard	X	
Mme LEVEQUE Mireille Parcelles BK 312 et 313	10 décembre 2015	X			X	
M. LIGORA Gilbert Parcelles BL 87 et 88	10 décembre 2015		X	Courrier retourné par la poste (non réclamé)		

Nom Prénom Adresse	Date de Notification	Accusé de réception		Observations	Renvoi Fiche de Renseignements	
		Oui	Non		Oui	Non
M. LINARES Henri Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
Mme LISTER Agnès épouse BOULLET Parcelle BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
M. LOPEZ Antoine Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
Mme LOPEZ Carmen épouse NAVEZ Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
M. LOPEZ Ruiz Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
Mme LOUVET Annick épouse BAISSÉ Parcelle BL 78	10 décembre 2015	X			X	
Mme LOUVET Chantal Hélène épouse BONNAFE Parcelle BL 78	10 décembre 2015	X			X	
Mme LOUVET Hélène épouse FONTA Parcelle BL 78	10 décembre 2015 puis 02/02/2016	X	X	Courrier retourné par la poste Courrier envoyé 2 fois à nouvelle adresse	X	
M. LOUVET Max Parcelle BL 78	10 décembre 2015	X			X	
Mme LOUVET Régine épouse PERRET Parcelle BL 78	10 décembre 2015	X			X	
Mme MARAVAL Annie épouse ORTEGA Parcelle BL 212	10 décembre 2015	X			X	
Mme MARAVAL Noëlle Epouse PHILIPPOT Parcelle BL 212	10 décembre 2015	X			X	

Nom Prénom Adresse	Date de Notification	Accusé de réception		Observations	Renvoi Fiche de Renseignements	
		Oui	Non		Oui	Non
M. MARAVAL Philippe Parcelle BL 212	10 décembre 2015	X			X	
M. MARTINEZ Jean-Claude Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
Mme MASSEBIAU Marie épouse GAUTRAND Parcelle BK 243	10 décembre 2015	X				
M. MENDES Théodore Parcelles BE 101, 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
Mme MILHAU Anne épouse SALMON Parcelles BL 83, 85, 86, 96, 97 et BK 81, 82, 83, 84, 90 et 91	10 décembre 2015	X			X	
Mme MILHAU Valérie Parcelles BL 83, 85, 86, 95, 98, 99 et BK 85, 86, 87, 88, 89 et 91	10 décembre 2015	X			X	
Mme MONTAGNE Colette épouse POIX Parcelle BH 3	10 décembre 2015	X				
M. MORELLE Michel Parcelle BL 57	10 décembre 2015	X			X	
M. MURA Salvatore Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
M. NAVAEZ François Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
Mme NAVAEZ Nicole Epouse COMBES Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X				
M. NAVAEZ Robert Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	

Nom Prénom Adresse	Date de Notification	Accusé de réception		Observations	Renvoi Fiche de Renseignements	
		Oui	Non		Oui	Non
Mme NAVARRO Marie Isabelle épouse LOPEZ Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
M. OPSOMER Kévin Parcelle BL 212	10 décembre 2015	X			X	
M. PAJAU Franck Parcelles BE 130 et 387	10 décembre 2015	X			X	
Mme PALOMBIERI Thérèse épouse CAVAILLER Parcelles BL 323 et 324	10 décembre 2015	X				
Mme PEGOURET Annick Parcelle BH 4		X		Succession PEGOURET	X	
Mme PEGOURET Chantal Parcelle BH 4		X		Succession PEGOURET	X	
M. PEGOURET Jean-Marie Parcelle BH 4			X	Succession PEGOURET		
M. PEGOURET René Auguste Parcelle BH 4	Pas de courrier envoyé			Décédé		
M. PEGOURET Patrick Alain Parcelle BH 4			X	Succession PEGOURET Courrier retourné par la poste (inconnu)		
M. PEGOURET Alain Parcelle BH 4 (Pas sur listing d'enquête)			X	Succession PEGOURET Courrier retourné par la poste (inconnu)	X	
M. PEYROT Patrick Parcelles BE 102 et 387 (Pas sur listing d'enquête)	10 décembre 2015	X		vendu à Angelotti	X	
Mme PORTALIER Marie- Josée épouse PAJAU Parcelles BE 130 et 387	10 décembre 2015	X			X	

Nom Prénom Adresse	Date de Notification	Accusé de réception		Observations	Renvoi Fiche de Renseignements	
		Oui	Non		Oui	Non
Mme PRATVIEL Viviane épouse MARTINEZ Parcelles BE 102 et 387		X			X	
Mme PUYO Odette épouse SABATIER Parcelle BL 120	10 décembre 2015	X				
M. RIEUX Gérard Parcelle BL 212	10 décembre 2015	X			X	
M. RIEUX Jean-Claude Parcelle BL 212	10 décembre 2015		X	Serait décédé à vérifier Courrier retourné par la poste non réclamé		
Mme ROMATICO Noëlle Parcelles BI 106 et 107	10 décembre 2015	X		Succession COSTE Simone		
Mme ROQUES Geneviève épouse CANTAN Parcelles BI 151 et 160	10 décembre 2015	X				
Mme ROQUES Martine Marie Louise épouse HAMON Parcelles BI 151	10 décembre 2015	X			X	
Mme ROUQUETTE Suzanne épouse LENGAY Parcelles BL 94 et BK 106	10 décembre 2015	X				
Mme ROS Danielle épouse BARBA Parcelle BL 112	10 décembre 2015	X			X	
M. SABATIER Christian Parcelle BL 120	10 décembre 2015	X				
M. SABATIER Claude. Parcelle BL 120	10 décembre 2015	X				
M. SABATIER Guy Parcelle BL 120	10 décembre 2015	X				

Nom Prénom Adresse	Date de Notification	Accusé de réception		Observations	Renvoi Fiche de Renseignements	
		Oui	Non		Oui	Non
Mme SABATIER Laurence épouse VINAS Parcelle BH 168	10 décembre 2015	X		Questionnaires retournés VINAS Jack VINAS Eric VINAS Martine veuve ZAIDIN	X X X X	
M. SAGNIER Marc Parcelle BK 236 et 337	10 décembre 2015	X		Nouveau propriétaire BK 236	X	
Mme SANCHEZ Ana épouse LINARES Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X			X	
Mme SANDONATO Jeannette épouse MARAVAL Parcelle BL 212	10 décembre 2015	X			X	
Mme SAUZET Pierrette épouse LUGA Parcelle BK 244	10 décembre 2015	X			X	
SAS LES JARDINS DE SERIGNAN Parcelles BE 102 et 387	10 décembre 2015	X				
SCI LE CLOS MARIN Parcelles BK 237, 238, 239, 240 et 241	10 décembre 2015	X				
SOGEPRO IMMOBILIER Parcelle BL 325	10 décembre 2015	X				
M. SOULLER Guy Parcelle BL 212	10 décembre 2015	X			X	
M. SOULLER Christian Parcelle BL 212	10 décembre 2015	X			X	
Mme SOULLER Claudine Epouse NUNEZ Parcelle BL 212	10 décembre 2015	X			X	
Mme SYLVESTRE Jeanine Epouse GREFFIER Parcelles BE 102, 109, 110 et 387	10 décembre 2015	X			X	

Nom Prénom Adresse	Date de Notification	Accusé de réception		Observations	Renvoi Fiche de Renseignements	
		Oui	Non		Oui	Non
Mme THERY Jacqueline épouse MORELLE Parcelle BL 57	10 décembre 2015	X			X	
Mme VEENS Madeleine épouse DESCOMBES Parcelles BE 102, 128, 129 et 387	10 décembre 2015	X			X	
Mme VERNEDE Josette Parcelles BH 105 et 106	10 décembre 2015	X				
M. YEDRA Emile Parcelle BI 112	10 décembre 2015	X			X	

Chapitre VIII- AVIS FORMULES PAR LES SERVICES CONSULTES

Il est à noter en premier lieu, l'absence d'observations dans le délai de 2 mois qui lui était imparti de l'Autorité Environnementale. Cette absence d'observations a été notifiée par l'AE à M. le Préfet de l'Hérault par courrier en date du 17 mars 2015. Ce courrier a été communiqué au maître d'ouvrage qui l'a joint au dossier soumis à enquête publique.

Au-delà de l'AE parmi les services consultés, ont formulé un avis sur le dossier :

L'Agence Régionale de Santé (ARS) et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 34).

Nature des avis :

- **Agence Régionale de Santé** (avis du 15 septembre 2014) cet avis porte deux points :

1) L'alimentation en eau potable de la ZAC :

Ce service rappelle que l'alimentation de la ZAC est prévue à l'aide d'un raccordement sur le réseau public de la station littorale de Vendres Plage qui est alimentée par BRL Exploitation et qu'en se basant sur les éléments du schéma directeur de 2011, ce raccordement nécessite :

- la mise en place d'un surpresseur et d'un renforcement du réseau ;
- la réalisation d'un château d'eau avec une mise en service prévue fin 2014.

L'ARS conclut par : Ainsi, si les solutions pour alimenter de façon correcte la ZAC sont connues, elles restent à mettre en œuvre. Dans ces conditions, il convient de s'assurer que le développement de l'urbanisation soit programmé en fonction de l'avancée des travaux prévus par le schéma et des possibilités d'alimentation en eau.

2) Les servitudes d'utilité publique :

Ce service confirme que le projet n'est pas grevé par une servitude d'utilité publique de type AS 1

- **Direction Départementale des Territoires et de la Mer** (avis du 29 septembre 2014) cet avis porte sur 2 points (Bruit des infrastructures de transports terrestres et transports déplacements) :

1) Bruit des infrastructures (pour ce qui concerne la proximité de la ZAC) :

⇒ Classement sonore de la RD 64 :

La DDTM rappelle le classement sonore en catégorie 4 de la RD 64 pour sa partie qui borde le projet de ZAC et son basculement éventuel en catégorie 3 en raison de l'augmentation du trafic occasionné par l'urbanisation de la ZAC.

Il est rappelé dans l'avis que des performances d'isolation acoustique minimales doivent être atteintes, dans une marge de recul définie en fonction du classement de la voie, en vue d'assurer la protection des futurs occupants, en application de l'article L 571-10 du code de l'environnement.

⇒ Recul des constructions par rapport aux routes classées à grande circulation (Article L111-1-4 du code de l'urbanisme)

La DDTM rappelle que la RD 64 est classée route à grande circulation et que le projet de ZAC au droit de cette RD est impacté par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme ce qui signifie qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres par rapport à l'axe de la RD, cette interdiction ne s'appliquant pas à :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux constructions d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

En conclusion sur le bruit des infrastructures la DDTM trouverait judicieux qu'une étude acoustique soit réalisée afin de faire évoluer le projet sur le plan urbanistique (recul des habitations orientation, etc..).

La DDTM rappelle également le « guide pour l'élaboration des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement à destination des collectivités locales » élaboré conjointement par l'Adéme et le MEEDEM. Ce guide conseillant les aménagements les plus performants susceptibles d'assurer la meilleure protection possible contre le bruit.

2) Transports Déplacements :

- La DDTM relève le caractère excentré de la ZAC par rapport à la ville de Sérignan et sa proximité immédiate avec l'urbanisation actuelle de Valras-Plage et de Vendres-Plage. Cette localisation risque d'amener les futurs résidents (environ 4500 habitants nouveaux) à avoir une lecture d'un territoire comme appartenant à Valras-Plage et non à Sérignan.

- La DDTM attire donc l'attention sur l'obligation d'adapter l'organisation des mobilités face à une telle augmentation de population, or le dossier illustre la situation actuelle avec la seule ligne n° 16 (1 bus/heure) dont le tracé et les fréquences sont destinées essentiellement à desservir Valras-Plage.
- Le dossier ne comporte pas d'engagement de l'AOTU (Béziers Méditerranée) sur une intention de l'évolution de l'offre de transport en commun à l'horizon du projet. De même le ramassage scolaire qui est de la compétence du Conseil Départemental n'a pas été analysé sous un angle prospectif. Le service transport de la CABM a-t-il été consulté ?

Les points ci-dessus qui n'ont pas été étudiés doivent donc être précisés en lien avec la CABM qui élabore son PDU.

- Modes vélo : Le dossier manque de précisions et ne s'inscrit pas dans les intentions visibles dans le PLU. Il manque une traduction claire des intentions d'aménagements en faveur des modes doux. Ainsi, les liaisons vers le littoral ne sont pas présentes alors qu'elles supportent des flux conséquents (comme le détaille le dossier avec plus de 20 000 résidents en été). Des compléments doivent donc être apportés sur ce point, en lien avec la commune de Valras ainsi qu'avec le Conseil Départemental de l'Hérault au titre du schéma départemental cyclable.
- Accessibilité : La DDTM rappelle que la loi du 11 février 2005 relative à l'accessibilité s'applique à l'intégralité des composants du projet (largeur des trottoirs, arrêts transports collectifs, traversées piétonnes, accès aux pôles générateurs de déplacements...)

Les avis de la DDTM et de l'ARS et les réponses de la MO à ces deux avis constituaient la pièce 9 du dossier soumis à enquête publique.

Chapitre IX- ANALYSE CRITIQUE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE ET SUR LA PROCEDURE

9-1 : Sur la procédure d'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée durant 39 jours consécutifs, soit 9 jours de plus que la durée minimale du mois prescrite par les règlements en vigueur, dans la plus grande sérénité, sans que le C-E n'ait eu à déplorer le moindre incident.

Sur le plan de l'information, le C-E note que les publications de l'avis d'enquête dans la presse locale, ainsi que son affichage en mairie de Sérignan, ont été effectuées dans les formes et les délais réglementaires. La réalité de l'affichage, a été vérifiée à plusieurs reprises par le C-E.

L'affichage de l'avis d'enquête en périphérie de la ZAC a été effectué en 6 points distincts. Toutes ces affiches étaient visibles à partir des voies publiques qui desservent le projet.

Le C-E s'est assuré de la réalité de ces affichages dès le 21 décembre 2016 (16 jours avant le début de l'enquête) et a pu en vérifier leur maintien à l'occasion de ses déplacements sur le terrain et en mairie les jours de tenue des permanences.

Le C-E a pris acte également de la publicité de l'enquête sur le site internet de la préfecture (mise en ligne de l'avis d'enquête, de l'absence d'avis de l'AE et du résumé non technique de l'étude d'impact). Il a pris acte également des compléments de publicité réalisés par la municipalité (site internet communal, panneaux lumineux).

Le C-E considère que l'annonce de l'enquête publique a été bien menée, et qu'elle était en mesure de mobiliser les propriétaires, les riverains, la population en général et les associations soucieux de donner un avis ou de formuler des observations sur ce projet.

9-2 : Sur la portée des concertations et de l'information du public

La réalisation d'un projet d'une telle importance doit faire l'objet d'une concertation préalable telle que prévue par les articles L.300-2 et R.300-1 à R.300-3 du Code de l'Urbanisme.

Le C-E n'a pu obtenir le bilan de la concertation sur la ZAC. Celle-ci selon les services municipaux aurait été réalisée avant son approbation en 1991, mais cela remontant à plus de 25 ans il est évident que les éléments et le résultat de la concertation seraient aujourd'hui complètement dépassés et ne seraient plus d'actualité.

Par contre le projet de ZAC ayant été intégré dans un premier temps dans le POS communal puis dans la révision du PLU, les éléments de la ZAC (zonage, règlement programme d'équipements publics, Orientations d'Aménagement et de Programmation) a bénéficié des procédures de concertation liées à l'élaboration puis à la révision et aux modifications du PLU.

Le C-E considère que les propriétaires fonciers principaux acteurs de l'aménagement de la ZAC, ont été, par l'intermédiaire de leur Conseil Syndical, tenus constamment informés et associés à cette procédure qui les concerne au premier chef. La consultation du site internet de l'AFU/A permet de constater que toutes les décisions et comptes rendus de réunion sont mis en ligne sur le site de l'AFU/A.

Le C-E considère également une grande connaissance du projet par le reste de la population, du fait tout d'abord de son ancienneté et ensuite par le biais des concertations sur l'intégration de la ZAC dans le PLU communal, ses modifications successives ainsi que dans le cadre de la procédure d'aliénation des chemins ruraux.

9-3 : Sur les consultations :

Le dossier a fait l'objet d'une instruction par les services de l'Etat, les avis de deux services (l'ARS et la DDTM) ont été communiqués au maître d'ouvrage, lequel après y avoir répondu a corrigé et complété son dossier. Par contre il est à observer l'absence d'avis formulé par l'Autorité Environnementale.

Le C-E a constaté que les consultations obligatoires ont bien été effectuées, et que les avis des administrations, accompagnés des réponses du maître d'ouvrage sur ces avis ont bien été joints au dossier d'enquête. Par contre les consultations remontant à presque 18 mois il est à observer que les inquiétudes exprimées par l'ARS devraient être apaisées car les équipements publics souhaités ont été réalisés. Pour ce qui est des observations formulées par la DDTM, le C-E a constaté que le dossier soumis à enquête publique apportait de bonnes réponses aux observations notamment à travers l'Orientations d'Aménagement et de Programmation approuvée en avril 2015.

9-4 : Sur le dossier soumis à enquête publique

- Sur la forme :

- Concernant la déclaration d'utilité publique :

Le dossier soumis à enquête publique dans sa composition apparaît comme répondant aux dispositions de l'article R.112-5 du code de l'expropriation et de l'article R.123-8 du code de l'environnement relatif aux procédures préalables à la déclaration d'utilité publique d'un projet. Il est apparu au C-E bien structuré, clair et de lecture facile.

- Concernant l'enquête parcellaire :

Le dossier conformément aux dispositions de l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation comprenait bien :

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

Bien que comportant de nombreuses parcelles, ce plan et cette liste ne présentaient aucune difficulté de compréhension.

La conformité globale du dossier a été reconnue par les services de la sous-préfecture de Béziers qui ont diligencé la procédure d'enquête publique.

Le C-E a cependant constaté un décalage entre l'état parcellaire et le listing des notifications. Suite à divers changements de propriétaires entre la dernière mise à jour de l'état parcellaire et l'envoi des notifications il s'en est suivi des notifications à des propriétaires non mentionnés à l'état parcellaire et à une absence de notification à des personnes pourtant notées à l'état parcellaire. Mais tout a pu être vérifié et contrôlé et aucun propriétaire concerné ne devrait avoir été oublié.

- Sur le fond :

- Concernant la déclaration d'utilité publique

Le dossier est composé pour l'essentiel d'une notice explicative, d'une étude d'impact avec son résumé non technique, du bilan de la concertation sur la révision puis la modification du PLU intégrant le projet de ZAC, de l'estimation sommaire des dépenses.

La notice explicative présente de manière claire et précise le contexte général, la maîtrise d'ouvrage, la justification du projet, la nature des travaux. Ce document constitué courant 2014 bien que de bonne qualité aurait cependant mérité d'être actualisé à une date plus proche du début de l'enquête publique. Rien d'essentiel ne paraît cependant oublié et sa lecture facile permettait une compréhension facile du projet par le public.

L'étude d'impact quant à elle ne fait l'impasse sur aucune des problématiques environnementales, quelles que soient leurs conséquences sur le projet. Le document très exhaustif se veut également pédagogique dans la présentation des textes réglementaires qui s'imposent au projet et sur les compatibilités à respecter. Elle est bien illustrée de dessins, croquis plans et schémas et agréable à consulter.

La partie « faune/flore » ZNIEFF du « Clos Marin » de la ZAC a fait l'objet d'une étude spécifique en novembre 2011 par les bureaux d'études « In Situ et insecta ». La prise en compte de l'environnement y est bien justifiée ainsi que les mesures compensatoires envisagées par le maître d'ouvrage.

L'appréciation sommaire des dépenses indique les rubriques suivantes : acquisitions foncières, remboursement de la dette, estimation des coûts d'aménagement y compris les mesures en faveur de l'environnement, études et frais divers.

- Concernant l'enquête parcellaire

Pour obtenir la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet, l'AFU/A a contacté l'ensemble des propriétaires privés, dans le souhait de pouvoir procéder le plus rapidement possible à des acquisitions à l'amiable et à ne recourir à la procédure d'expropriation qu'en dernière extrémité.

N'ayant pu convenir d'accord amiable pour la totalité du parcellaire nécessaire à la réalisation de la ZAC, l'AFU/A n'avait pas d'autres solutions que de solliciter du Préfet de l'Hérault en vue de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique.

9-5 : Sur l'intérêt du projet

- Sur l'intérêt du projet pour les nombreux propriétaires :

Il s'agit d'un projet très ancien porté et financé essentiellement par les nombreux propriétaires qui constituent l'AFU/A. L'échelle ambitieuse du projet (86 ha) le grand nombre de propriétaires n'ayant pas tous le même intérêt et les difficultés à faire rentrer les participations n'ont pas permis de poursuivre les aménagements commencés. Des dettes énormes ont été accumulées avec des conséquences humaines difficiles à supporter pour de nombreux propriétaires qui attendent avec impatience une issue enfin favorable à leur situation.

- Sur l'intérêt du projet au regard du développement économique de la commune et de la protection de l'environnement :

Le projet présenté au chapitre V précédent (pages 15 à 20) démontre du point de vue du C-E un intérêt majeur pour sa réalisation, mais le tout devant être nécessairement croisé avec la nature des observations, leur analyse et le mémoire en réponse du M.O (chapitres XIII et XV suivants du présent rapport).

9-6 : Sur les bureaux d'étude ayant contribué à la constitution des dossiers :

Deux bureaux d'études principaux ont contribué à l'élaboration du projet :

- La société CEREG Ingénierie pour l'étude d'impact ;
- Les bureaux d'études « In Situ et Insecta » pour le volet Faune Flore et pour le volet étude incidence Natura 2000

Le C-E estime qu'il ne lui appartient pas de se positionner sur les critères retenus par la M.O sur le choix des bureaux d'études ayant participé et sur leurs qualités, mais observe qu'ils ont tous une compétence reconnue et que les études nécessaires ont été fournies et qu'elles sont suffisantes, précises et détaillées.

Chapitre X- OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique est une procédure démocratique de consultation qui précède la réalisation de projets d'aménagement, d'équipements, d'ouvrages, de travaux ou de documents d'urbanisme voulus par des personnes publiques ou privées.

Pour s'assurer du bien fondé d'un projet, une procédure préalable à la réalisation des travaux a été instituée. Elle est destinée à prouver le caractère « d'intérêt général » du projet et à reconnaître le parcellaire nécessaire à sa réalisation : il s'agit de la procédure d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de la procédure d'enquête publique parcellaire.

Le but de cette enquête publique préalable à la DUP et au parcellaire est de présenter au public l'intégration du projet dans son milieu d'accueil, et de permettre au plus grand nombre de personnes de faire connaître leurs remarques et d'apporter ainsi des éléments d'information nécessaires à l'appréciation exacte de l'utilité publique du projet et sur le parcellaire nécessaire à sa réalisation.

Régie par des textes législatifs et réglementaires, elle est diligentée par le Préfet du département de l'Hérault. Après concertation avec les élus, la population, après consultation des services, après examen des avis des services consultés, le projet a été mis au point par le M.O et un dossier a été constitué en vue de l'enquête publique.

C'est ce dossier, jugé complet et régulier par les services de l'Etat, qui est mis à la disposition du public en mairie de Sérignan accompagné d'un registre d'enquête pour recevoir les observations, **et éventuellement contre propositions** afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à sa décision.

Elle a également pour objet de vérifier la compatibilité des aménagements et travaux projetés avec la préservation des intérêts environnementaux et paysagers garantis par le Code de l'Environnement.

Elle permettra, si l'utilité publique du projet est déclarée, la maîtrise foncière des terrains nécessaires à sa réalisation, avec le recours, si nécessaire, à la procédure d'expropriation.

Pour l'enquête parcellaire il est bon de rappeler qu'elle a un double but :

- identifier le périmètre nécessaire au projet et déterminer avec précision les biens à exproprier, correctement et justement identifiés (pas trop peu, mais assez) ;
- vérifier l'identité des propriétaires.

Elle s'adresse principalement aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et à d'éventuels autres ayants droit.

L'enquête publique a un caractère contradictoire dans le sens où les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie et admis à discuter la localisation et l'étendue des emprises nécessaires à la réalisation du projet.

Les propriétaires concernés peuvent faire des remarques et observations sur la localisation et sur l'étendue des emprises.

De plus, l'enquête publique parcellaire n'a pas du tout pour objet de définir le coût des acquisitions ni celui des indemnités éventuelles à verser aux propriétaires ou autres ayants

droits, cela relevant, en cas de désaccord entre l'expropriant et l'exproprié, de la seule compétence du juge aux expropriations.

Chapitre XI : ORGANISATION ET EXECUTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

11-1 Organisation

Par ordonnance, n° E15000161/34 en date du 15 septembre 2015, Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné M. Pierre BALANDRAUD comme C-E, chargé de conduire une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC « Les Jardins de Sérignan » et à la cessibilité du parcellaire nécessaire à sa réalisation.

Par arrêté n° 2015-II-1779 en date du 20 novembre 2015 M. le Préfet du département de l'Hérault a prescrit l'enquête publique citée précédemment.

Cette enquête ouverte le 5 janvier 2016 pour 39 jours consécutifs, a été close le 12 février 2016.

11-2 Exécution de l'enquête publique

11-2-1 Préparation

Après un premier contact téléphonique le lundi 28 septembre 2015 avec les services de la sous-préfecture de Béziers, le C-E a été reçu le lundi 5 octobre par Mme FONTAINE responsable du suivi du dossier à la sous-préfecture, pour un premier examen sur le contenu du dossier et pour un premier point sur l'état d'avancement des procédures. A l'occasion de cette rencontre, un premier dossier a été remis au C-E pour qu'il puisse se faire rapidement une opinion sur le projet avant une prochaine réunion de travail à tenir entre les représentants du M.O et les services de la sous-préfecture de Béziers.

Cette réunion de travail s'est tenue sous la responsabilité de Mme FONTAINE, le vendredi 23 octobre en début d'après-midi dans les locaux de la sous-préfecture. Outre Mme FONTAINE ont participé à cette réunion : M. Mickaël MONSARRAT responsable du service aménagement de la communes de Sérignan, Maître Grégory CRETIN Assistance au Maître d'Ouvrage, Mme Cathy JUIN bureau d'étude chargée de la constitution du dossier et Pierre BALANDRAUD commissaire enquêteur.

Cette rencontre a été l'occasion pour le bureau d'étude de faire un historique sur l'évolution de la procédure, de présenter le dossier et de répondre aux nombreuses questions posées par le C-E.

Ensuite il a été donné le temps au bureau d'étude pour qu'il puisse apporter, suite aux décisions prises en réunion quelques corrections au dossier. En conséquence, il a donc été décidé que le calendrier de l'enquête publique serait arrêté ultérieurement après dépôt du dossier corrigé en sous-préfecture.

Le lundi 16 novembre après plusieurs échanges téléphonique et échanges par messagerie électronique, en concertation entre la sous-préfecture la municipalité et le C-E, le calendrier et les modalités de l'enquête publique ont été arrêtés. Ont été ainsi définis :

- les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique ;
- le nombre, les dates, lieux et heures des permanences ;
- le contenu du projet d'arrêté de prescription de l'enquête publique et de l'avis au public ;
- les mesures de publicité à mettre en place.

Un dossier corrigé complet dématérialisé a été transmis par messagerie au C-E.

Ces rencontres et ces échanges avec les services de la préfecture, les représentants du maître d'ouvrage et le bureau d'études ainsi que la visite effectuée plus tard par le C-E des terrains concernés par la ZAC lui ont permis d'avoir la meilleure connaissance possible du projet et de son environnement pour la conduite de l'enquête publique.

11-2-2 Publicité

Les mesures de **publicité obligatoire** de l'enquête publique dans 2 journaux régionaux, sur le site internet de la préfecture de l'Hérault, en mairie de Sérignan et sur le terrain d'assiette de la ZAC ont été réalisées conformément aux prescriptions de l'arrêté n° 2015-II-1779 en date du 20 novembre 2015 de M. le préfet de l'Hérault.

A savoir :

- Parution dans deux journaux régionaux diffusés dans le département de l'Hérault :

Les parutions ont eu lieu dans les journaux « le Midi Libre » et « la Marseillaise », éditions du 16 décembre 2015 pour le 1^{er} avis, et dans ces mêmes journaux éditions du 9 janvier 2016 pour le 2^{ème} avis.

Un exemplaire de chaque journal a été adressé à la municipalité de Sérignan qui les a dès réception annexés au dossier d'enquête. Ces journaux ont été, de plus, visés par le commissaire enquêteur.

- Affichage dans la commune :

L'avis d'enquête a été affiché, en mairie de Sérignan, aux lieux habituels d'affichage. Le commissaire enquêteur s'est assuré à plusieurs reprises de la réalité de cet affichage.

M. le maire de la commune a établi le certificat d'affichage correspondant.

- Mise en ligne sur le site internet de la préfecture :

L'avis d'enquête, le résumé non technique de l'étude d'impact et l'absence d'avis de l'AE ont bien été mis en ligne sur le site internet de la préfecture. Le C-E s'en est inquiété, en début d'enquête, auprès des services de la sous-préfecture de Béziers et en a par la suite vérifié le maintien en visitant plusieurs fois le site internet de la préfecture.

- Affichages en périmétrie des terrains de la ZAC

L'affichage de l'avis d'enquête, de caractéristiques et dimensions conformes à l'arrêté du ministre chargé de l'environnement (format A2) a été effectué en 6 endroits distincts à proximité des terrains de la ZAC, visibles à partir de la voirie publique.

Le C-E s'est assuré à plusieurs reprises de la réalité de ces affichages, et a pris connaissance du constat, de l'agent de la police municipale, établi à la demande de M. maire attestant la réalité de ces affichages plus de 15 jours avant le début de l'enquête.

En sus des publicités obligatoires, des compléments ont été assurés :

Par une publicité de l'enquête sur les panneaux lumineux de la commune de Sérignan ;

Par une publicité de l'enquête sur le site internet de la commune

Le commissaire enquêteur s'est assuré de la réalité et de la permanence de ces éléments de publicité à plusieurs reprises avant et pendant la durée de l'enquête publique.

11-2-3 Notifications aux propriétaires

Les notifications individuelles auprès de tous les propriétaires connus ont bien été réalisées par la municipalité de Sérignan, et les accusés de réception retournés, à l'exception des 10 propriétaires suivants (BAYOL Brigitte parcelle BL 134, BONNET Annie épouse LOMPONT parcelles BL 98 et 99, Mme BERGE Marie parcelle BH 146, M. CLADERA Gérard parcelles BK 130 et 121, Mme HUC Christine parcelle BI 104 et 105, Mme KEBEDE Birhane parcelles BE 102 et 387, Mme LANCOU Micheline parcelle BH 4, M. PEGOURET Alain parcelle BH 4, Mme PEGOURET Chantal parcelle BH 4 et M. LIGORA Gilbert parcelles BL 87 et 88) pour lesquels il y a eu un retour propriétaire inconnu ou courrier non retiré.

Pour ces propriétaires la municipalité a procédé en application de l'article R131-6 du code de l'expropriation à une notification par voie d'affichage en mairie de Sérignan (affichage effectif à compter du 4 janvier 2016 et qui était encore effectif le 29 février 2016 (dernier jour de déplacement du C-E en mairie). M. le maire de Sérignan a établi le certificat d'affichage correspondant.

11-2-4 Dossier d'enquête et visa du dossier

Le dossier, assorti du courrier sur l'absence d'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, était composé de deux documents distincts :

1- Un document comprenant 9 pièces relatives à la déclaration d'utilité publique :

- Pièce 1 - Notice explicative ;
- Pièce 2 - Plan de situation ;
- Pièce 3 - Plan général des travaux ;
- Pièce 4 - Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- Pièce 5 - Périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- Pièce 6 - Appréciation sommaire des dépenses ;
- Pièce 7 - Etude d'impact sur l'environnement intégrant le résumé non technique et complété de 4 annexes :
 - Annexe 1 : Etude d'impact Faune Flore ;
 - Annexe 2 : Extrait dossier de déclaration « loi sur l'eau » secteur 1 (ZNIEFF du Clos Marin) ;
 - Annexe 3 : Etude d'incidences NATURA 2 000 Article L 414-4 du code de l'environnement ;
 - Annexe 4 : Etude du potentiel des énergies renouvelables ;
- Pièce 8 - Mention des textes qui régissent l'enquête publique et avis émis des services consultés et autres autorisations nécessaires au projet ;
- Pièce 9 : Courriers et avis des services de l'Etat et réponses du maître d'ouvrage à ces courriers

2- Un document comprenant 2 pièces relatives à l'enquête parcellaire

- Pièce 1 - L'état parcellaire ;
- Pièce 2 - Le plan parcellaire.

Toutes ces pièces ainsi que le registre d'enquête ont été contrôlés et paraphés par le C-E, le lundi 21 décembre 2015, en mairie de Sérignan où le dossier avait été acheminé par les services de la sous-préfecture de Béziers pour sa mise à disposition auprès du public.

11-2-5 Mise à disposition du public

Les dossiers et le registre d'enquête sont restés disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique, du 5 janvier au 12 février 2016, au service urbanisme de la commune, en rez de chaussée, proche de l'accueil en mairie de Sérignan. Des fonctionnaires communaux étaient disponibles pour la surveillance des dossiers et l'information éventuelle du public.

11-2-6 Permanences

Elles se sont tenues dans une vaste salle réservées à cet effet. Toutes facilités ont été données par la commune de Sérignan au commissaire enquêteur pour la tenue de ses permanences.

Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions, aucun incident même mineur n'étant à signaler.

A l'occasion des 5 permanences 59 personnes ont rendu visite au commissaire enquêteur :

○ 7 au cours de la 1^{ère} permanence le mardi 5 janvier

(M. MONESTIER Jean, M. NAVARRO David, Mme et M. BLANC Josiane et Richard, M. GIMENEZ Michel, M. RIEUX Gérard et Mme ZAIDIN Martine)

○ 20 au cours de la 2^{ème} permanence le mercredi 13 janvier.

(Mme CRISTOL Pierrette, M. BISSEY Marc, Mme NUNEZ Claudine, M. SOUILLER Christian, Mme LEVEQUE Martine, M. ROBERT Pierre, M. CABROL Louis, M. BONATO Nillo, M. COMBESCURE Jacques, Mme POUGET Jeanne, Mme COMBES Mariette, Mme CALMETTE Claudine, M. COSTA Bernard, M. SEPTOURS Michel, M. GUILLAUME Maxime, Mme ORTEGA Annie, M. ORTEGA Jean, Mme DEGRIGNY Marie-Christine, M. DEGRIGNY Bernard et M. ROMATICO Romain)

○ 6 au cours de la 3^{ème} permanence le samedi 30 janvier.

(M. SABATIER Claude, M. SABATIER Christian, M. YEDRA Emile, Maître PALLOT, Mme SALMON MILHAU et Mme DESFARGES CARRERE Brigitte)

○ 19 au cours de la 4^{ème} permanence le mardi 2 février

(M. ROBERT Pierre, M. CABROL Louis, M. RIEUX Gérard, M. MENDES Théodore, M. BONATO Nillo, Mme ZAIDIN Martine, Mme VINAS Maryse, Mme SYLVESTRE Jannie, Mme CADENAC Françoise, M. BOGGIANO Jean-Louis, Mme CRISTOL GROUSSET Danielle, M. GROUSSET, Mme ROCHE Danielle, M. ROCHE Michel, M. JANNET Alain, M. JALABERT Raymond, Mme CATHALA Jeanine, M. COMBES Bernard et Mme NAVAEZ Nicole.

○ 7 au cours de la 5^{ème} permanence le vendredi 12 février à la clôture de l'enquête publique.

(M. JANNET Alain, Mme MURA Antonina, M. MURA Salvatore, Mme MARCO Annie, Mme CADENAC Françoise, M. GONZALEZ Jean-Pierre et M. PASTEAU Robert.

11-2-7 Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, à l'heure habituelle de fermeture de la mairie de Sérignan au public, le registre d'enquête a été clos par le C-E. Le dossier d'enquête, le registre d'enquête ainsi que les courriers qui lui étaient annexés ont été conservés par le C-E qui les a retournés à M. le sous-préfet de Béziers à l'occasion de la remise de son rapport.

Chapitre XII- LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

La participation du public

La participation du public a été importante 59 personnes ont rendu visite au C-E pour les 5 permanences tenues et on dénombre au total 64 dépositions distinctes (verbales, par inscription au registre d'enquête et par courrier).

- ⇒ 20 observations n'ont été formulées que verbalement ;
- ⇒ 25 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie ;
- ⇒ 23 courriers dont 14 en R/AR ont été adressés ou remis au commissaire enquêteur ;
 - 21 émanent de propriétaires de terrains inclus dans le périmètre de la ZAC ;
 - 1 émane de M. Guy COMBES maire de la commune de Valras Plage ;
 - 1 émane de l'association « Atelier de Projets de Valras ».
- ⇒ 2 observations ont été adressées par messagerie à l'adresse de la municipalité de Sérignan.

Les observations inscrites aux registres d'enquête ont été numérotées : R1 à R25, les courriers reçus : L1 à L23 et les observations reçues par messagerie M1 et M2.

Chapitre XIII- NATURE DES OBSERVATIONS FORMULEES ET INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Nota : Une liste exhaustive nominative avec un résumé de l'observation formulée est donnée en annexe du PV de synthèse des observations joint en annexe du rapport

Nature des observations

Sur les 64 dépositions :

- ⇒ 56 concernent des propriétaires de terrains inclus dans le périmètre de la ZAC ;
- ⇒ 4 concernent des personnes riveraines très proches de la ZAC (M. MONESTIER, M. BISSEY, Mme CADENAC et M. GIMENEZ Jean-Pierre) ;
- ⇒ 1 concerne une personne plus éloignée de l'opération (Mme FERRARI)
- ⇒ 1 concerne des représentants de l'association de défense des Cosses Falgairas Galine ;
- ⇒ 1 concerne des représentants de l'association « Atelier de Projets de Valras » ;
- ⇒ 1 concerne un élu : M. le Maire de la commune limitrophe de Valras Plage.

Elles ont été distinguées entre celles qui interpellent sur l'utilité publique du projet, celles qui interpellent sur la cessibilité du parcellaire et celles qui ont parues, au C-E, comme étant hors sujet au regard de la procédure d'enquête publique.

1) Observations sur l'utilité publique du projet :

Le C-E a noté en premier lieu, que malgré certaines vives critiques et contestations sur l'utilité publique de la ZAC, il n'y a eu aucune observation demandant l'arrêt des travaux d'aménagement de la ZAC et l'abandon des procédures.

Les observations ont donc été regroupées par le C-E en 2 catégories :

- Les observations favorables sans réserve au projet ;
- Les observations portant critiques ou inquiétudes au regard du projet.

⇒ Les observations favorables sans réserve au projet :

Elles sont formulées sans commentaires, mais sous entendent une impatience pour de nombreux propriétaires de voir enfin l'opération se concrétiser.

Sur les 64 dépositions distinctes répertoriées en annexe au PV de synthèse, on observera que 26 sont des avis favorables sans réserve soit plus de 40 % de l'ensemble des observations formulées.

⇒ Les observations critiques ou faisant état d'inquiétudes particulières dans la mise en œuvre du projet :

Elles ont été regroupées selon les thèmes suivants :

Thème 1 : La tenue tardive de l'enquête publique :

Observation de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine et de quelques autres particuliers :

Pourquoi si tard, alors que les travaux de viabilité sont déjà très avancés, avec des passages en force sur certaines propriétés, que de nombreuses autorisations d'aménager et de construire ont été délivrées. Les propriétaires sont devant un fait accompli, quelles sont les marges de manœuvre qui demeurent à l'issue de cette procédure d'enquête publique pour influencer sur le projet.

Thème 2 : Périmètre de la ZAC, périmètre de l'AFU/A, « sorties de terrains » de l'AFU/A :

Observations de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine :

Il est évoqué un périmètre de ZAC qui n'intègre pas la totalité du périmètre de l'AFU/A par la sortie d'un groupe de parcelles au Sud-Ouest en bordure du chemin des pêcheurs, ainsi que par la suite la sortie du terrain de camping « le Bellevue » du périmètre AFU/A. Ces réductions d'emprises ayant contribué au déficit financier du projet.

Il est évoqué également la « sortie » de l'AFU/A des terrains lotis vendus par les promoteurs, mesure contraire selon M. RIEUX Gérard (observation R18) à la règle la plus élémentaire des AFU/A.

Thème 3 : La perte de zone naturelle :

Observation de Mme FERRARI :

Déplore la perte accélérée de toute la zone de garrigue. Plantez nous plutôt des arbres pour éviter le dessèchement et l'aridité des sols. Nous avons besoin de protéger nos ressources en eau. Basta le bétonnage. Pourquoi pas un jardin botanique et quand ?

Thème 4 : La vente de terrains à des promoteurs privés :

Observation de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine :

Ces ventes sont fortement contestées, elles sont contraires à la philosophie d'un aménagement au bénéfice de l'AFU/A et des propriétaires qui la compose. Elles auraient été, de plus, réalisées dans des conditions financières anormalement avantageuses pour les promoteurs.

Thème 5 : ZNIEFF du « Clos Marin »

Observations de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine, mais aussi de quelques particuliers propriétaires dans le périmètre ZNIEFF :

On invente des contraintes, on n'y a jamais vu des grenouilles, c'est scandaleux. Le gel de ces 9 ha 70 de terrain a fortement contribué à « plomber » les finances de l'AFU/A.

Thème 6 : Le sentiment d'être spolié.

Quelques propriétaires, mais surtout les adhérents de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine se sentent « spoliés », ce terme a été repris plusieurs fois. Ils considèrent que le prix du terrain qui leur sera proposé est très largement en dessous de sa valeur. Certains ont invoqué un prix de 80 à 100 € le m² qui serait selon eux le prix du marché.

Par ailleurs ils ne comprennent pas pour quelles raisons le foncier à acquérir pour la réalisation de la voirie n'est pas « payé » au même prix que le reste du parcellaire.

Thème 7 : Aménagement des séquences 1 à 12

De nombreux propriétaires attendent impatiemment de pouvoir réaliser une opération sur leur propriété. Attente également de riverains à la ZAC qui souhaiteraient savoir quoi et quand près de chez eux.

Des documents, prospectus commerciaux et avants projets circulent les personnes concernées (propriétaires et riverains) sont dans l'attente de plus de détails et précisions.

Thème 8 : Ruissellement, inondations bassins de rétention, gestion des eaux pluviales

Observations principalement de M. le Maire de Valras Plage et de M. JANNET.

Ces personnes évoquent la réception des eaux pluviales de la ZAC en aval par le réseau de la commune de Vendres, qui réceptionne aussi les eaux de ruissellement en provenance de la ZNIEFF « Le Clos Marin ».

Les caractéristiques de ce réseau ancien, insuffisamment entretenu ne seraient pas suffisantes pour réceptionner les volumes venant de l'ensemble de la ZAC.

Il est évoqué également le risque de submersion marine et d'inondation sur la partie Sud de la ZAC.

M. le Maire de la commune de Valras Plage, ainsi que M. JANNET ont attiré l'attention du C-E sur le fait que le réseau pluvial de Valras-Plage, n'est en capacité d'accepter hydrauliquement un quelconque débit supplémentaire à celui qu'il supporte actuellement.

Thème 9 : Quel type d'équipements publics en partie Sud de la ZAC (Terrains inondables zone rouge du PPRI)

Questions posée par quelques particuliers et par l'association « Atelier de Projets de Valras ».

Thème 10 : l'augmentation de population et les conséquences en matière de circulation, de stationnement et de déplacements doux (cyclables piétons)

Questions posées principalement par M. le Maire de Valras-Plage et l'association « Atelier de Projets de Valras »

Les liaisons piétonnes cyclistes et routières entre le territoire de la ZAC et les secteurs agglomérés de Vendres-Plage et de Valras-Plage leur paraissent peu développées dans l'étude d'impact, la compatibilité en matière de déplacement du secteur avec le PDU de la CABM n'est pas démontrée.

Sur le plan du stationnement il n'y a pas de terrains disponibles sur la ville de Valras-Plage pour créer de nouveaux parkings. Il est indispensable que le projet de ZAC prévoit pour les voitures au moins des parkings de délestage et pour les cycles des circulations et du stationnement individualisés.

Thème 11 : Passage en force sur des propriétés privées :

Voir observations n° 17, 18, 19 et 20 Mmes et MM. CRISTOL pour les parcelles BI 61, 62, 63 et 64, observation n° 14 pour Mme CADENAC et observation n° 33 pour Mme MARCO parcelle BH 66. Ces personnes s'insurgent de passages en force et de destruction de limites de clôtures particulièrement pour les familles CRISTOL et pour Mme CADENAC.

2) Observations sur le parcellaire nécessaire à la réalisation des équipements publics de la ZAC :

Elles ont été regroupées selon les thèmes suivants :

Thème 12 : Contestation sur des emprises à exproprier :

- Observation de Mme et M. CAVAILLER (parcelles BL 323 et 324),

Le changement d'emprise pour la réalisation de la voie primaire qui empiète les parcelles BL 323 et 324, entraîne une augmentation d'emprise qui passe de 104 m² à 468 m². Ce changement n'est pas accepté par les propriétaires.

- Observation de Mme LEVEQUE (parcelle BK 312 et 313)

Propriétaire des parcelles BK 312 et 313 Mme LEVEQUE est opposée à ce que l'on lui prenne un petit bout de chemin qui lui est très utile pour la desserte actuelle et projetée de sa résidence principale.

- Observations de Mme Pierrette CRISTOL, de M. Didier CRISTOL, de Mme CRISTOL Danielle née CRISTOL et de M. CRISTOL Francis.

Sont totalement opposés à ce qu'on les exproprie de la totalité de leur parcelles, ils ne formulent qu'un seul accord pour les emprises nécessaires à l'élargissement de la rue des pêcheurs.

- Observation de M. CABROL Louis (parcelles BK 234 et BL 59)

Formule son accord que pour les seules emprises nécessaires à la réalisation de voies de circulation mais pas aux conditions de 20 € le m² comme proposé par l'expropriant. Exige de pouvoir conserver le parcellaire qui n'est pas nécessaire aux élargissements de voiries.

- Observation de M. MENDEZ Théodore (parcelle BE 101).

Conteste l'expropriation de sa parcelle qui n'est concernée par aucun projet d'équipement public.

Thème 13 : Erreurs de superficie :

Observation concernant la parcelle BI 61 (voir obs n° 20 de Mme CRISTOL Pierrette)
Voir également obs n° 26 de M. GIMENEZ Michel.

Thème 14 : Personnes n'étant pas ou plus propriétaires de parcelles :

Voir obs n° 15 de Mme CATHALA et M. JALABERT et obs n° 47 de Mme et M. PEYROT

Thème 15 : Demande d'échange de parcelles :

Voir obs n° 54 de MM. SABATIER Christian et Claude

Thème 16 : Souhait de pouvoir vendre son bien à un tiers et non obligatoirement à l'AFU/A :

Voir obs n° 32 de Mme MARCO et obs n° 64 de Mme ZAIDIN.

3) Observations paraissant au C-E comme étant hors sujet au regard du projet :

Voir observation n° 43 de M. NAVARRO et observation n° 51 de Mme et M. ROCHE

• QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

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

Est-ce que, sur la commune de Sérignan, il existe des réserves foncières (publiques ou privées) mobilisables (hors la présente ZAC) à très court terme pour compenser, même partiellement, le déficit important en matière de logements locatifs sociaux de la commune ?

- Concertation sur la ZAC :

Le C-E a eu connaissance d'une réunion d'information sur le projet d'aménagement de la ZAC tenue le 11 mars 2014 avec des résidents du quartier. Y a-t-il eu compte rendu et bilan de cette réunion de concertation.

- Autorisations d'aménager et de permis de construire autorisés en 2014 et 2015 :

Le C-E a constaté à l'occasion de ses déplacements sur le terrain de nombreux panneaux affichant des autorisations d'aménager et de construire. Pourriez-vous lui communiquer la liste des autorisations délivrées sur le secteur de la ZAC de janvier 2014 à aujourd'hui.

- ZNIEFF du « Clos Marin »

Le plan parcellaire au sein de la zone protégée du Clos Marin laisse apparaître des parcelles qui ne seraient pas à acquérir. Sont-elles propriété du maître d'ouvrage ?

- Estimation des domaines :

L'estimation des domaines n'étant pas présente dans le dossier d'enquête, pourriez-vous me la communiquer en accompagnement de votre mémoire en réponse.

Chapitre XIV- COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAÎTRE D'OUVRAGE

Une première communication a été faite à la municipalité de Sérignan, maître d'ouvrage, sur la participation du public, sur le nombre et sur la nature des observations, dès le 15 février 2016 par messagerie électronique.

Le procès-verbal de synthèse auquel était annexé un relevé exhaustif de toutes les observations a été par la suite commenté et explicité au maître d'ouvrage en réunion dans les locaux de la municipalité le 17 février 2016. Après avoir été accueilli par M. le Maire qui a dû rapidement se retirer la réunion a ensuite été conduite sous la responsabilité de M. Jacques DUPIN 1^{er} adjoint au Maire accompagné de deux autres élus et de Mme Sylvie DUMONT du service Urbanisme

A l'issue de la rencontre, la municipalité maître d'ouvrage a été invitée, par le C-E, à produire, sous 15 jours, un mémoire en réponse sur l'ensemble des observations qui lui ont été remises et commentées.

Le 29 février 2016 le Maître d'Ouvrage a convié le C-E à une rencontre en mairie de Sérignan pour lui remettre et commenter son mémoire en réponse. Etaient présents outre le C-E un élu communal assisté de M. Mickaël MONSARRAT directeur du service aménagement de la ville et pour l'AFU/A de Mme JEANNIN et de M. VAQUER lequel a commenté au C-E le mémoire en réponse.

Chapitre XV - ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC, SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES ET SUR LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

➤ 15-1) Analyse sur la participation du public :

La participation du public a été assez importante et a mobilisé essentiellement des propriétaires membres de l'AFU/A. Cette participation semble être la marque d'inquiétudes pour des familles qui se sont endettées pour que cette opération d'aménagement puisse avoir des chances d'aboutir. Mais aussi pour quelques autres familles elle aura été la marque d'une opposition sur le choix d'une procédure d'aménagement contestée contraire selon elles à la philosophie même d'une AFU/A.

La participation de M. le Maire de Valras-Plage et d'une association de cette commune « Atelier de Projets de Valras » attirent bien l'attention sur la proximité des aménagements avec les communes limitrophes de Valras-Plage et Vendres-Plage avec les conséquences qui s'y rapportent en matière de besoins en équipements publics, de fréquentation du littoral et au regard de la future vie du quartier.

Il est à souligner le bon climat de déroulement de l'enquête où malgré une forte affluence aux permanences et parfois quelques vives critiques sur la procédure retenue, les personnes reçues ont toujours été très courtoises et ont parfaitement exprimées leurs observations. Le C-E les remercie

ainsi que les services de la municipalité qui ont tout mis en œuvre pour l'organisation de l'enquête en mairie et pour un bon déroulement des permanences.

➔ **15-2) Analyse sur les observations formulées et sur le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage :**

Pour une meilleure compréhension, l'ordre chronologique adopté pour présenter les observations, leur examen et l'analyse du C-E sur celles-ci ainsi que sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage est le suivant :

- le thème retenu est en caractères « Times New Roman **droit et en gras** »,
- la réponse du maître d'ouvrage est en caractère « arial » ;
- le point de vue du commissaire enquêteur en caractères « *Times New Roman italique* ».

➤ **15-2-1) Sur les observations critiques ou faisant état d'inquiétudes particulières dans la mise en œuvre du projet :**

Thème 1 : La tenue tardive de l'enquête publique :

- Réponse du maître d'ouvrage

L'aménageur de la ZAC est une Association Foncière Urbaine. De ce fait la voie la plus naturelle pour les acquisitions foncières est la négociation amiable. D'autre part la procédure de ZAC a effectivement été relancée en 2013 par l'élaboration d'une étude de programmation urbaine et la répercussion dans le PLU de Sérignan. Donc l'ensemble des autorisations administratives est récent. La DUP vient tout naturellement à la fin de l'ensemble de ce processus d'études et d'autorisations à délivrer, comme dans toutes les procédures de ce type. L'opération AFUA Les Jardins de Sérignan n'a été possible que par la cession d'un ilot d'environ 12 Ha à un groupement de promoteurs regroupé sous la SAS "Les Jardins de Sérignan", l'obligation étant faite à l'AFUA de viabiliser cet ilot comme tout aménageur doit le faire dans une opération de ZAC.

○ *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Le C-E considère ces explications comme fondées et tout à fait satisfaisantes.

Thème 2 : Périmètre de la ZAC, périmètre de l'AFU/A, « sorties de terrains » de l'AFU/A :

- Réponse du maître d'ouvrage

La modification du périmètre de l'AFUA est évoquée de façon récurrente par l'Association de défense des Cosses du Falgairas. Les documents en possession de l'AFUA ne confirment pas les affirmations de l'association. Cette dernière n'a d'ailleurs jamais produit de document prouvant la véracité de ses dires. Les périmètres de la ZAC et de l'AFUA n'ont jamais évolués depuis la création. Il est exact que les terrains vendus à la SAS, comme avant eux le camping Bellevue, ont été extraits du périmètre de l'AFUA par arrêtés préfectoraux, ayant perdu, au sens de l'article 38 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 tout intérêt à y rester. Les propriétaires de ces terrains ont en effet payé toutes les participations dues à l'AFUA et ont obtenu des permis d'aménager. En outre, il sera rappelé que l'équilibre de l'opération menée par l'AFUA, qui a été validé par la DGFIP, rend nécessaire la réalisation d'opérations immobilières d'achat/revente par l'AFUA, ce

afin de limiter le montant des participations réclamées aux propriétaires à un niveau supportable. Or, ces opérations d'achat-revente imposent de sortir les terrains concernés du périmètre de l'AFUA. En effet, il est avéré que le fait que les terrains soient compris dans le périmètre de l'AFUA constituait, compte tenu du régime juridique et de l'histoire de cette dernière un obstacle à leur revente dans des conditions satisfaisantes. Aucun constructeur n'accepte, ayant acheté son terrain au prix marché d'un terrain à bâtir, le risque de devoir verser, comme les autres propriétaires, des participations à l'AFUA pour équilibrer son budget. LA DISTRACTION CONSTITUE DONC UNE CONDITION ESSENTIELLE DE LA RÉUSSITE DU PROJET DE L'AFUA. Nonobstant l'association de défense n'a pas hésité à contester l'arrêté préfectoral de distraction devant le Tribunal Administratif de Montpellier. Ce recours est pendan. L'article 38 de l'ordonnance du 1 juillet 2004 dispose : *"L'immeuble qui, pour quelque cause que ce soit, n'a plus de façon définitive d'intérêt à être compris dans le périmètre de l'association syndicale autorisée peut en être extrait. La demande de distraction émane de l'autorité administrative, du syndicat ou du propriétaire de l'immeuble. La proposition de distraction est soumise à l'assemblée des propriétaires. Si la réduction de périmètre porte sur une surface telle qu'elle est définie au II de l'article 37, l'assemblée des propriétaires peut décider que la proposition de distraction fera seulement l'objet d'une délibération du syndicat. Lorsque l'assemblée des propriétaires, dans les conditions de majorité prévues à l'article 14, ou, dans l'hypothèse mentionnée à l'alinéa précédent, la majorité des membres du syndicat s'est prononcée en faveur de la distraction envisagée, l'autorité administrative peut autoriser celle-ci par acte publié et notifié dans les conditions prévues à l'article 15. Les propriétaires des fonds distraits restent redevables de la quote-part des emprunts contractés par l'association durant leur adhésion jusqu'au remboursement intégral de ceux-ci. La distraction n'affecte pas l'existence des servitudes décrites à l'article 28 tant qu'elles restent nécessaires à l'accomplissement des missions de l'association ou à l'entretien des ouvrages dont elle use"*.

○ *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Le C-E prend acte de cette réponse de la M.O particulièrement précise et argumentée.

Thème 3 : La perte de zone naturelle :

- Réponse du maître d'ouvrage

Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement, le seul secteur à enjeu fort est la Zone de Fonctionnalité qui est préservée dans le projet.

○ *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Le C-E partage ce point de vue, le projet est de plus en progrès avec une prise en compte en faveur de la protection de l'environnement. Il est également conforme avec les dispositions des documents d'urbanisme qui lui sont opposés : la loi littoral, le SCOT (syndicat mixte du Biterrois) le PLU communal.

Thème 4 : La vente de terrains à des promoteurs privés :

- Réponse du maître d'ouvrage

L'association de défense a engagé un recours en annulation de cette vente devant le Tribunal administratif. Le Tribunal a rejeté ce recours par jugement du 26 janvier 2016 n°1405885.

Sur les conditions avantageuses de la vente l'AFUA tient à préciser :

- que la vente de terrains à la SAS a été la base du projet de reprises, que le prix de vente négocié en 2007 n'a cessé d'augmenter pour atteindre 12 ME en 2014
- que si l'on enlève l'assiette des équipements publics qui doivent être rétrocédés à la Commune, le terrain cédé à la SAS l'a été pour un prix de 110 € le m², sachant que cette dernière a dû payer en plus l'aménagement secondaire et tertiaire des terrains. C'est-à-dire que le prix de vente est celui du marché.

- *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Le C-E ne peut que se satisfaire de ces explications qui auront l'avantage de bien éclairer l'ensemble des propriétaires qui pourraient éventuellement se poser des questions sur les conditions et la légalité des transactions.

Thème 5 : ZNIEFF du « Clos Marin »

- Réponse du maître d'ouvrage

L'inventaire naturaliste a été réalisé par un bureau d'études spécialisé en biodiversité, plusieurs sources confirment la richesse de la faune et la flore de la zone et surtout le périmètre de la zone de fonctionnalité de la zone humide a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant "prescriptions spécifiques" dans le cadre de la Loi Eau qui doit être retranscrit en arrêté BIOTOPE.

- *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Le C-E se satisfait pleinement de cette réponse. L'étude Faune Flore réalisée par le bureau d'études est d'une grande qualité et elle a surtout été validée par les services de l'Etat. Il est vrai que la prise en compte de cette ZNIEFF dans les aménagements de la ZAC est « un coup dur » financièrement pour l'AFU/A mais elle est une condition qui s'impose ne laissant que peu de marge de manœuvre à l'aménageur.

Thème 6 : Le sentiment d'être spolié.

- Réponse du maître d'ouvrage

Une estimation des Domaines, organisme public, a été réalisée en date du 20 Février 2014, le prix était fixé à 35 euros/m². La valeur du terrain est calculée en fonction de sa constructibilité et son positionnement

○ *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Le C-E ne peut que s'en tenir à cette estimation des domaines, il n'est pas habilité à faire le moindre commentaire sur les montants proposés en indemnités aux propriétaires, son rôle se limitant à donner un avis sur les seules emprises à acquérir.

Thème 7 : Aménagement des séquences 1 à 12

● Réponse du maître d'ouvrage

Des réunions de concertation ont repris récemment, notamment dans le cadre de la procédure de remembrement (réunion du 19 Février 2016), objet principal d'une AFU, sans quoi aucun projet regroupant autant de propriétaires n'est possible. Cette procédure devrait aboutir après enquête publique en 2017. Toutefois, la Commune de Sérignan et les Services de l'Etat ont exigé que l'opération de la ZAC s'organise séquence par séquence pour respecter le rythme d'arrivée des nouveaux habitants et ne pas mettre en difficulté les équipements communaux publics (scolaire, sportif, transports, etc...) Ces règles ont été approuvées par le Conseil des Syndics de l'AFUA et reprises par délibération du Conseil Municipal du 25/11/2013 dans le cahier des charges de cessions de terrains. A ce jour, et suivant délibération du Conseil des Syndics de l'AFUA en date du 08/01/2015, seules les séquences 1, 10 et 11 ont fait l'objet d'un déblocage tout au moins pour ce qui concerne les parcelles de terrains à bâtir.

○ *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

L'aménagement de la ZAC doit effectivement se faire étalé dans le temps, le C-E prend acte de la volonté des services de l'Etat puis des décisions de l'AFU/A et de la municipalité qui gèrent les échéanciers. L'opération est maintenant sur de bons rails, mais il faudra encore beaucoup de temps et de patience pour arriver au terme de l'opération et de l'achèvement de la ZAC.

Thème 8 : Ruissellement, inondations bassins de rétention, gestion des eaux pluviales

● Réponse du maître d'ouvrage

Concernant l'impact des eaux pluviales de la ZAC sur le réseau mis en place par la commune de Vendres, une étude spécifique a été élaborée par le Cabinet CEREG pour préciser l'impact "de la prise en compte du fonctionnement hydraulique du collecteur de Vendres sur la gestion des eaux pluviales de la ZAC "Les Jardins de Sérignan". La conclusion de cette étude permet de vérifier la compatibilité du projet pluvial avec le réseau.

○ *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Le C-E a pris connaissance de cette étude hydraulique, il observe que toutes les garanties et précautions semblent être prises pour n'occasionner aucun risque nouveau à l'aval des aménagements et que comme le précise le MO la conclusion de l'étude permet de bien vérifier la compatibilité du projet pluvial avec le réseau.

Cette réponse devrait être de nature à rassurer M. le Maire de Valras-Plage et M. JANNET qui ont manifesté des inquiétudes.

Le bureau d'études CEREG est un bureau hautement spécialisé en la matière ce qui permet de donner beaucoup de crédit à son étude et à ses conclusions. Cette étude est jointe pour les spécialistes intéressés en annexe au mémoire en réponse du MO.

Thème 9 : Quel type d'équipements publics en partie Sud de la ZAC (Terrains inondables zone rouge du PPRI)

- Réponse du maître d'ouvrage

La Commune ne s'est pas prononcée sur la question mais les équipements envisagés seront compatibles avec la zone rouge du PPRI.

- *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

C'est la moindre des choses que les équipements à réaliser soient compatibles avec la zone Rouge (RU) du PPRI, mais le C-E avait cru comprendre que des aménagements à mutualiser avec Valras-Plage voire aussi avec Vendres-Plage liés au stationnement l'été et à d'autres activités l'hiver étaient envisagés, Cela ne semble pas être le cas, le C-E invite la municipalité de Sérignan à y réfléchir en concertation avec les 2 communes limitrophes concernées d'autant plus que les problèmes liés à la circulation automobile et au stationnement en période estivale ont été soulevés par la municipalité de Valras-Plage et l'association « Ateliers de Projets » de cette agglomération.

Thème 10 : l'augmentation de population et les conséquences en matière de circulation, de stationnement et de déplacements doux (cyclables piétons)

- Réponse du maître d'ouvrage

Les reproches faits ne sont pas justifiés comme l'atteste en page 77 le PDU puisque la ZAC est citée comme un exemple à suivre d'anticipation de la mobilité dès l'aménagement. Il n'est pas fait mention dans l'étude d'impact (produite en novembre 2014) puisque ce document n'existait pas encore. Le projet prévoit un nombre de stationnement en adéquation avec les besoins de la zone, conformément au CPAP et au règlement du PLU en vigueur.

- *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

*Le C-E prend acte de ces éléments de réponse. Il est a noté également en la matière les réponses satisfaisantes qui résultent de l'approbation simplifiée n° 2 du PLU communal en date du 13 avril 2015 qui intègre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la ZAC (indication des intentions de voirie principale et de desserte des futurs lots, indication des intentions de déplacements doux principaux)
Mais il importera surtout que les orientations portées par le PDU actuellement en cours d'enquête publique soient bien intégrées dans les aménagements de la ZAC.*

Thème 11 : Passage en force sur des propriétés privées :

- Réponse du maître d'ouvrage

Effectivement, l'entreprise en charge des travaux a pénétré sur les terrains. Une fois qu'elle a eu connaissance de ces désordres, elle a remis les lieux en état et procédé à la remise en place de la clôture. Concernant les parcelles de Mme Cadenac et Mme Marco, l'entreprise est chargée de remettre les lieux en état.

- *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Le C-E ne peut que prendre bonne note de cette prise en compte des observations.

- **15-2-2) Sur les observations sur le parcellaire nécessaire à la réalisation des équipements publics de la ZAC :**

Thème 12 : Contestation sur des emprises à exproprier :

- Réponse du maître d'ouvrage

L'étude du projet de ZAC, dans le cadre de son plan de reprise validé en 2013, a fait l'objet d'une retranscription dans le PLU. La toute dernière était approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 13/04/2015. Cette étude a prévu la construction de poches de logements sociaux de manière diffuse sur le périmètre de la ZAC, dont une poche est située sur la parcelle appartenant à la famille CRISTOL. D'autre part cette étude s'inscrit dans un projet urbain cohérent avec une zone de centralité où doivent être édifiés des commerces et services en pied d'immeubles, mais aussi des opérations immobilières à vocation touristique en partie basse de l'opération où sont situées les parcelles de M. CABROL et M. CAVAILLER. Quant à M. MENDEZ, il est propriétaire d'une parcelle située dans une opération de morcellement "jardins" enserrée dans l'opération d'aménagement globale de la partie Nord de la ZAC. La voirie qui dessert actuellement les parcelles de "jardins" est en indivision avec l'ensemble des propriétaires et une adhésion unanime doit être recueillie. La transformation de ce morcellement "jardins" en opération dite de lotissement ne peut se faire que dans le cas d'une unanimité de l'ensemble des indivisaires. M. MENDEZ ayant toujours refusé toute collaboration, l'AFUA s'est vu contrainte de demander son expropriation dans le cadre de l'enquête. Il est à noter que cette opération permet la liaison de voirie entre l'Est et l'Ouest et donc relève de l'intérêt général. La parcelle de Mme LEVEQUE fait partie de la zone humide.

- *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Le C-E se satisfait de cette réponse du MO. En effet les emprises projetées à acquérir paraissent bien nécessaires à la réalisation des aménagements de la ZAC tels qu'ils résultent de l'ensemble des documents applicables (emprises de voies, Orientation d'Aménagement et de Programmation approuvée par DCM le 13 avril 2015 pour la réalisation en particulier de logements sociaux, aménagements des séquences, acquisition des terrains en ZNIEFF et en zone inondable)

Cependant pour ce qui est des 2 petites parcelles de Mme LEVEQUE section BK 312 et 313, qui appartiennent à une même unité foncière bâtie, compte tenu de leur toute petite superficie (total 106 m²) et de leur situation en toute limite de la zone humide du « Clos Marin », le C-E demande au MO et aussi aux services de l'Etat de vérifier si ces 2 petites parcelles (de l'épaisseur du trait de zonage) sont vraiment bien utiles à l'espace de fonctionnalité de la ZNIEFF.

Thème 13 : Erreurs de superficie :

Observation concernant la parcelle BI 61

- Réponse du maître d'ouvrage

Le cadastre de la Commune de Sérignan a fait l'objet d'un remaniement il y a quelques années. Lors de cette procédure, l'ensemble des surfaces cadastrales a été recalculé avec des procédés modernes et il est courant qu'il y ait de nombreux écarts entre ces nouveaux calculs et ceux inscrits sur les cadastres dits "Napoléoniens". L'ensemble des surfaces acquises ont fait l'objet d'un arpentage par le cabinet LUSINCHI géomètre expert.

- *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Si le C-E a bien compris l'erreur d'arpentage signalée par Mme CRISTOL a bien été notée et sera prise en compte dans le cadre des acquisitions.

Thème 14 : Personnes n'étant pas ou plus propriétaires de parcelles :

- Réponse du maître d'ouvrage

Conformément au Code de l'Expropriation, la liste des propriétaires a été établie à l'aide des documents cadastraux. Le Cadastre n'étant pas renseigné en temps réel, les anciens propriétaires peuvent encore apparaître.

- *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Cette réponse en toute logique n'appelle aucun commentaire.

Thème 15 : Demande d'échange de parcelles :

- Réponse du maître d'ouvrage

Des discussions ont été engagées avec l'indivision Sabatier. Il leur a été proposé la solution actée par l'Assemblée générale de l'AFUA il y a plusieurs années : prix de 40 € avec remboursement des participations d'investissement déjà payées, arrêtées à 18 € le m² pour les propriétaires s'étant acquittés de leurs participations par dation du 1/3 de leur terrain à l'AFUA.

Il a donc été proposé à l'indivision Sabatier un prix de 58 € le m². On ne peut pas tout à fait dire qu'il s'agit là d'une spoliation, leur terrain étant radicalement inconstructible puisque situé dans la zone humide du Clos Marin et en zone N du PLU de Sérignan.

Plus globalement sur la problématique du refus de l'échange m² inconstructible contre m² constructible et de l'interdiction de céder à d'autres qu'à l'AFUA il sera précisé :

- que ces décisions ont été débattues et actées en assemblée générale ;
- que dans la théorie l'AFUA regrette de ne pouvoir satisfaire les demandes de ses adhérents ;
- que toutefois ces décisions sont commandées par la réalité économique : pour limiter les participations réclamées à la grande majorité des propriétaires à un niveau supportable, soit 50 € le m² de terrain, l'AFUA doit réaliser des opérations d'achat revente devant lui générer un bénéfice de près de 8 millions d'€ HT. Ce bénéfice ne peut être réalisé que si l'AFUA achète et revend les terrains dans de bonnes conditions ;
- qu'à défaut il aurait fallu augmenter de façon très significative les participations réclamées aux propriétaires (près de 100 € le m² de terrain), choix que collectivement l'AFUA n'a pas retenu. Cf débat en assemblée. Etant relevé que cette solution n'était pas souhaitée par les services de l'Etat dans la mesure où, à cette époque, nombre de propriétaires refusaient de s'acquitter de leurs participations auprès de l'AFUA ;
- que l'AFUA a maintenu un principe, coûteux, de solidarité : tous les terrains sont achetés aux mêmes conditions, qu'ils soient constructibles ou inconstructibles, le prix proposé se situe à un niveau très supérieur au prix du marché.

○ *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Le C-E ne peut que se satisfaire de ses précisions qui mettent en exergues le côté partage et solidarité entre les membres de l'AFUA et qui ne sont que le résultat de la mise en œuvre de décisions débattues et actées en assemblées générales.

Thème 16 : Souhait de pouvoir vendre son bien à un tiers et non obligatoirement à l'AFUA :

- Réponse du maître d'ouvrage

L'AFUA en tant qu'aménageur, est le seul à pouvoir acquérir les terrains de la ZAC.

○ *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Dont acte c'est la loi.

- **15-2-3)** Sur les questions étant apparues au C-E comme étant hors sujet au regard du dossier soumis à enquête publique :

- Réponse du maître d'ouvrage

Ces observations hors sujet pour cette procédure n'ont pas l'objet de réponse de la part du MO. Le C-E n'a pas de point de vue particulier à donner, mais invite les personnes qui se sont manifestées à se rapprocher du service urbanisme de la ville pour le traitement de leur problème.

➤ **15-2-4) Sur les questions posées par le commissaire enquêteur**

- **Question n° 1 : Le programme local de l'habitat (PLH).**

• Réponse du maître d'ouvrage

La Commune de Sérignan doit produire en conformité avec le PLHI (Projet Local de l'Habitat Intercommunal), élaboré par l'Agglomération, un minimum de 30% de logements sociaux et 20% de logements en accession abordable sur la ZAC "Les Jardins de Sérignan". La commune étant déficitaire en logements sociaux, le choix a été fait de porter ce pourcentage à 35% de logements sociaux.

La commune ne possède que quelques réserves foncières sur son territoire. Il s'agit de parcelles constructibles isolées, dont les emprises sont limitées et sur lesquelles il est compliqué d'édifier des logements sociaux. De plus, la mise en œuvre de tels projets sur le territoire urbanisé de la commune est d'autant plus difficile que près de 33% du territoire urbanisé est grevé par une servitude d'inconstructibilité du fait du PPRI du bassin versant de l'Orb. En conséquence, les quelques réserves foncières communales et privées ne permettront pas d'édifier des logements sociaux à court terme.

○ *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Cette réponse conforte le point de vue du C-E sur la nécessité de pouvoir accueillir sur le périmètre de la ZAC un nombre important de logements sociaux afin que la commune puisse résorber assez rapidement son retard pour ce type de logements et être en conformité avec les dispositions du PLHI.

- **Question n° 2 : Concertation complémentaire sur la ZAC réunion avec des riverains :**

• Réponse du maître d'ouvrage

A cette réunion, Mr DEBAR du Cabinet CEREG a présenté l'ensemble des études hydrauliques et a répondu aux nombreuses sollicitations du public présent. Cette réunion, qui a été organisée sous l'égide de la Commune afin d'informer les riverains de la partie basse de la ZAC sur la problématique du ruissellement pluvial, s'est déroulée en dehors de la procédure, aucun compte-rendu n'a été produit.

○ *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Le C-E prend acte mais observe qu'il n'y a pas eu carence de concertation sur le projet et que cela est à mettre au crédit de la municipalité.

- **Question n° 3 : ZNIEFF du « Clos Marin » maîtrise foncière par l'AFU/A**

• Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles en blanc et non comprises dans l'état parcellaire sont propriétés de l'AFUA

○ *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Dont acte.

- **Question n° 4 : Estimation des domaines :**

- Réponse du maître d'ouvrage

Estimation des domaines fournie en annexe du thème 6 du mémoire en réponse

○ *Le point de vue du Commissaire enquêteur*

Le C-E en a pris bonne note et observe que sur l'avis daté de février 2014 les domaines estiment le coût moyen au m² à 35 euros.

➔ **15-3) Conclusion du C-E sur l'analyse du mémoire en réponse présenté par le Maître d'Ouvrage :**

Le C-E considère que le mémoire en réponse communiqué par le maître d'Ouvrage est particulièrement complet et documenté dans les réponses qu'il apporte, de manière claire et argumentée à chacun des thèmes qui ont été identifiés et qu'il donne une réponse explicite et formelle à chacun des points soulevés.

Sur le fond, le C-E ressort conforté dans l'avis, que l'étude du dossier et son propre examen des observations l'amènera dans ses conclusions (partie 2 du rapport) à formuler.

Le C-E est cependant convaincu que les informations complémentaires apportées par la MO manifestement nécessaires, n'apaiseront pas les critiques de la dizaine de propriétaires farouchement opposés à la procédure d'expropriation mais qu'elles devraient toutefois rassurer les nombreux propriétaires favorables à la poursuite des aménagements et qui attendent depuis de nombreuses années une issue qui puisse leur être favorable.

Fait à Lattes le 7 mars 2016
Pierre BALANDRAUD
Commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SERIGNAN

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE

à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC et à la
cessibilité du parcellaire nécessaire à sa réalisation

B

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ABREVIATIONS PARFOIS UTILISEES DANS LE TEXTE :

Le M.O :	Le Maître d’Ouvrage
ZAC :	Zone d’Aménagement Concerté
DUP :	Déclaration d’Utilité Publique
DCM :	Délibération du Conseil Municipal
RD :	Route Départementale
Le C-E :	Le Commissaire Enquêteur
DREAL :	Direction Régionale de l’Équipement de l’Aménagement et du Logement
AE :	Autorité Environnementale
EI :	Etude d’Impact
OAP :	Orientation d’Aménagement et de Programmation
SCOT :	Schéma de Cohérence Territoriale
PDU :	Plan de Déplacement Urbain
POS :	Plan d’Occupation des Sols
PLU :	Plan Local d’Urbanisme
PLH :	Plan Local de l’Habitat de la CABM
ZNIEFF :	Zone Naturelle d’Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
CPAP :	Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères
PPRI :	Plan de Prévention des risques d’inondation
SDAGE :	Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux
SAGE :	Schéma d’aménagement et de Gestion des Eaux
SRCE :	Schéma de Cohérence écologique
ENS :	Espaces Naturels Sensibles
CABM :	Communauté d’Agglomération Béziers Méditerranée
AOTU :	Autorité Organisatrice des Transports Urbains
DGFIP :	Direction Générale des Finances Publiques

Préambule introductif :

Cette seconde partie du rapport d'enquête, présente les conclusions et l'avis motivé du C-E sur la demande formulée par la municipalité de Sérignan en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique du projet « ZAC les Jardins de Sérignan » et la cessibilité du parcellaire nécessaire à sa réalisation.

Le C-E, avant de formuler ses conclusions et son avis, tient à rappeler son entière indépendance vis-à-vis de la maîtrise d'ouvrage (Municipalité et AFU/A), et des différents bureaux d'études ayant travaillé sur le dossier. A cet effet, conformément aux dispositions de l'article R123-4 du code de l'environnement il a adressé, au Tribunal Administratif de Montpellier une déclaration sur l'honneur selon laquelle il déclare ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête publique.

B1

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

1) INTRODUCTION

Le projet soumis à enquête publique est celui de la ZAC dite « Les Jardins de Sérignan ».

L'objet de l'enquête concernait l'utilité publique du projet et la cessibilité du parcellaire nécessaire à sa réalisation.

Cette enquête publique a été conduite par Pierre BALANDRAUD commissaire enquêteur désigné par Mme le Président du Tribunal Administratif de Montpellier (décision n° E15000161/34 en date du 15 septembre 2015). Il n'y a pas eu de membre suppléant de désigné.

L'enquête intéresse le périmètre de la ZAC qui concerne au Sud de la commune de Sérignan 86 ha de terrains dont une partie est en cours d'aménagement. Le périmètre de la ZAC borde les quartiers bâtis des 2 agglomérations limitrophes de Valras-Plage et de Vendres-Plage

L'autorité organisatrice étant le Préfet de l'Hérault, c'est par arrêté préfectoral n° 2015-II-1779 du 20 octobre 2015, que celui-ci a prescrit l'enquête publique.

Les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête ont été décidées conjointement entre les services de la sous-Préfecture de Béziers, le C-E et les représentants du maître d'ouvrage lors d'une réunion tenue le vendredi 23 octobre 2015 dans les locaux de la sous-préfecture de Béziers, sous la responsabilité de Mme Nicole Fontaine responsable du suivi des procédures bureau des politiques publiques Enquêtes publiques et Intercommunalités.

La présente enquête publique a pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de ZAC en vue de la déclaration éventuelle d'utilité publique par M. le Préfet de l'Hérault et de la cessibilité correspondante des terrains nécessaires à sa réalisation.

Les dispositions réglementaires relatives à ce type de ZAC et à l'enquête publique qui relèvent principalement du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement, sont précisées au chapitre VI pages 21 et 22 (partie I du rapport d'enquête).

L'enquête publique s'est déroulée du 5 janvier au 12 février 2016 inclus.

Le siège de l'enquête a été domicilié : Mairie de Sérignan

2) LE PROJET DE ZAC : (AFU/A, historique et éléments essentiels du projet de ZAC)

Chapitre III (pages 10 à 12) et chapitre V (pages 15 à 20) du rapport d'enquête, le projet de ZAC, son historique et son contenu ont été présentés de manière synthétique mais suffisamment détaillée de façon à ce que le lecteur puisse, sans avoir besoin de retourner au dossier d'enquête, avoir la meilleure compréhension possible du projet et des enjeux aussi bien pour l'environnement, l'économie locale que pour les propriétaires directement concernés.

Sans en reprendre l'intégralité, ci-après à titre de rappel les principales caractéristiques :

- l'aménageur de la ZAC est l'AFU/A « Les Jardins de Sérignan » ;
- l'AFU/A « les Jardins de Sérignan » est une association foncière urbaine autorisée par arrêté préfectoral en date du 2 décembre 1988 ;
- elle est un établissement public sous tutelle de l'Etat. Son périmètre recouvre une superficie d'environ 86 hectares sur le territoire de la Commune de Sérignan à proximité immédiate du territoire des Communes de Valras-Plage et de Vendres-Plage ;
- son objet statutaire est : le remembrement des terrains de son périmètre et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et servitudes rattachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires y compris les constructions, l'entretien et la gestion des ouvrages d'intérêt collectif ;
- le périmètre de l'AFU/A a fait l'objet au début des années 1990 d'une procédure ZAC (zone d'aménagement concerté) ;
- le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal de Sérignan, après enquête publique, le 22 octobre 1991 et modifié le 26 septembre 1994 ;
- la réalisation de la ZAC les Jardins de Sérignan a été confiée à l'AFU/A par traité de concession de la municipalité de Sérignan (traité du 31 mai 1991, puis dernier avenant en date du 1 août 2013) ;
- par convention tripartite du 22 janvier 1991, conclue entre la Commune de Sérignan, l'AFU/A et la Commune de Vendres, cette dernière s'est engagée à réaliser les travaux permettant l'évacuation des eaux usées et pluviales de l'AFU/A via son territoire et ses réseaux publics ;
- d'importants travaux d'aménagement ont alors été lancés, mais n'ont pu être achevés pour des raisons diverses d'ordre principalement financier et administratif ;
- compte tenu de la pertinence financière de ce projet d'aménagement pour l'économie locale, le projet a été ré-initié en 2008. Il s'en est suivi, après réalisation et prise en compte de plusieurs études la mise en conformité du dossier de ZAC avec la réglementation en vigueur.

C'est donc sur la base d'un projet réactualisé, que les travaux d'aménagement de la ZAC, toujours sous maîtrise d'ouvrage déléguée à l'AFU/A, ont été relancés.

Le programme de la ZAC développée sur 86 hectares comprend :

- Le maintien des constructions existantes (environ 120 logements), ainsi que les campings ou habitations légères de loisirs existants (663 places) ;
- La mise en place d'un réseau de voies primaires et secondaires maillant les parcelles de la zone avec des profils adaptés aux différents types de déplacements (piétons cycles voitures) ;
- La création ou la mise à niveau des réseaux secs et humides ;
- La réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales ;
- La gestion de la zone de fonctionnalité de la zone humide du Clos Marin.

La réalisation de 1400 logements nouveaux se décomposant en :

- 1000 logements permanents dont 30% de logements sociaux ;
- 400 logements touristiques dont 60 logements pour une résidence sénior.

3700 m² environ de terrains sont réservés en partie centrale de la ZAC pour des équipements publics de services et de proximité.

Un équipement sportif à mutualiser avec Valras-Plage ;

Le coût estimé de l'opération s'élève à : 23 809 15 € HT + 6 988 392 TTC pour les acquisitions foncières.

Conclusion partielle sur le projet de ZAC

Au plan de l'urbanisme, le projet permet de relancer l'urbanisation d'un secteur qui a été malheureusement, au grand dam de propriétaires, abandonné. Les finances de l'AFU/A s'étant améliorées, des dettes importantes ont pu être remboursées et le financement de la reprise des travaux assuré. Bien qu'à l'écart de Sérignan Ville, le site retenu est à proximité immédiate des centres bourg de Valras-Plage et de Vendres-Plage. Il bénéficie de ce fait, en complément des branchements sur la RD 64, d'un réseau viaire existant auquel il pourra se brancher.

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

Il prévoit un aménagement « phasé » dans le temps séquence après séquence ;

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (modification n°2 du PLU) démontre une forte volonté de la municipalité de réussir un nouveau quartier organisé avec une bonne « accroche » avec les agglomérations limitrophes de Valras-Plage et Vendres-Plage ;

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation laissant entrevoir une bonne compatibilité du projet avec le Plan de Déplacements Urbains de la CABM ;

Il prend en compte en la préservant la ZNIEFF du « Clos Marin » (sanctuarisation du site) ;

Il prend convenablement en compte les constructions et installations existantes ;

Il permettra une mise à niveau conséquente de la municipalité dans sa production de logements locatifs sociaux.

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

3) CONCLUSIONS SUR L'ASPECT REGLEMENTAIRE :

(La procédure et le déroulement de l'enquête - la constitution du dossier)

La procédure et le déroulement de l'enquête :

L'enquête publique, d'une durée totale de 39 jours consécutifs, s'est déroulée du mardi 5 janvier 2016 au vendredi 12 février 2016 inclus. Au cours de l'enquête, les administrés et personnes intéressées pouvaient librement consulter le dossier réglementaire mis à leur disposition en mairie de Sérignan et formuler leurs observations éventuelles sur le registre ouvert à cet effet aux jours et heures indiqués dans l'arrêté et dans l'avis d'enquête.

Les personnes le désirant pouvaient également adresser par écrit leurs observations au C-E ou les lui remettre directement lors des permanences.

La publicité de l'enquête publique a été réalisée conformément aux obligations réglementaires et aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2015-II-1779 du 20 octobre 2015, prescrivant l'enquête publique (avis d'enquête, format A2 écritures noir sur fond jaune, affiché en mairie et en 6 points distincts en limite du périmètre de la ZAC).

La réalité des affichages a été confirmée par les certificats d'affichage signés par M. le Maire de la commune de Sérignan.

La parution dans deux journaux de l'avis d'enquête (Midi Libre et la Marseillaise) a été régulièrement effectuée, le 16 décembre 2015 pour le 1^{er} avis et le 9 janvier 2016 pour le second avis.

Quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique, la Préfecture de l'Hérault faisaient état de la tenue de l'enquête publique sur son site internet, de l'absence d'avis formulé par l'AE et par la mise en ligne téléchargeable du résumé non technique de l'étude d'impact.

D'autre part, deux compléments de publicité de l'enquête ont été réalisés par la municipalité :

- Information sur le site internet communal ;
- Information sur les panneaux lumineux de la commune.

Le C-E a contrôlé et visé les 4 journaux portant publicité de l'enquête lesquels ont été conservés par les services de la municipalité. Les certificats d'affichage transmis par la mairie au C-E sont joints en annexe à ce rapport.

Permanences :

Elles se sont tenues dans des conditions matérielles tout à fait convenables, tant pour le C-E que pour le public. Le personnel communal était disponible et a contribué à ce que cette enquête se déroule dans les meilleures conditions possibles.

L'organisation de l'enquête publique, sa préparation et son déroulement sont détaillés chapitre XI du rapport d'enquête pages 42 à 45.

Le lecteur plus particulièrement intéressé sur l'organisation de l'enquête, son déroulement et la procédure suivie est invité à se reporter à ce chapitre, car le C-E pour éviter les redondances inutiles, ne juge pas nécessaire de les reprendre en totalité dans cette seconde partie du rapport.

La constitution du dossier :Sur la forme :

Le dossier soumis à enquête publique dans sa composition apparaît comme répondant aux dispositions de l'article R.112-5 du code de l'expropriation et de l'article R.123-8 du code de l'environnement relatif aux procédures préalables à la déclaration d'utilité publique d'un projet. Il est apparu au C-E bien structuré, clair et de lecture facile.

Sur le fond :

Le dossier est composé pour l'essentiel d'une notice explicative, d'une étude d'impact avec son résumé non technique, du bilan de la concertation sur la révision puis la modification du PLU intégrant le projet de ZAC, de l'estimation sommaire des dépenses.

La notice explicative présente de manière claire et précise le contexte général, la maîtrise d'ouvrage, la justification du projet, la nature des travaux. Ce document constitué courant 2014 bien que de bonne qualité aurait cependant mérité d'être actualisé à une date plus proche du début de l'enquête publique. Rien d'essentiel ne paraît cependant oublié et sa lecture facile permettait une compréhension facile du projet par le public.

L'étude d'impact quant à elle ne fait l'impasse sur aucune des problématiques environnementales, quelles que soient leurs conséquences sur le projet. Le document très exhaustif se veut également pédagogique dans la présentation des textes réglementaires qui s'imposent au projet et sur les compatibilités à respecter. Elle est bien illustrée de dessins, croquis plans et schémas et agréable à consulter.

La partie « faune/flore » ZNIEFF du « Clos Marin » de la ZAC a fait l'objet d'une étude spécifique en novembre 2011 par les bureaux d'études « In Situ et insecta ». La prise en compte de l'environnement y est bien justifiée ainsi que les mesures compensatoires envisagées par le maître d'ouvrage.

L'appréciation sommaire des dépenses indique les rubriques suivantes : acquisitions foncières, remboursement de la dette, estimation des coûts d'aménagement y compris les mesures en faveur de l'environnement, études et frais divers.

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire (la procédure, le déroulement de l'enquête publique et la constitution du dossier) :

La C-E considère que le dossier soumis à enquête publique était complet, régulier, correctement constitué, et que malgré une certaine complexité il demeurerait cependant compréhensible pour un large public.

La C-E a fait le constat que la procédure réglementaire a été scrupuleusement respectée.

(Voir aussi, sur ces thèmes, l'analyse critique du dossier, chapitre IX (pages 37 à 40 du rapport) que le C-E confirme dans les présentes conclusions.

4) CONCLUSIONS SUR L'INFORMATION DU PUBLIC, SA PARTICIPATION A L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES :

L'information du public :

L'information du public, a été réalisée conformément à la réglementation :

- publication de l'ouverture de l'enquête publique dans 2 journaux régionaux 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- rappel de l'avis d'enquête dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- avis affiché en 6 endroits en périmètre de la ZAC ;
- annonce de l'enquête publique sur le site internet de la préfecture de l'Hérault ;
- plus divers compléments de publicités tels qu'évoqués § 3 précédent.

Un dossier complet était mis à disposition du public en mairie de Sérignan.

Bien que complexe, sa consultation pouvait permettre une bonne information du public, notamment à travers la notice explicative et le résumé non technique de l'étude d'impact, si celui-ci voulait prendre la peine de les consulter.

La participation du public :

La participation du public à l'enquête a été assez importante, elle est exhaustivement reportée ci-dessous :

- 59 personnes à titre individuel se sont déplacées pour rencontrer le C-E (essentiellement des propriétaires fonciers de la ZAC) ;
- l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine
- 1 association locale de Valras-Plage « Atelier de Projets Valras » ;
- 1 élu M. le maire de Valras-Plage

Les observations ont été formulées à travers :

20 observations verbales, 23 courriers, 2 mails et 25 observations inscrites au registre d'enquête. Au total, compte tenu que certaines personnes ont doublé, voire triplé, leur observation verbale par un courrier et / ou par une inscription aux registres d'enquête, ce sont 64 observations distinctes qui ont été enregistrées par le C-E.

Nature des observations :

Elles ont été clairement identifiées par le C-E qui en plus d'une synthèse, les a toutes individuellement reportées sous forme de tableau et a transmis le tout au maître d'ouvrage pour éléments de réponse.

On observera tout d'abord :

- que sur les 64 dépositions, 26 sont des avis favorables sans réserve soit plus de 40 % de l'ensemble des observations formulées ;
- qu'aucune observation ne conteste la poursuite des aménagements de la ZAC ;
- qu'aucune observation ne propose de solutions alternatives ou de contre-propositions au projet soumis à enquête publique ;

On observera ensuite :

- que les observations très critiques sont l'objet collectivement et individuellement de membres adhérents à l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine qui contestent essentiellement les procédures retenues et le recours à la procédure d'expropriation ;
- des inquiétudes de la municipalité de Valras-Plage, de M. JANNET et de l'association « Atelier de Projets de Valras » en matière de risque inondation, de circulation automobile et de stationnement aggravés notamment en période estivale ;

Le PV de synthèse avec en annexe la liste exhaustive des observations formulées a été remis et commenté à la M.O le mercredi 17 février 2016 en matinée dans les locaux de la municipalité. La municipalité a été appelée à remettre au C-E un mémoire en réponse aux observations sous un délai de 15 jours.

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête publique :

Le C-E, considère que l'information du public a été suffisante et qu'avec les compléments de publicité réalisés le public ne pouvait ignorer la tenue de l'enquête publique.

Le C-E relève une participation plutôt importante à l'enquête publique et se satisfait de la variété des contributions (propriétaires, milieu associatif, maire de Valras-Plage) et de la diversité de leurs observations. La contribution, pour l'essentiel, positive de tous ces intervenants, (même si les avis de chacun ne sont pas toujours partagés) a permis de mettre en avant plusieurs points importants sur lesquels la municipalité a pu être interpellée par le C-E et auxquels elle a répondu de manière complète.

Conclusion partielle sur les observations formulées :

Sur les observations critiques il peut être relevé que dans les courriers (types) il n'est pas remis en cause la poursuite du projet, mais contesté le recours à la procédure ZAC et à l'expropriation à un prix jugé par ses propriétaires comme déraisonnable. Les propriétaires des parcelles BI 61 à BI 64 auraient souhaité construire pour eux même sur leur propriété.

Le C-E a considéré comme satisfaisantes les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux critiques formulées et confirme ici son avis donné thème par thème chapitre XV (pages 51 à 61) du rapport.

5) CONCLUSIONS SUR LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC :

Le C-E, sans pour autant les développer, a pu constater que l'étude d'impact relative au projet de ZAC démontre objectivement la compatibilité du projet avec l'ensemble des plans ou programmes qui s'imposent au territoire concerné notamment avec :

- les dispositions de « la loi littorale »
- les dispositions du PLU de la commune de Sérignan intégrant sa dernière modification approuvée le 13 avril 2015 ;
- les servitudes d'utilité publique ;
- le PPRI Basses Plaines de l'Orb ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Biterrois ;
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CABM en cours de procédure d'enquête publique ;
- le PLHI

6) SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET :

Il s'agit de déterminer si le projet de la ZAC « Les Jardins de Sérignan » peut être déclaré d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers.

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

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

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

- l'intérêt public du projet ;
- l'aspect social et environnemental du projet ;
- le coût financier de l'opération ;
- les atteintes à la propriété privée ;

L'intérêt public du projet :

Les objectifs prioritaires de cette opération sont la création de logements et la diversification de l'offre de logements. La pression démographique sur le littoral Biterrois est sans contexte un motif majeur au titre de l'intérêt général.

L'opération répond à un besoin de logements reconnu au niveau intercommunal. Située à la jonction des trois communes de Sérignan, Valras-Plage et Vendres, la ZAC représente le dernier secteur urbanisable du littoral biterrois.

Le DOG du SCoT du biterrois approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013 a clairement identifié sur le territoire de Sérignan, le développement d'un quartier à vocation d'habitat, de tourisme et d'équipements publics, en continuité de l'agglomération de Valras-Plage. Le nouveau quartier offrira près de 1000 logements neufs dont 300 en location aidée. Cela va permettre de rattraper le retard de la commune en terme de mixité de logements.

Inscrite dans le Programme local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée cette opération prévoit 30 % de logements locatifs aidés. L'AFU/A se charge de financer les 300 logements locatifs aidés répartis sur l'ensemble de la zone afin de garantir leur réalisation.

La création de ce quartier permettra également de créer en plus des équipements publics de proximité nécessaires au fonctionnement du quartier, des équipements sportifs (mutualisés avec les quartiers voisins de Vendres-Plage et de Valras-Plage) et un équipement public visant la sensibilisation à la nature en lien avec le plan de gestion de la zone humide du « Clos Marin ».

La création de plus de mille résidences principales va accentuer la « résidentialisation » de ce secteur à dominante balnéaire comprenant l'ouest de Valras, les campings de Vendres et les secteurs urbanisés de Sérignan en limite communale. En effet, l'arrivée de nombreux habitants à l'année permettra aux activités commerciales existantes ou à créer de fonctionner en dehors de la période estivale. Enfin, le renforcement et la capacité d'hébergement touristique par des opérations de qualité en lien avec ce nouveau quartier va entraîner des retombées économiques sur l'ensemble du secteur.

D'un point de vue environnemental :

L'emprise de l'opération qui concerne environ 86 ha assure une préservation maximale de 9,7 ha dédiés à la préservation du milieu naturel et la biodiversité. L'un des objectifs de l'opération est de concilier le développement urbain tout en préservant les enjeux écologiques de la zone humide du Clos Marin, sachant que, la non-maîtrise de l'urbanisation au travers du projet de ZAC aurait conduit inéluctablement à un mitage beaucoup plus pénalisant pour les différentes composantes de l'aménagement, dont l'écologie.

Ainsi, l'urbanisation s'articule autour de l'espace de fonctionnalité de la zone humide du Clos Marin, préservé de tout aménagement urbain. De plus, la mise en œuvre de la ZAC va permettre à l'AFU/A de financer les aménagements liés à la gestion de cette zone naturelle. La création de mares ainsi que la renaturation de certains secteurs contribueront à la sauvegarde de la biodiversité remarquable présente dans ce milieu arrière dunaire. En parallèle, des espaces ouverts seront maintenus par l'installation d'une zone de pâturages pour les moutons de Vendres. Cet usage durable du milieu conduira à l'émergence de relations entre l'espace urbain et la nature.

Le coût financier de l'opération

Au regard du traité de concession d'aménagement signé entre la commune et l'AFU/A le financement de l'opération est intégralement à la charge de l'aménageur.

Selon les éléments du dossier, le financement des coûts d'acquisitions foncières et des autres postes de dépenses pris en compte par l'AFU/A sont les suivantes :

Le montant des acquisitions foncières s'élève à 6 988 392 € TTC ;

Les autres dépenses concernent :

- le passif d'un montant de 4 384 070 € ;
- les coûts d'aménagement de la zone d'un montant de 17 573 820 € ;
- un remboursement CCAS d'un montant 483 185 € ;
- des remboursements de participations à des propriétaires d'un montant de 165 664 € ;
- des frais divers (imprévus et frais financiers, CFE, CVAE) d'un montant de 1 202 276 €.

Le coût prévisionnel des mesures d'évitement, de réduction et de compensation prises en faveur de l'environnement, intégrés dans les coûts d'aménagement de la zone sont estimés à minima à 3 425 000 € HT. Ils ne sont pas définitifs et seront affinés au stade du dossier de réalisation du projet.

Il en est de même pour le coût prévisionnel des modalités de suivi des mesures et effets estimé quant à lui à 1 920 000 €

Le coût total de l'opération s'élève donc à : 23 809 15 € HT + 6 988 392 TTC pour les acquisitions foncières.

L'équilibre financier de l'opération a été selon les informations données par le maître d'ouvrage validé par la DGFIP, ce qui en garantirait sa faisabilité.

Le bilan financier tient compte de l'évaluation de France DOMAINE en date du 20 février 2014 qui s'élève à 30 000 000 € pour 85 ha soit environ 35 € du m².

L'atteinte à la propriété privée

L'atteinte à la propriété privée de la ZAC est atténuée par le fait que ce sont les propriétaires privés eux-mêmes regroupés en association foncière urbaine qui en sont les aménageurs, que le projet de ZAC est connu depuis 1991 et qu'il ne peut pas être méconnu des propriétaires qui sont les principaux acteurs de l'AFU/A depuis maintenant plus de 25 ans et qui semblent avoir toujours souhaité, malgré des oppositions internes l'aboutissement du projet.

Ils ne peuvent pas non plus ignorer les péripéties fâcheuses qui ont conduites à un arrêt des travaux de la ZAC avec les conséquences pécuniaires qui s'en sont suivies pour l'AFU/A donc pour eux.

Aujourd'hui il apparaît que la seule sortie par « le haut » pour un aménagement réussi du secteur soit la mise en œuvre du projet tel que présenté en enquête publique. Le projet met en évidence les emprises indispensables nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Par ailleurs, les propriétaires savent que leurs terrains ne peuvent être urbanisés que pour des opérations d'ensemble présentant un aménagement cohérent, et que de ce fait, ils ne peuvent les transmettre, sauf rares exceptions à leur famille aux fins de constructions individuelles. Ils savent aussi, que certains terrains, situés en zone inondable rouge du PPRI et en ZNIEFF, sont strictement inconstructibles.

Ces terrains inconstructibles ne représentent qu'une petite valeur marchande et seule la politique de solidarité entre les membres de l'AFU/A peut permettre à ces propriétaires de se défaire d'un bien à un prix supérieur à tout terrain définitivement inconstructible.

Au cours de l'enquête, une vingtaine de propriétaires ainsi que l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine ont manifesté une opposition aux motifs de prix ridiculement bas. Aucun n'a explicitement dénoncé une atteinte à la propriété privée. Ils ont surtout contesté la procédure d'aménagement sous forme de ZAC qui selon eux est contraire à la philosophie de l'AFU/A.

En conclusion, au regard aussi bien des nombreux propriétaires favorables au projet, qu'au regard de particuliers qui ne sont propriétaires que de parcelles inconstructibles et qu'au regard des avantages de l'opération pour la collectivité il peut être retenu que ce projet ne porte pas une atteinte excessive à la propriété.

**Conclusions générales et avis du C-E sur l'utilité publique du
projet de ZAC « Les Jardins de Sérignan »
Commune de Sérignan**

Le commissaire enquêteur :

- **Après entretien** avec les services de la sous-préfecture de Béziers ;
- **Après entretien** avec les services de la municipalité de Sérignan (maître d'ouvrage) ;
- **Après avoir visité le terrain** d'assiette de la ZAC en cours d'aménagement ;
- **Après avoir étudié le dossier** et constaté que celui-ci était régulier, complet et compréhensible par le public;
- **Après avoir vérifié** le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation et aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2015-II-1779 du 20 octobre 2015, de monsieur le préfet du département de l'Hérault.
- **Après avoir examiné et analysé** les observations formulées par le public qui a pu s'exprimer sur le registre d'enquête et par courriers ;
- **Après avoir constaté** que le projet préalablement à l'enquête publique était parfaitement connu de la population et des propriétaires membres de l'AFU/A ;
- **Après avoir constaté** l'absence d'avis formulé de l'AE et une prise en compte satisfaisante par le maître d'ouvrage des autres avis émis par les services consultés ;
- **Après avoir constaté** que le projet est compatible avec les plans et programmes qui s'imposent aux terrains concernés ;
- **Considérant** que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et aux acquisitions foncières nécessaires à sa réalisation s'est déroulée dans de bonnes conditions ;
- **Considérant** que la poursuite du projet de réalisation de la ZAC comporte plus d'avantages que d'inconvénients ;
- **Considérant** que le projet, malgré de fortes critiques, de quelques propriétaires, apparait majoritairement accepté par le public qui s'est prononcé ;
- **Considérant** que le mode de financement des aménagements a été validé par la DGFIP et que le bilan paraît équilibré ;
- **Constatant** que les emprises foncières qui feront l'objet d'acquisition amiable ou par voie d'expropriation sont strictement limitées aux besoins précis du projet ;
- **Considérant** qu'aucune requête de nature à remettre en cause valablement l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique n'a été présentée ;
- **Observant** que la poursuite des aménagements de la ZAC est conforme aux ambitions et orientations définies au PLU communal ;
- **Considérant** que le projet répond aux exigences quantitatives et qualitatives du PLHI de la CABM ;

- **Considérant** qu'il a été démontré que l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers ;
- **Vu** le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sur les observations formulées ;
- **Vu** le dossier soumis à enquête publique :

EMET :

**UN AVIS FAVORABLE A LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE DU PROJET DE ZAC « LES JARDINS DE SERIGNAN »**

Fait à Lattes le 7 mars 2016
Pierre BALANDRAUD
Commissaire enquêteur

B2

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES ACQUISITIONS FONCIERES NECESSAIRES A LA POURSUITE DES AMENAGEMENTS DE LA ZAC « LES JARDINS DE SERIGNAN »

A- Sur la présentation de l'enquête publique et sur les modalités d'organisation de l'enquête publique :

S'agissant d'une **enquête publique uniqu** préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du parcellaire nécessaire à la poursuite de la réalisation de la ZAC « Les Jardins de Sérignan » la présentation de l'enquête, son organisation et la nature du projet ayant été décrits précédemment dans les conclusions du C-E sur la DUP, il n'est pas nécessaire ici de se répéter sur ce point (voir points 3 et 4 conclusions et avis du C-E sur l'utilité publique du projet pages 63 à 67 précédentes).

B- Sur la constitution et la conformité du dossier :

Le dossier soumis à enquête publique parcellaire dans sa composition apparaissait comme répondant aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation. Il comportait bien le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires concernés par les emprises des parcelles à exproprier.

Le dossier de DUP qui lui était joint pouvait permettre aux propriétaires concernés de bien pouvoir prendre connaissance, en même temps que du parcellaire, du projet envisagé, et des conséquences de ce projet sur leur propriété.

C- Sur la notification de l'enquête publique aux propriétaires :

Les notifications individuelles auprès de tous les propriétaires identifiés ont bien été réalisées par la municipalité, et les accusés de réception retournés, à l'exception des 10 propriétaires suivants (BAYOL Brigitte parcelle BL 134, BONNET Annie épouse LOMPONT parcelles BL 98 et 99, Mme BERGE Marie parcelle BH 146, M. CLADERA Gérard parcelles BK 130 et 121, Mme HUC Christine parcelle BI 104 et 105, Mme KEBEDE Birhane parcelles BE 102 et 387, Mme LANCOU Micheline parcelle BH 4, M. PEGOURET Alain parcelle BH 4, Mme PEGOURET Chantal parcelle BH 4 et M. LIGORA Gilbert parcelles BL 87 et 88) pour lesquels il y a eu un retour propriétaire inconnu ou courrier non retiré.

Pour ces propriétaires la municipalité a procédé en application de l'article R131-6 du code de l'expropriation à une notification par voie d'affichage en mairie de Sérignan (affichage effectif à compter du 4 janvier 2016 et qui était encore effectif le 29 février 2016 (dernier jour de déplacement du C-E en mairie). M. le maire de Sérignan a établi le certificat d'affichage correspondant.

D- Sur la participation du public à l'enquête parcellaire :

Sur les personnes qui ont rendu visite au C-E quelques-unes pour des raisons diverses ont contesté le niveau des emprises à exproprier. Les observations de ces personnes ont été présentées thème 12 page 57 du rapport d'enquête et le maître d'ouvrage y a donné des réponses que le C-E a considérées comme satisfaisantes. Le C-E rappelle son souhait que puisse être réexaminée, en limite de ZNIEFF, la situation des parcelles BK 312 et 313 de Mme LEVEQUE.

E) Sur le parcellaire nécessaire au projet :

Le C-E relève :

- ⇒ que le dossier d'enquête parcellaire est conforme aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- ⇒ que les parcelles à acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation sont bien comprises dans le périmètre du projet de ZAC tel que soumis à enquête publique ;
- ⇒ que le parcellaire souhaité est suffisant, mais totalement nécessaire, pour la réalisation des équipements et aménagements principaux de la ZAC tels que présentés à l'état parcellaire du dossier à savoir :
 - réalisation des voies primaires de la ZAC ;
 - aménagement de la ZNIEFF « du Clos Marin » ;
 - acquisition pour des équipements publics à mutualiser avec les quartiers contigus de Valras-Plage et de Vendres-Plage ;
 - acquisitions pour réalisation d'une zone de centralité urbaine ;
 - acquisitions pour implantation de logements locatifs sociaux
 - permettre au sein de la séquence 1, la transformation et l'intégration d'un morcellement de jardins en lotissement résidentiel ;
- ⇒ que les contestations de quelques propriétaires qui ont portées sur des parcelles ou parties de parcelles identifiées au plan parcellaire concernent bien un des 6 points évoqués ci-avant et que ce parcellaire est nécessaire à une bonne réalisation du projet :
 - parties de parcelles BL 323 et 324 de Mme et M. CAVAILLER.
 - parcelles BI 61 à BI 64 famille CRISTOL ;
 - parcelles BK 234 et BL 59 de M. CABROL Louis ;
 - parcelle BL 120 de MM. SABATIER ;
 - parcelle BE 101 de M. MENDES Théodore ;
 - parcelle BI 106 et 107 de Mme ROMATICO Noëlle ;
 - parcelles BK 312 et 313 de Mme LEVEQUE (sous réserve d'un nouvel examen).
- ⇒ que tous les propriétaires supposés connus de l'expropriant ont été informés de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et à la cessibilité du parcellaire nécessaire à sa réalisation ;
- ⇒ qu'il demeure cependant un doute, en raison du non-retour d'accusés de réception et de personnes inconnues à l'adresse indiquée sur la connaissance exacte de tous les propriétaires et sur leur identité ;
- ⇒ que la recherche d'éventuels ayants droits sur les parcelles concernées doit être maintenue.

Avis du C-E sur les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet de ZAC « Les Jardins de Sérignan » commune de Sérignan

Le commissaire enquêteur :

- **Après entretien** avec les services de la sous-préfecture de Béziers ;
- **Après entretien** avec les services de la municipalité de Sérignan (maître d'ouvrage) ;
- **Après avoir visité le terrain** d'assiette de la ZAC en cours d'aménagement de Sérignan ;
- **Après avoir étudié le dossier** et constaté que celui-ci était régulier, complet et compréhensible par le public;
- **Après avoir vérifié** le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation et aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2015-II-1779 du 20 octobre 2015, de monsieur le préfet du département de l'Hérault.
- **Après avoir examiné et analysé** les observations formulées par le public qui a pu s'exprimer sur le registre d'enquête et par courriers ;
- **Après avoir constaté** que le projet préalablement à l'enquête publique était parfaitement connu de la population et des propriétaires membres de l'AFU/A ;
- **Après avoir constaté** l'absence d'avis formulé de l'AE et une prise en compte satisfaisante par le maître d'ouvrage des autres avis émis par les services consultés ;
- **Après avoir constaté** que le projet est compatible avec les plans et programmes qui s'imposent aux terrains concernés ;
- **Considérant** que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et aux acquisitions foncières nécessaires à sa réalisation s'est déroulée dans de bonnes conditions ;
- **Considérant** que la poursuite du projet de réalisation de la ZAC comporte plus d'avantages que d'inconvénients ;
- **Considérant** que le projet, malgré de fortes critiques, de quelques propriétaires, apparaît majoritairement accepté par le public qui s'est prononcé ;
- **Considérant** que le financement des aménagements est bien envisagé et que le bilan paraît équilibré ;
- **Constatant** que les emprises foncières qui feront l'objet d'acquisition amiable ou par voie d'expropriation sont strictement limitées aux besoins précis du projet ;
- **Considérant** qu'aucune requête de nature à remettre en cause valablement l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique n'a été présentée ;
- **Observant** que la poursuite des aménagements de la ZAC est conforme aux ambitions et orientations définies au PLU communal ;
- **Considérant** que le projet répond aux exigences quantitatives et qualitatives du PLHI de la CABM ;

- **Considérant** qu'il a été démontré que l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers ;
- **Vu** le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sur les observations formulées ;
- **Vu** le dossier soumis à enquête publique :

EMET :

UN AVIS FAVORABLE

**A LA CESSIBILITE DES PARCELLES TELLES QU'IDENTIFIEES
AU PLAN PARCELLAIRE SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE
POUR PERMETTRE LA POURSUITE DANS DE BONNES
CONDITIONS DE LA REALISATION DU PROJET DE ZAC
« LES JARDINS DE SERIGNAN »**

Fait à Lattes le 7 mars 2016
Pierre BALANDRAUD
Commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SERIGNAN

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE

à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC et à la
cessibilité du parcellaire nécessaire à sa réalisation

C

ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT

Annexe 1 : P-V de synthèse des observations et demande de mémoire en réponse.

Annexe 2 : Convocation du maître d'ouvrage

Annexe 3 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Annexe 4 : Certificats d'affichage du Maire

ANNEXE 1

P-V de Synthèse et de notification des observations
Demande de mémoire en réponse

Pierre BALANDRAUD
23 Plan du Mas de Cocon
34970 LATTES
Portable : 06 17 04 36 62
E-mail : pierre.balandraud@wanadoo.fr

Lattes le 15 février 2016

Monsieur le maire de la commune de
Sérignan
Hôtel de ville
146 Avenue de la Plage
34410 Sérignan

Objet: Enquête Publique préalable à la Déclaration d'Utilité Public de la ZAC « Les Jardins de Sérignan » et à la cessibilité du parcellaire nécessaire à sa réalisation.

Réf : Décision du Tribunal Administratif n° E15000161/34 du 15 septembre 2015.
Arrêté préfectoral n° 2015-II-1779 en date du 20 novembre 2015

Monsieur le Maire,

Conformément à la décision n° E15000161/34 du 15 septembre 2015, de Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier et aux dispositions de l'arrêté Arrêté préfectoral n° 2015-II-1779 en date du 20 novembre 2015 de M. le préfet de l'Hérault, j'ai conduit l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC de Sérignan et à la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation.

J'ai l'honneur de vous communiquer sous ce pli en application de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement :

- le procès-verbal de synthèse des observations ;
- un relevé exhaustif de toutes les personnes qui se sont manifestées, au cours de celle-ci, avec un résumé de leurs observations (observations verbales, observations écrites sur registre d'enquête et/ou observations par courriers) ;

Vous pourrez constater, à la lecture du document, que la participation du public a été assez importante et qu'au-delà des propriétaires membres de l'AFUA, se sont manifestées 4 personnes propriétaires à l'extérieur du périmètre dont 3 très proches des limites, ainsi que M. Guy COMBES maire de la commune de Valras Plage et des représentants d'une association de cette même commune « Atelier de Projets de Valras ».

Vous verrez également, qu'en conclusion de la synthèse des observations, le commissaire enquêteur, qui a pris acte des nombreuses questions posées par le public, par le Maire de Valras Plage et par les deux associations qui se sont manifestées, vous fait part de ses propres interrogations et vous pose lui aussi, quelques questions auxquelles il vous invite à répondre.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement et de l'article 9 de l'arrêté préfectoral n° 2015-II-1779 du 20 novembre 2015, je vous invite à m'adresser, dans un délai maximal de 15 jours, à compter de la date de réception du présent courrier, un mémoire en réponse reprenant chacun des points évoqués ci avant et si vous le jugez utile individuellement aux différents courriers reçus et observations écrites au registre d'enquête.

Je vous prie de croire monsieur le Maire d'agréer l'expression de mes cordiales salutations.

Pierre BALANDRAUD
Commissaire enquêteur

En copies : courriers reçus par le commissaire enquêteur
Observations inscrites au registre d'enquête

I

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le présent procès-verbal de synthèse a pour but de porter à la connaissance du maître d'ouvrage les observations recueillies auprès du public pendant l'enquête et de les synthétiser par thèmes. Le commissaire enquêteur a huit (8) jours après la clôture de l'enquête pour le commenter et le remettre au maître d'ouvrage lequel dispose de 15 jours pour présenter un mémoire en réponse.

L'enquête débutée le 5 janvier 2016 s'est terminée le vendredi 12 février à 19 heures. Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions :

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

• LA PARTICIPATION DU PUBLIC :

- ⇒ 25 observations ont été inscrites sur le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie.
- ⇒ 23 courriers dont 14 en R/AR ont été adressés ou remis au commissaire enquêteur :
 - 21 émanent de propriétaires de terrains inclus dans le périmètre de la ZAC ;
 - 1 émane de M. Guy COMBES maire de la commune de Valras Plage ;
 - 1 émane de l'association « Atelier de Projets de Valras ».
- ⇒ 2 observations ont été adressées par messagerie à l'adresse de la municipalité de Sérignan.
- ⇒ 59 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur à l'occasion de ses 5 permanences.

Compte tenu que 7 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur à 2 reprises, que 8 ont doublé leur entretien avec le commissaire enquêteur par une déposition sur le registre d'enquête ou par courrier, que 3 personnes ont triplé leur observation (entretien, registre et lettre) et que plusieurs personnes ont parfois été reçues en même temps pour une même observation par le C-E, **ce sont au final** (observations verbales, dépositions inscrites au registre ou par courriers) **64 dépositions distinctes** qui ont été répertoriées et qui sont résumées selon la liste exhaustive jointe à la présente synthèse des observations.

Sur les 64 dépositions :

- ⇒ 56 concernent des propriétaires de terrains inclus dans le périmètre de la ZAC ;
- ⇒ 4 concernent des personnes riveraines très proches de la ZAC (M. MONESTIER, M. BISSEY, Mme CADENAC et M. GIMENEZ Jean-Pierre) ;
- ⇒ 1 concerne une personne plus éloignée de l'opération (Mme FERRARI)

- ⇒ 1 concerne des représentants de l'association de défense des Cosses Falgairas Galine ;
- ⇒ 1 concerne des représentants de l'association « Atelier de Projets de Valras » ;
- ⇒ 1 concerne un élu : M. le Maire de la commune limitrophe de Valras Plage.

• **LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

Elles ont été distinguées entre celles qui interpellent sur l'utilité publique du projet, celles qui interpellent sur la cessibilité du parcellaire et celles qui ont parues, au C-E, comme étant hors sujet au regard de la procédure d'enquête publique.

4) Observations sur l'utilité publique du projet :

Le C-E a noté en premier lieu, que malgré certaines vives critiques et contestations sur l'utilité publique de la ZAC, il n'y a eu aucune observation demandant l'arrêt des travaux d'aménagement de la ZAC et l'abandon des procédures.

Les observations ont donc été regroupées par le C-E en 2 catégories :

- Les observations favorables sans réserve au projet ;
- Les observations portant critiques ou inquiétudes au regard du projet.

⇒ Les observations favorables sans réserve au projet :

Elles sont formulées sans commentaires, mais sous entendent une impatience pour de nombreux propriétaires de voir enfin l'opération se concrétiser.

Sur les 64 dépositions distinctes répertoriées en annexe à ce PV de synthèse, on observera que 26 sont des avis favorables sans réserve soit plus de 40 % de l'ensemble des observations formulées.

⇒ Les observations critiques ou faisant état d'inquiétudes particulières dans la mise en œuvre du projet :

Elles ont été regroupées selon les thèmes suivants :

Thème 1 : La tenue tardive de l'enquête publique :

Observation de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine et de quelques autres particuliers :

Pourquoi si tard, alors que les travaux de viabilité sont déjà très avancés, avec des passages en force sur certaines propriétés, que de nombreuses autorisations d'aménager et de construire ont été délivrées. Les propriétaires sont devant un fait accompli, quelles sont les marges de manœuvre qui demeurent à l'issue de cette procédure d'enquête publique pour influencer sur le projet.

Thème 2 : Périmètre de la ZAC, périmètre de l'AFU/A, « sorties de terrains » de l'AFU/A :

Observations de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine :

Il est évoqué un périmètre de ZAC qui n'intègre pas la totalité du périmètre de l'AFU/A par la sortie d'un groupe de parcelles au Sud-Ouest en bordure du chemin des pêcheurs, ainsi que par la suite la sortie du terrain de camping « le Bellevue » du périmètre AFU/A. Ces réductions d'emprises ayant contribué au déficit financier du projet.

Il est évoqué également la « sortie » de l'AFU/A des terrains lotis vendus par les promoteurs, mesure contraire selon M. RIEUX Gérard (observation R18) à la règle la plus élémentaire des AFU/A.

Thème 3 : La perte de zone naturelle :

Observation de Mme FERRARI :

Déplore la perte accélérée de toute la zone de garrigue. Plantez nous plutôt des arbres pour éviter le dessèchement et l'aridité des sols. Nous avons besoin de protéger nos ressources en eau. Basta le bétonnage. Pourquoi pas un jardin botanique et quand ?

Thème 4 : La vente de terrains à des promoteurs privés :

Observation de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine :

Ces ventes sont fortement contestées, elles sont contraires à la philosophie d'un aménagement au bénéfice de l'AFU/A et des propriétaires qui la compose. Elles auraient été, de plus, réalisées dans des conditions financières anormalement avantageuses pour les promoteurs.

Thème 5 : ZNIEFF du « Clos Marin »

Observations de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine, mais aussi de quelques particuliers propriétaires dans le périmètre ZNIEFF :

On invente des contraintes, on n'y a jamais vu des grenouilles, c'est scandaleux. Le gel de ces 9 ha 70 de terrain a fortement contribué à « plomber » les finances de l'AFU/A.

Thème 6 : Le sentiment d'être spolié.

Quelques propriétaires, mais surtout les adhérents de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine se sentent « spoliés », ce terme a été repris plusieurs fois. Ils considèrent que le prix du terrain qui leur sera proposé est très largement en dessous de sa valeur. Certains ont invoqué un prix de 80 à 100 € le m² qui serait selon eux le prix du marché.

Par ailleurs ils ne comprennent pas pour quelles raisons le foncier à acquérir pour la réalisation de la voirie n'est pas « payé » au même prix que le reste du parcellaire.

Thème 7 : Aménagement des séquences 1 à 12

De nombreux propriétaires attendent impatiemment de pouvoir réaliser une opération sur leur propriété. Attente également de riverains à la ZAC qui souhaiteraient savoir quoi et quand près de chez eux.

Des documents, prospectus commerciaux et avants projets circulent les personnes concernées (propriétaires et riverains) sont dans l'attente de plus de détails et précisions.

Thème 8 : Ruissellement, inondations bassins de rétention, gestion des eaux pluviales

Observations principalement de M. le Maire de Valras Plage, de M. JANNET

Ces personnes évoquent la réception des eaux pluviales de la ZAC en aval par le réseau de la commune de Vendres, qui réceptionne aussi les eaux de ruissellement en provenance de la ZNIEFF « Le Clos Marin ».

Les caractéristiques de ce réseau ancien, insuffisamment entretenu ne seraient pas suffisantes pour réceptionner les volumes venant de l'ensemble de la ZAC.

Il est évoqué également le risque de submersion marine et d'inondation sur la partie Sud de la ZAC.

M. le Maire de la commune de Valras Plage, ainsi que M. JANNET ont attiré l'attention du C-E sur le fait que le réseau pluvial de Valras Plage, n'est en capacité d'accepter hydrauliquement un quelconque débit supplémentaire à celui qu'il supporte actuellement.

Thème 9 : Quel type d'équipements publics en partie Sud de la ZAC (Terrains inondables zone rouge du PPRI)

Questions posée par quelques particuliers et par l'association « Atelier de Projets de Valras »

Thème 10 : l'augmentation de population et les conséquences en matière de circulation, de stationnement et de déplacements doux (cyclables piétons)

Questions posées principalement par M. le Maire de Valras et l'association « Atelier de Projets de Valras »

Les liaisons piétonnes cyclistes et routières entre le territoire de la ZAC et les secteurs agglomérés de Vendres et Valras Plage leur paraissent peu développées dans l'étude d'impact, la compatibilité en matière de déplacement du secteur avec le PDU de la CABEM n'est pas démontrée.

Sur le plan du stationnement il n'y a pas de terrains disponibles sur la ville de Valras Plage pour créer de nouveaux parkings. Il est indispensable que le projet de ZAC prévoit pour les voitures au moins des parkings de délestage et pour les cycles des circulations et du stationnement individualisés.

Thème 11 : Passage en force sur des propriétés privées :

Voir observations n° 17, 18, 19 et 20 Mmes et MM. CRISTOL pour les parcelles BI 61, 62, 63 et 64, observation n° 14 pour Mme CADENAC et observation n° 33 pour Mme MARCO parcelle BH 66. Ces personnes s'insurgent de passages en force et de destruction de limites de clôtures particulièrement pour les familles CRISTOL et pour Mme CADENAC.

5) Observations sur le parcellaire nécessaire à la réalisation des équipements publics de la ZAC :

Elles ont été regroupées selon les thèmes suivants :

Thème 12 : Contestation sur des emprises à exproprier :

- Observation de Mme et M. CAVAILLER (parcelles BL 323 et 324),

Le changement d'emprise pour la réalisation de la voie primaire qui empiète les parcelles BL 323 et 324, entraîne une augmentation d'emprise qui passe de 104 m² à 468 m². Ce changement n'est pas accepté par les propriétaires.

- Observation de Mme LEVEQUE (parcelle BK 312 et 313)

Propriétaire des parcelles BK 312 et 313 Mme LEVEQUE est opposée à ce que l'on lui prenne un petit bout de chemin qui lui est très utile pour la desserte actuelle et projetée de sa résidence principale.

- Observations de Mme Pierrette CRISTOL, de M. Didier CRISTOL, de Mme CRISTOL Danielle née CRISTOL et de M. CRISTOL Francis.

Sont totalement opposés à ce qu'on les exproprie de la totalité de leur parcelles, ils ne formulent qu'un seul accord pour les emprises nécessaires à l'élargissement de la rue des pêcheurs.

- Observation de M. CABROL Louis (parcelles BK 234 et BL 59)

Formule son accord que pour les seules emprises nécessaires à la réalisation de voies de circulation mais pas aux conditions de 20 € le m² comme proposé par l'expropriant. Exige de pouvoir conserver le parcellaire qui n'est pas nécessaire aux élargissements de voiries.

- Observation de M. MENDEZ Théodore (parcelle BE 101).

Conteste l'expropriation de sa parcelle qui n'est concernée par aucun projet d'équipement public.

Thème 13 : Erreurs de superficie :

Observation concernant la parcelle BI 61 (voir obs n° 20 de Mme CRISTOL Pierrette)
Voir également obs n° 26 de M. GIMENEZ Michel.

Thème 14 : Personnes n'étant pas ou plus propriétaires de parcelles :

Voir obs n° 15 de Mme CATHALA et M. JALABERT et obs n° 47 de Mme et M. PEYROT

Thème 15 : Demande d'échange de parcelles :

Voir obs n° 54 de MM. SABATIER Christian et Claude

Thème 16 : Souhait de pouvoir vendre son bien à un tiers et non obligatoirement à l'AFU/A :

Voir obs n° 32 de Mme MARCO et obs n° 64 de Mme ZAIDIN.

6) Observations paraissant au C-E comme étant hors sujet au regard du projet :

Voir observation n° 43 de M. NAVARRO et observation n° 51 de Mme et M. ROCHE

• QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :

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

Est-ce que, sur la commune de Sérignan, il existe des réserves foncières (publiques ou privées) mobilisables (hors la présente ZAC) à très court terme pour compenser, même partiellement, le déficit important en matière de logements locatifs sociaux de la commune ?

- Concertation sur la ZAC :

Le C-E a eu connaissance d'une réunion d'information sur le projet d'aménagement de la ZAC tenue le 11 mars 2014 avec des résidents du quartier. Y a-t-il eu compte rendu et bilan de cette réunion de concertation.

- Autorisations d'aménager et de permis de construire autorisés en 2014 et 2015 :

Le C-E a constaté à l'occasion de ses déplacements sur le terrain de nombreux panneaux affichant des autorisations d'aménager et de construire. Pourriez-vous lui communiquer la liste des autorisations délivrées sur le secteur de la ZAC de janvier 2014 à aujourd'hui.

- ZNIEFF du « Clos Marin »

Le plan parcellaire au sein de la zone protégée du Clos Marin laisse apparaître des parcelles qui ne seraient pas à acquérir. Sont-elles propriété du maître d'ouvrage ?

- Estimation des domaines :

L'estimation des domaines n'étant pas présente dans le dossier d'enquête, pourriez-vous me la communiquer en accompagnement de votre mémoire en réponse.

Procès-verbal de synthèse des observations établi
Par Pierre BALANDRAUD
Commissaire enquêteur

II

ANNEXE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Liste exhaustive des observations formulées

A) Milieu associatif et élus

Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
1	Association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine M. ROBERT Pierre M. CABROL Louis M. BONATO Nillo Reçus le 13/01/2016	Oui 2 fois	Oui R23 R24	Oui L1	Posent de nombreuses questions Pourquoi est-il prévu l'expropriation en totalité de certaines les parcelles comme en particulier pour M. Cabrol les parcelles BK 234, BL 59 et 61 ? Pourquoi des parcelles en blanc au sein de la zone comme par exemple la parcelle de M. Cabrol BL 115 Pourquoi certaines parcelles secteur séquence 1 (partie morcelée) sont-elles à acquérir. Les représentants de cette association ont rencontré le C-E le 2 février à 15 h sur rendez-vous (voir observation en 1 suite ci-après). Remise de la copie d'un courrier de demande, au maire de la commune, de communication de pièces du dossier
1 suite	Association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine M. ROBERT Pierre M. CABROL Louis M. BONATO Nillo M. MENDEZ Théodore Mme SYLVESTRE Jeannie Mme ZAIDIN Martine Mme VINAS Maryse M. RIEUX Gérard Reçus le 02/02/2016	Oui	Oui R23 R24	Oui L1	Ces personnes ont été très critiques sur les procédures suivies et ont évoqué en particulier les faits suivants : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Périmètre de la ZAC ne collant pas (pour un petit secteur) au périmètre de l'AFUA. Pourquoi ? ➤ Sortie de l'AFUA des terrains du camping « Le Bellevue » participations pour ce camping de 6 € le m² alors que pour les autres propriétaires elles ont été de 18 €. Pertes importantes de revenus pour l'AFUA. ➤ Vente de terrains à des promoteurs à des conditions avantageuses pour eux. 2^{ème} raison de pertes de revenus pour l'AFUA ➤ ZNIEFF on invente une contrainte environnementale qui plombe encore plus les finances de l'AFUA. ➤ Pourquoi demeure-t-il des parcelles « blanches » à l'intérieur de la ZNIEFF. Sont-elles propriété de l'AFUA ? ➤ Le montant de 40 € pour les acquisitions n'est pas justifié. ➤ C'est affreux ce qui se passe, il s'agit ni plus ni moins que d'une spoliation généralisée et programmée. ➤ Le parcellaire à acquérir n'est pas toujours

					<p>compréhensible. Pourquoi toute une parcelle en « jaune » quand il ne s'agit en bordure de celle-ci que d'un élargissement ou d'une création de voie à réaliser.</p> <p>Sur ce dernier point, sur les conseils du C-E, les propriétaires qui se sentent concernés sont invités à formuler cette remarque par écrit. Le C-E leur rappelant qu'ils ont jusqu'au 12/02 18 h pour le faire.</p> <p>L'ensemble de ces observations est plus détaillé aux observations R23 et R24 du registre d'enquête.</p> <p>(L'observation R24 du registre est à l'identique de l'observation n° 5 de M. ARMERIO Marc résumée plus bas)</p>
Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
2	<p>Association « Atelier de Projets de Valras »</p> <p>Mme COMBES Mariette Mme CALMETTE Corinne M. COSTA Bernard M. SEPTOURS Michel M. GUILLAUME Maxime</p> <p>Reçus le 13/01/2016</p>	Oui	Oui R19	Oui L21	<p>L'association évoque des problèmes de fond sur les conséquences d'un aménagement aussi important et susceptible sur quelques années d'apporter une population nouvelle conséquente (4 500 nouveaux habitants au minimum).</p> <p>Cette population nouvelle, de par son éloignement du centre-ville de Sérignan, vivra d'avantage en relations avec les équipements publics et services de proximité de Vendres Plage et Valras Plage.</p> <p>Un point important évoqué étant la circulation automobile et le stationnement</p> <p>Les liaisons piétonnes cyclistes et routières entre le territoire de la ZAC et les secteurs agglomérés de Vendres et Valras Plage leur paraissent peu développées dans l'étude d'impact, la compatibilité en matière de déplacement du secteur avec le PDU de la CABEM n'est pas démontrée. Même si celui-ci non approuvé n'est pas opposable il est cependant depuis pas mal de temps suffisamment avancé et aujourd'hui en cours d'enquête publique, il aurait pu trouver une amorce de prise en compte pour ce dossier.</p> <p>Un secteur au Sud de la zone (îlot 6) est prévu pour des équipements sportifs mutualisés, il pourrait être en partie affecté pour des places de stationnement.</p> <p>L'association a fait parvenir un courrier reprenant ces divers thèmes, ce courrier se concluant par une demande de mesures techniques compensatoires pour que l'utilité publique puisse être bien affirmée : pour les voitures au moins des parkings de délestage et pour les cycles des circulations et du stationnement individualisés.</p>

Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
3	Maire de la commune de VALRAS PLAGE M. COMBES Guy	Oui En mairie de Valras le 12/02/16 en matinée	Non	Oui L4	<p>Monsieur le maire dans son courrier évoque trois thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La gestion des eaux pluviales ➤ La circulation ➤ Le stationnement <p>Sur la gestion des eaux pluviales, l'observation se recoupe avec celle de M. JANNET évoquée plus loin (obs n° 26), mais se complète avec la précision qu'en aucun cas le réseau pluvial de Valras Plage n'est en capacité d'accepter hydrauliquement un quelconque débit supplémentaire à celui qu'il supporte actuellement.</p> <p>Sur les problèmes de circulation il évoque l'engorgement actuel des entrées de ville en période estivale et qu'il serait nécessaire que cette problématique soit évoquée et étudiée dans le cadre du projet.</p> <p>Sur le plan du stationnement il n'y a pas de terrains disponibles sur la ville pour créer de nouveaux parkings, M. le Maire rappelant que la commune mène une politique visant à éviter de faire entrer les véhicules en cœur de ville, notamment en élargissant les zones piétonnes et en privilégiant les modes de déplacements doux.</p> <p>M. le Maire relève en conclusion que si la ZAC se veut en théorie un nouveau quartier de Sérignan, c'est bien Valras Plage qui, de par sa proximité immédiate sera le plus impactée dans son quotidien.</p> <p>M. le maire ne s'oppose pas au projet, mais formule le souhait que sur les problématiques évoquées des études plus approfondies puissent être menées pour trouver des réponses satisfaisantes à leurs légitimes préoccupations.</p>

B) Personnes privées par ordre alphabétique

Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
4	M. ANDRES Joachim Pierre	Non	Oui R14	Non	Propriétaire de la parcelle BH 172 je suis favorable à la mise en place de la DUP
5	M. ARMERIO Marc	Non	Non	Oui L12	<p>Constata une situation abracadabrante, unique en France dont le TA de Montpellier a reconnu le caractère inhabituel.</p> <p>Relève que le schéma traditionnel de l'AFUA se trouve bouleversé par la création d'une ZAC sur le périmètre. ZAC concédée à l'AFUA laquelle de ce fait se voit effectuer deux vocations totalement contradictoires, situation rocambolesque et insupportable.</p>

					<p>L'arrêté de DUP qui se prépare sera pris en totale violation de celui qui a été pris pour la création de l'AFUA en 1988 au mépris des intérêts des propriétaires.</p> <p>En ce qui concerne l'état parcellaire le principe d'égalité n'est pas respecté car certains propriétaires sont concernés par la totalité de leur propriété et d'autres ne sont touchés que par la seule emprise des terrains affectés à la voirie.</p> <p>La DUP a pour principal objet de faire pression sur certains propriétaires auxquels l'AFUA propose 40 € du m² plus le remboursement des participations déjà versées, les invitant à renoncer à leur vocation initiale de propriétaires désireux de conserver leur propriété. Ce constat révèle le détournement de pouvoir qui affecte la DUP en préparation.</p> <p>En outre il est constaté et contesté la curieuse situation pour un propriétaire dans le périmètre de l'AFUA qui n'a jamais souhaité se dessaisir de son terrain et auquel on offre d'en solliciter le rachat à un prix évidemment très élevé.</p> <p>Dans son courrier, M. ARMERIO persiste à penser que les responsables de cet imbroglio juridique sans pareil devraient enfin consentir à y mettre un terme par les réformes qui s'imposent.</p>
Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
6	Mme et M. BARBA Henri	Non	Non	Oui M2	Par le biais du cabinet Notarial Jean-Marc POUDOU rappellent au C-E que les époux BARBA sont actuellement liés par un compromis de vente avec l'AFUA en date du 14/10/2014 pour la parcelle BL 112
7	M. BISSEY Sérignan Propriétaire parcelle BL 191 située en limite extérieure du périmètre de la ZAC	Oui	Non	Non	<p>M. Bissey est hors périmètre ZAC mais en limite (parcelle BL 191). Il présente au C-E un document de promotion immobilière qui se situe en partie sur le secteur d'aménagement séquence 5 juste en dessous du secteur 5 A à priori en cours de discussion avec les propriétaires.</p> <p>Il souhaitait avoir des renseignements sur les conditions d'aménagement et si des autorisations d'aménager avaient été délivrées.</p> <p>Le C-E n'avait pas d'élément pour le renseigner et n'a pu que l'inviter à se rapprocher du service urbanisme de la ville pour plus d'informations.</p>
8	Mme BLANC Josiane M. BLANC Richard Sérignan Succession Coste Simone	Oui	Non	Non	<p>Ce couple propriétaire des parcelles BI 106 et 107 souhaitait des renseignements sur la procédure enquête publique parcellaire. Ils sont favorable à une transaction à l'amiable avec l'AFUA mais il semblerait que leur neveu qui partage l'indivision conteste le prix proposé et ne soit pas favorable à un accord amiable.</p> <p>Ils ont été renseignés par le C-E sur la globalité du dossier et ont parus satisfaits et favorables à la réalisation de la ZAC.</p>

Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
9	M. BOGGIANO Jean-Louis Parcelles BL n° 13 et 14	Oui	Non	Non	En règlement de ses participations M. BOGGIANO aurait cédé la parcelle BL 14. Aujourd'hui il demande les conditions dans lesquelles sa seconde parcelle BL 13 peut devenir constructible. Le C-E l'a informé que la constructibilité de sa parcelle BL n° 13 était assujettie à la réalisation des voiries secondaires du secteur, du paiement de participations pour le financement de ces voiries secondaires et au phasage de l'urbanisation.
10	M. BONATO Nillo	Oui	Non	Oui L17	(Idem observation n° 5 de M. ARMERIO Marc)
11	Mme BOUCHIEU Claudette. Parcelle n° BK 143	Non	Non	Oui L8	(Idem observation n° 5 de M. ARMERIO Marc)
12	M. BOURREL Jean-Claude 12 100 Millau	Non	Oui R2	Non	Depuis longtemps propriétaire d'une parcelle dans l'emprise de l'AFUA, j'attendais qu'une enquête publique vienne aider la réalisation de ce dossier.
13	M. CABROL Louis Parcelle n° BK 234 et BL 59	Oui	Oui R21	Oui L9	Rappelle son opposition à toute expropriation sur la base des indemnités avancées par l'AFUA. Conteste le fait que toute la superficie de ses parcelles BK 234 et BL 59 est concernée et que seules les superficies nécessaires à la réalisation des voiries ne pourraient être acceptées sous réserve d'un prix de vente plus élevé que celui proposé + (Idem observation n° 5 de M. ARMERIO Marc)
14	Mme CADENAC Françoise Propriétaire d'une parcelle de 4 400 m ² hors périmètre AFUA et ZAC mais en limite	Oui 2 fois	Non	Non	Mme CADENAC est venue faire part d'un certain mécontentement suite à des désagréments subis à l'occasion des travaux de voirie de la ZAC. Intrusion dans sa propriété, dépôt de matériel chez elle, limites de propriété et traces anciennes détruites (grosses pierres anciennes). Cheminement nouveau créé dans sa parcelle. Souhait de connaître les emprises futures de la voie (empiète-t-elle ma propriété ?). Après vérification sur le plan parcellaire, le C-E lui a montré, que sur le plan, l'élargissement de la voie ne concernait absolument pas sa parcelle. Mais photo à l'appui Mme CADENAC pense que les travaux réalisés ont empiété sur sa propriété.
15	Mme CATHALA Jeannine M. JALABERT Raymond Parcelles BE 102 et 387	Oui	Non	Non	Ont rendu visite au C-E pour l'informer qu'ils ne sont pas propriétaires des parcelles BE 102 et 387 Ils lui ont remis le questionnaire qui leur avait été envoyé avec la mention : Non propriétaires. .

Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
16	CAVAILLER Jacques et Thérèse 34 500 Béziers Parcelles n° BL 323 et 324	Non	Non	Oui L3 + Extraits de plans géomètre SCP LUSINCHI	<p>Ce couple fait un historique sur l'achat de leur propriété le 2/09/1981 sur laquelle existait une construction bâtie en 1883.</p> <p>Il rappelle ensuite un courrier de l'AFUA du 21/11/2013 qui précise que leur propriété ainsi que 3 autres du même secteur n'avaient aucun intérêt à l'opération d'aménagement de l'AFUA.</p> <p>Il évoque les emprises de la voie primaire de la ZAC qui ont été modifiées et qui empiètent uniquement sur leur terrain pour une superficie qui serait passée de 104 m² à 468 m². Changement d'emprise qui dévalorise leur propriété et que Mme et M. CAVAILLER considère comme inacceptable, ils évoquent le mot spoliation.</p> <p>Enfin ils ont été conviés à des réunions (mars 2015) avec des représentants de l'AFUA pour évocation de solutions de compensations. Suite à leur proposition écrite et chiffrée, ils attendent toujours la réponse de l'AFUA.</p>
17	Mme CRISTOL Danielle épouse GROUSSET Parcelle BI n° 64 M. GROUSSET son fils	Oui	Non	Oui L19	<p>Mme CRISTOL Danielle a tenu d'abord à préciser que sa parcelle était dans le périmètre AFUA contre son gré. Elle fait état de ce qui l'oppose à la direction de l'AFUA et de son sentiment que tous les propriétaires ne sont pas traités de la même manière.</p> <p>Elle s'offusque du prix au m² offert par l'expropriant (20 € du m² pour la voirie et 40 € pour le reste)</p> <p>Si elle peut être favorable pour la cession du parcellaire nécessaire à l'élargissement du chemin des pêcheurs, elle est fortement opposée pour le restant de sa parcelle.</p> <p>Elle fait état des travaux réalisés en bordure et sur sa propriété sans autorisation et à montrer au C-E le constat d'huissier établi à cette occasion.</p> <p>Cette observation est à mettre en corrélation avec celle de sa sœur CRISTOL Pierrette et de ses frères Francis et Didier ci-après.</p>
18	M. CRISTOL Didier Parcelle BI n° 62	Non	Non	Oui L5	<p>S'étonne de la mise en œuvre tardive de l'enquête publique alors que de nombreux terrains ont été vendus par l'AFUA à des promoteurs et que des travaux importants sont en cours de réalisation.</p> <p>Evoque l'intrusion illégale dans sa propriété pour élargissement de la voie, le constat d'huissier établi et le dépôt de plainte déposé auprès du procureur de la république. Parait d'accord pour céder 26 m² de sa parcelle pour élargissement de la voie, mais souhaite conserver le restant de sa parcelle pour des projets personnels.</p>

19	M. CRISTOL Francis Parcelle BI n° 61	Non	Non	Oui L20	<p>S'étonne de la mise en œuvre tardive de l'enquête publique alors que de nombreux terrains ont été vendus par l'AFUA à des promoteurs et que des travaux importants sont en cours de réalisation.</p> <p>Evoque l'intrusion illégale dans sa propriété pour élargissement de la voie, le constat d'huissier établi et le dépôt de plainte déposé auprès du procureur de la république. Parait d'accord pour céder 376 m² de sa parcelle pour élargissement de la voie, mais souhaite conserver le restant de sa parcelle pour des projets personnels.</p> <p>S'étonne de ne pas avoir eu de réponse de l'AFUA malgré ses nombreux courriers sur son accord de céder à l'amiable les superficies nécessaires à l'élargissement de la voie.</p>
----	--	-----	-----	------------	--

Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
-----------	-----	------------------------	--------------------------------------	------------------------------	-------------------------

20	Mme CRISTOL Pierrette Parcelle BI n° 63	Oui	Non	Oui L2	<p>Mme Cristol est propriétaire de la parcelle BI 63, mais elle évoque en parallèle les parcelles contiguës BI 61 et 62 de ses frères et BI 64 de sa sœur.</p> <p>Elle fait état d'un passage en force sans autorisation préalable sur l'ensemble de ces 4 parcelles pour création et élargissement de la voirie primaire de la ZAC. Elle se déclare révoltée de cette pratique et informe le C-E qu'un constat d'huissier a été établi (mars 2015) et qu'un dépôt de plainte a été adressé au Procureur de la République.</p> <p>Mme Cristol est par ailleurs offusquée qu'un certain nombre de lettres envoyées de sa part à l'AFUA en recommandée avec AR n'aient jamais eu de réponse.</p> <p>Elle informe le C-E de son accord de principe (idem pour ses frères et sa sœur) pour céder leur propriété par accord amiable à l'AFUA mais qu'une erreur de superficie est à noter pour la parcelle BI 61 qui serait amputée de 224 m²</p> <p>Elle remet à cet effet au C-E un courrier et un extrait cadastral établi par la SARL LUSINCHI géomètres experts.</p> <p><u>Dans son courrier du 18 janvier 2016</u> Mme CRISTOL s'étonne de l'ouverture tardive de l'enquête publique en fonction de certains événements comme la cession de nombreuses parcelles (14 ha 88a 30 ca) à des promoteurs privés et le lancement de travaux importants.</p> <p>Elle communique en pièces jointes la copie du dépôt de plainte auprès du procureur de la république et la copie du procès-verbal de constat d'infraction établi par huissier de justice.</p> <p>Mme CRISTOL précise qu'elle tient à conserver le reste de sa propriété car elle envisage de construire une maison d'habitation pour son usage personnel.</p>
----	---	-----	-----	-----------	---

Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
21	Mme Degrigny Marie Christine M. Degrigny Bernard parcelle BL 108	Oui	Non	Non	Propriétaires de la parcelle BL 108 au sein de la ZNIEFF sont d'accord pour une vente à l'amiable. Le C-E constate que cette parcelle n'est pas teintée en jaune sur le plan parcellaire et qu'elle n'est pas listée à l'état parcellaire. Est-ce un oubli ?
22	Mme DESFARGES CARRERE Brigitte pour sa maman Mme BERGE Marie épouse DESFARGES dont elle est tutrice Parcelle BH 146	Oui	Non	Non	Se déclare favorable pour la DUP et la cession de la partie de sa parcelle nécessaire à la réalisation de la voirie. A constaté sur le terrain l'avancée des travaux de viabilité, c'est tant mieux a-t-elle dit. A formulé des inquiétudes sur la situation en amont des bassins de rétention et souhaité des explications sur leur fonctionnement. Le C-E a pu la renseigner et la rassurer sur l'absence de risque. les bassins de rétention ayant justement pour fonction d'éviter le risque d'inondation à l'aval en retenant les surplus éventuels d'eaux de ruissellement liés à l'urbanisation amont du secteur. Mme Desfarges s'est déclarée satisfaite.
23	M. FABRE Christian 81 660 Pont de Larn	Non	Oui R1	Non	Propriétaire d'un terrain aux « Jardins de Sérignan », je suis pour la réalisation de l'urbanisation de nos parcelles, car cela fait trop longtemps que nous attendons ce moment, pour nous et nos enfants, puis cela fera du travail sur la commune.
24	M. FACED Blaise	Non	Non	Oui L23	(Idem observation n° 5 de M. ARMERIO Marc)
25	Mme FERRARI	Non	Oui R17	Non	Déplore la perte accélérée de toute la zone de garrigue. Plantez nous plutôt des arbres pour éviter le dessèchement et l'aridité des sols. Nous avons besoin de protéger nos ressources en eau. Basta le bétonnage. Pourquoi pas un jardin botanique et quand ?
26	M. GIMENEZ Michel Thézan les Béziers	Oui	Non	Non	Propriétaire des parcelles BL 89, 90 et 103 Est favorable au projet et a paru également favorable à un accord amiable pour céder son parcellaire. Evoque la parcelle 103 dont une partie antérieurement cédée à l'AFU lui serait aujourd'hui restituée. Cela présente une curiosité qui devra être examinée. La partie à exproprier est donnée pour 146 m2 alors que le total avec la partie qui lui serait rendue fait 291 m2.

Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
27	M. JANNET Alain Parcelle n° 26 Section ?	Oui	Non	Oui L7 Avec reportage photos	<p>Propriétaire de sa maison d'habitation au sein du périmètre AFUA avec un accès à partir du chemin des pêcheurs a souhaité rencontrer le C-E pour lui faire part de ses inquiétudes en matière d'assainissement pluvial.</p> <p>Il évoque la réception des eaux pluviales par celui de la commune de Vendres, qui réceptionne aussi les eaux de ruissellement en provenance de la ZNIEFF « Le Clos Marin »</p> <p>les caractéristiques de ce réseau : buses noyées à 50 % pour certaines d'entre elles dans la nappe phréatique.</p> <p>Débit du réseau insuffisant pour recevoir les eaux du pluvial de la ZAC : 2, 8 m³ /s en réseau total dont 1 m³ /s en refoulement.</p> <p>Risques de submersion marine non intégré au projet.</p> <p>Quid des procédures « loi sur l'eau » n'aurait-il pas dû y avoir procédure d'autorisation ?</p> <p>La convention d'origine (AFUA / VENDRES) de 1991 n'est plus d'actualité.</p> <p>Il confirme les inquiétudes manifestées précédemment par M. le maire de Valras Plage et notamment sur le fait que le réseau pluvial de Valras Plage ne pourrait en aucun cas écouler les eaux de ruissellement venant de la ZAC.</p> <p>M. JANNET évoque aussi les modalités de concertation (si elles ont eu lieu, leur publicité m'a échappé).</p>
28	Mme LEVEQUE Mireille BK 312 et 313	Oui	Non	Non	<p>Propriétaire des parcelles BK 312 et 313 est opposée à ce que l'on lui prenne un petit bout de chemin qui lui est très utile pour la desserte actuelle et projetée (dans le cadre de modification et de l'affectation du bâti existant)</p> <p>Il est à observer la situation particulière de ce petit parcellaire en limite de ZNIEFF.</p>
29	M. LINARES Henri Parcelle n° BE 112	Non	Oui R11	Non	Je suis favorable
30	Mme LISTER Francine Mme BOULLET Agnès. Parcelles BE 126 et 127	Non	Non	Oui L22	Mme LISTER et sa fille Mme BOULLET Agnès propriétaires des parcelles BE 126 et 127 souhaiteraient que la procédure actuelle aboutisse en vue de réaliser leur projet de construction d'une habitation.
31	M. LOPEZ Antoine	Non	Oui R6	Non	Je suis favorable à la DUP.
32	M. LOPEZ Ruiz Parcelle n° BE 118	Non	Oui R7	Non	Je suis d'avis favorable.

Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
33	Mme MARCO Annie. Parcelle n° BH 66	Oui	Non	Non	Propriétaire proche des infrastructures récemment réalisées, Mme MARCO signale au C-E de son accord pour la vente de la totalité de sa parcelle (La société Angelotti serait d'accord, mais selon elle il y aurait préemption de la municipalité). Il lui tarde d'avoir vendu. Pourquoi cette mesure de préemption ? Subsidiairement elle a constaté que pour la réalisation de travaux il y a eu intrusion sur sa propriété. Mme MARCO est favorable pour la poursuite du projet tel que présenté à l'enquête publique.
34	M. MARTINEZ Jean-Claude Parcelle BE n° 113	Non	Oui R10	Non	Je suis d'avis favorable.
35	M. MENDES Théodore Parcelle n° BE 101	Oui	Oui R22	Oui L10	Je viens contester étant propriétaire de la parcelle BE 101 la décision d'expropriation qui m'a été signifiée. J'a' demandé des explications à la mairie et au C-E mais les deux parties n'ont pas été en mesure de justifier cette prise de décision. De plus l'achat des terrains au prix de 40 € le m ² par l'AFU/A paraît ridicule au vu du prix auquel ils apparaissent ensuite sur le marché de la vente aux particuliers (environ 300 € le m ²) + (Idem observation n° 5 de M. ARMERIO Marc)
36	Mlle MILHAU Valérie	Non	Oui R4	Non	Propriétaire de parcelles dans la ZNIEFF est favorable à la DUP.
37	M. MONESTIER Jean Sérignan	Oui	Non	Non	Souhaitait des informations sur le dossier soumis à enquête, notamment sur les travaux de voirie proches de sa propriété bâtie. Après vérification il a été vu que la parcelle de M. Monestier BK 224 se situe en limite mais en dehors de la ZAC et en principe non impacté par le projet de voirie qui passe à une quarantaine de mètres. M. Monestier s'est déclaré satisfait de ces renseignements
38	Mme et M. MURA Salvatore	Oui	Non	Non	Sont venus remettre leur questionnaire, ont demandé des renseignements sur la procédure, se sont déclarés favorables au projet
39	M. NAVAEZ François Parcelle	Non	Oui R9	Non	Je suis d'avis favorable à la DUP.
40	Mme NAVAEZ Nicole M. COMBES Bernard Parcelles BE 10, 111 et 387	Oui	Non	Non	Ont rendu visite au C-E pour lui faire part de leur total accord sur le projet Avis favorable pour qu'il se fasse

Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
41	M. NAVAEZ Robert Parcelle BE n° 119	Non	Oui R8	Non	Je suis d'avis favorable.
42	Mme NUNEZ Claudine M. SOULLER Christian	Oui	Non	Non	Frère et sœur propriétaires, entre autres indivis, de la parcelle BL 210 et 212 souhaitent surtout connaître ce qu'il va y avoir sur la séquence 5A. Il faut que les gens soient rapidement informés sur leur avenir et à quelle date des Permis de Construire ou d'aménager pourront être délivrés. Les propriétaires de ce secteur se posent beaucoup de questions et ont de nombreuses interrogations.
43	M. NAVARRO David Sérignan Récent acquéreur d'un lot du programme Angelotti	Oui	Non	Non	M. Navarro a acheté un terrain constructible à la société Angelotti pour lequel il a déposé une demande de PC lequel est actuellement en cours d'instruction. Suite à des recours contentieux sur la légalité de la vente des terrains de l'AFU/A à la société Angelotti il formule des inquiétudes sur d'éventuels risques financiers qu'il pourrait supporter. Le C-E n'ayant pas les compétences juridiques nécessaire n'a pu le rassurer.
44	Mme ORTEGA Annie M. ORTEGA Jean Déclarent également représenter Mme et M. Philippot	Oui	Non	Non	Propriétaires des parcelles BL 212 et 214. Dans le cadre du projet d'aménagement du sous-secteur 5A se trouvent avec 60 m ² de moins. Souhaitent de plus amples précisions sur ces futurs aménagements de la séquence 5A. Il faut que les gens soient associés et bien informés sur les aménagements à réaliser et savoir dans quelles conditions des Permis de Construire ou d'aménager pourront être sollicités.
45	M. PASTEAU Parcelle n° BK 143	Oui	Oui R25	Non	Propriétaire sur la zone depuis 35 ans, a hâte que l'opération de viabilisation continue, avec toutes les garanties pour chaque propriétaire. Donne un avis favorable pour cette enquête.
46	Mme PEGOURET Annick 13 100 Aix en Provence	Non	Non	Oui L6	Propriétaire de la parcelle n° BH 4 et ne pouvant se déplacer demande communication d'une copie du plan de la parcelle dans la zone. Souhaite que lui soit indiqué la qualification du terrain et sa destination. Tél Mme PEGOURET : 04 42 26 39 09

Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
47	M. PEYROT Patrick Mme BOTTA Josette 61170 LES-VENTES-DE-BOURSE	Non	Non	Oui M1	Rappellent qu'ils ne sont plus propriétaires des parcelles BE n° 102, 122 et 387 vendues à la société Angelotti
48	Mme POUGET Jeanne M. COMBESCURE Jacques Frère et sœur	Oui	Non	Non	Propriétaires des parcelles BL 122 BK 109 et 110 au sein de la ZNIEFF sont d'accord pour une vente à l'amiable mais demandent quand aura lieu le paiement de la parcelle et le remboursement des participations réglées. Ont déclaré représenter Mme Gaubert autre sœur
49	M. ROBERT Pierre	Oui	Non	Oui L13	(Idem observation n° 5 de M. ARMERIO Marc)
50	M. RIEUX Gérard Valras Plage	Oui 2 fois	Oui R18	Oui L18	Propriétaire de la parcelle BL 212 est très critique au regard du projet DUP et parcellaire. Conteste le périmètre de la zone du Clos Marin qui impacte énormément la ZAC ; Conteste les conditions de la vente de terrains par l'AFUA à des promoteurs ; Conteste le périmètre de la ZAC qui n'aurait pas repris en intégralité le périmètre de l'AFUA ; Conteste le prix des acquisitions trop en dessous de leur réelle valeur ; Souhaiterait connaître l'aménagement interne des secteurs, évoque à ce sujet de nombreuses réunions pour trop peu d'informations. Confirme les écrits précédents présentés par l'association de défense et d'urbanisation des Cosses du Falgairas Galine + lettre (Idem observation n° 5 de M. ARMERIO Marc)
51	Mme ROCHE Danielle M. ROCHE Michel Parcelle BK n° 142	Oui	Non	Non	Propriétaires d'une maison d'habitation sur leur propriété font connaître au C-E que celle-ci fait partie avec 9 autres constructions d'un lotissement (non autorisé à ce jour) de 10 lots pour lesquels avec l'appui d'un professionnel ils auraient engagé une procédure de régularisation (selon leurs dires, un permis d'aménager sera sollicité). Cet ensemble de construction se situe en limite de la ZNIEFF « Le Clos Marin ». Mme et M. ROCHE se sont déclarés favorable à la DUP.

Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
52	M. ROMATICO Romain Représente sa mère Mme Romatico Succession Coste Simone	Oui	Non	Non	M. Romatico est très critique sur le projet, conteste en particulier le zonage protégé de la ZNIEFF et l'inconstructibilité des parcelles. C'est dit-il, concernant la protection de grenouilles, une honte. Les propriétaires de ce secteur protégé ont payé des participations importantes pour leur constructibilité et se trouvent aujourd'hui lésés. Le montant de 40 € proposé pour les acquisitions est insuffisant. Est-il vrai, comme on le lui aurait dit, que dans le cadre d'une expropriation le montant des participations payées ne serait pas remboursé ??
53	M. ROQUES Yvon Parcelle n° 119	Non	Oui R13	Non	Au vu du projet, je suis favorable à la mise en place de la DUP
54	M. SABATIER Christian M. SABATIER Claude Parcelles BL 120	Oui	Oui R15	Non	Frères, propriétaires indivis de la parcelle BL 120 située au sein de la zone « Clos Marin » se sont déclarés plutôt favorables à la DUP, sous réserve toutefois qu'il leur soit proposé un échange de parcelle de superficie équivalente comme cela aurait été promis par l'AFUA lors d'une réunion publique.
55	Mme SALMON MILHAU Anne Parcelles BL 83, 85, 86, 96, 97 et BK 81, 82, 83, 84, 90 et 91	Oui	Oui R3	Non	Mme SALMON MILHAU est venue confirmer son avis favorable à la DUP inscrit au registre d'enquête. Elle fait part au C-E de son accord pour une cession amiable de sa propriété située au sein de la zone « Clos Marin » mais lui signale la partie d'accès à la ZNIEFF qui lui aurait été achetée il y a de nombreuses années mais non payée. Elle espère qu'enfin la ZAC puisse se réaliser. Elle informe le C-E que le notaire qui s'occupe de ses terrains fera parvenir à la mairie les questionnaires demandés.
56	Indivision SALMON MILHAU	Non	Oui R5	Non	Propriétaire de parcelles dans la ZNIEFF est favorable à la DUP. La recherche des informations concernant les documents à remettre à la mairie sont en cours de réalisation chez le notaire Maître CAPDEVIEILLE
57	M. SOULIE Gérard Parcelle n° BL 89, 90, 105 et 107	Non	Oui R16	Non	Est favorable à la réalisation de l'AFUA à condition de récupérer rapidement l'argent escroqué par l'ancienne organisation
58	Mme SYLVESTRE Jeanine.	Oui	Non	Oui L11	(Idem observation n° 5 de M. ARMERIO Marc)

Obs N°	Nom	Reçue Par le C-E	Remarque au registre d'enquête	Lettre adressée au C-E	Nature de l'observation
59	M. VIDAL Henri Parcelle n° BK 143	Non	Oui R12	Non	Est très favorable à la réalisation de ce projet
60	M. VINAS Eric Parcelle BH 168	Non	Non	Oui L14	(Idem observation n° 5 de M. ARMERIO Marc)
61	M. VINAS Jack	Non	Non	Oui L15	(Idem observation n° 5 de M. ARMERIO Marc)
62	VINAS Indivision Parcelle n° BH 168	Non	Oui R20	Non	<p>Il y a beaucoup de voies ou routes qui desservent l'AFUA et la ZAC, en plus on dirait des autoroutes « que le flot de véhicules qui va envahir Valras petit village tranquille » ;</p> <p>Pourquoi les propriétaires qui se trouvent sur les chemins seront expropriés en partie ;</p> <p>Comme dans tout projet de cette envergure il aurait dû faire l'objet de plus de discernement et d'études préalables au départ de l'opération. Pourquoi des propriétaires qui auraient des voiries seraient pénalisés par rapport aux propriétaires qui n'en ont pas.</p> <p>Tous les adhérents quels qu'ils soient auraient dû payer une cote part, puisque tout le monde doit être solidaire.</p>
63	M. YEDRA Emile + Maître PALLOT	Oui	Non	Non	<p>M. YEDRA accompagné de son neveu Maître PALLOT tenait à bien rappeler son accord pour une transaction amiable et le compromis de vente déjà signé avec l'AFUA.</p> <p>Il souhaitait également discuter avec le C-E sur les suites de la procédure après enquête publique. Il a été renseigné par le C-E.</p>
64	Mme ZAIDIN Martine Née VINAS Sérignan Parcelle n° BH 168	Oui 2 fois	Non	Oui L16	<p>Propriétaire de la parcelle BH 168 souhaitait avoir des renseignements sur l'aménagement futur des sous-secteurs (hors aménagements primaires).</p> <p>Demande pourquoi l'AFUA ne permettrait pas la vente de sa parcelle à un particulier si elle le souhaitait.</p> <p>Ne comprend pas qu'il y ait 2 types d'offre : 20 € le m2 pour des cessions en vue de réalisation de voirie ; 40 € le m2 dans les autres cas. Pourquoi ?</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Lettre d'observations (Idem observation n° 5 de M. ARMERIO Marc)</p>

LETTRES ADRESSEES OU REMISES AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- L1 : Copie d'une lettre recommandée avec AR de l'association de défense des Cosses Falgairas Galine adressée à M. le Maire de Sérignan en date du 13 janvier 2016 sous la signature de leur Président M. Pierre ROBERT. (Copie remise au C-E le 02/02/2016)
- L2 : Lettre recommandée avec AR de Mme Pierrette CRISTOL en date du 18 janvier 2016 avec en annexe : copie d'une plainte auprès du Procureur de la République et d'un constat d'huissier de justice relatif à ce dépôt de plainte. Copie d'un courrier de la SELARL LUSINCHI Géomètre expert au Président de l'AFUA faisant état avec un plan joint d'une erreur de tracé entre les propriétés BI 60 et BI 61
- L3 : Lettre de Mme et M. Thérèse et Jacques CAVAILLER en date du 23 janvier 2016
- L4 : Lettre de M. Guy COMBES Maire de Valras Plage en date du 28 janvier 2016
- L5 : Lettre de M. CRISTOL Didier en date du 29 janvier 2016
- L6 : Lettre de Mme Annick PEGOURET en date du 29 janvier 2016
- L7 : Lettre de M. JANNET Alain en date du 11 février 2016 avec en annexe un reportage photos faisant état des caractéristiques techniques d'une partie du réseau pluvial en limite du chemin des pêcheurs. En annexe également repérage photo des quartiers de Valras Plage au Sud de la ZAC inondés suite aux intempéries du 29 décembre 2015.
- L8 : Lettre recommandée avec AR de Mme BOUCHIEU Claudette en date du 10 février 2016
- L9 : Lettre recommandée avec AR de M. CABROL Louis en date du 10 février 2016
- L10 : Lettre recommandée avec AR de M. MENDES Théodore en date du 10 février 2016
- L11 : Lettre recommandée avec AR de Mme SYLVESTRE Jeanine en date du 10 février 2016
- L12 : Lettre recommandée avec AR de ARMERIO Marc en date du 10 février 2016
- L13 : lettre recommandée avec AR de M. ROBERT Pierre en date du 10 février 2016
- L14 : Lettre recommandée avec AR de M. VINAS Eric en date du 10 février 2016
- L15 : Lettre recommandée avec AR de M. VINAS Jack en date du 10 février 2016
- L16 : Lettre recommandée avec AR de Mme ZAIDIN née VINAS en date du 10 février 2016
- L17 : Lettre recommandée avec AR de BONATO Nillo en date du 10 février 2016
- L18 : Lettre recommandée avec AR de M. RIEUX Gérard en date du 10 février 2016
- L19 : Lettre de Mme GROUSSET née CRISTOL Danielle en date du 3 février 2016
- L20 : recommandée avec AR de M. CRISTOL Francis en date du 4 février 2016
- L21 : Lettre de l'association « Atelier de Projets » de Valras Plage en date du 3 février 2016
- L22 : Lettre de MMme LISTER et BOULLET en date du 10 février 2016
- L23 : Lettre recommandée avec AR de M. FACED Blaise en date du 10 février 2016
- M1 : Mail adressé au secrétariat mairie de Sérignan par M. Patrick PEYROT le 18 décembre 2015
- M2 : Mail de Maître Jean-Marc POUDOU à M. MONSARRAT service urbanisme de la ville de Sérignan du 11 janvier 2016 Relatif à la vente BARBA / AFUA

ANNEXE 2

Convocation du maître d'ouvrage

Pierre BALANDRAUD
23 Plan du Mas de Cocon
34970 LATTES
Portable : 06 17 04 36 62
E-mail : pierre.balandraud@wanadoo.fr

Lattes le 15 février 2016

Monsieur le maire de la commune de
Sérignan
Hôtel de ville
146 Avenue de la Plage
34410 Sérignan

Objet: Enquête Publique préalable à la Déclaration d'Utilité Public de la ZAC « Les Jardins de Sérignan » et à la cessibilité du parcellaire nécessaire à sa réalisation.

Réf : Décision du Tribunal Administratif n° E15000161/34 du 15 septembre 2015.
Arrêté préfectoral n° 2015-II-1779 en date du 20 novembre 2015

Monsieur le Maire,

Conformément à la décision n° E15000161/34 du 15 septembre 2015, de Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier et aux dispositions de l'arrêté n° 2015-II-1779 en date du 20 novembre 2015 de M. le Préfet de l'Hérault, j'ai conduit l'enquête publique relative à la demande citée en objet.

Je vous rappelle que le respect de la procédure m'impose de rencontrer le maître d'ouvrage dans un délai maximum de 8 jours à compter de la clôture de l'enquête.

En conséquence je vous propose, à votre convenance, une rencontre dans les locaux de votre mairie ou ailleurs si vous le souhaitez entre le mercredi 17 et le vendredi 19 février 2016 à l'heure qui vous conviendra le mieux, même tôt en matinée ou tard en soirée. A défaut la réunion pourrait encore se tenir le lundi 22 ou le mardi 23.

Veillez me préciser le lieu et la date que vous aurez retenue par messagerie ou par téléphone

Au cours de cette rencontre, je vous communiquerai, conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté préfectoral susvisé et de l'article R.123-18 du code de l'environnement, les observations recueillies au cours de cette enquête.

Je vous prie de croire monsieur le Maire à l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le commissaire enquêteur

Pierre BALANDRAUD

ANNEXE 3

Mémoire en réponse du Maître d’Ouvrage

Commune de SERIGNAN
ZAC « Les Jardins de Sérignan »

Remarques formulées par le commissaire enquêteur et réponses de la commune suite à l'enquête publique préalable à la DUP et à la cessibilité du parcellaire nécessaire à sa réalisation qui s'est tenue du 5 janvier 2016 au 12 février 2016

Remarques par thèmes formulées par le commissaire enquêteur issues des observations du public	Réponses de la commune de Sérignan
<p>Thème 1 : La tenue tardive de l'enquête publique : Observation de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine et de quelques autres particuliers : Pourquoi si tard, alors que les travaux de viabilité sont déjà très avancés, avec des passages en force sur certaines propriétés, que de nombreuses autorisations d'aménager et de construire ont été délivrées. Les propriétaires sont devant un fait accompli, quelles sont les marges de manœuvre qui demeurent à l'issue de cette procédure d'enquête publique pour influencer sur le projet.</p>	<p>L'aménageur de la ZAC est une Association Foncière Urbaine. De ce fait la voie la plus naturelle pour les acquisitions foncières est la négociation amiable. D'autre part la procédure de ZAC a effectivement été relancée en 2013 par l'élaboration d'une étude de programmation urbaine et la répercussion dans le PLU de Sérignan. Donc l'ensemble des autorisations administratives est récent. La DUP vient tout naturellement à la fin de l'ensemble de ce processus d'études et d'autorisations à délivrer, comme dans toutes les procédures de ce type. L'opération AFUA Les Jardins de Sérignan n'a été possible que par la cession d'un ilot d'environ 12 Ha à un groupement de promoteurs regroupé sous la SAS "Les Jardins de Sérignan", l'obligation étant faite à l'AFUA de viabiliser cet ilot comme tout aménageur doit le faire dans une opération de ZAC.</p>
<p>Thème 2 : Périmètre de la ZAC, périmètre de l'AFU/A, « sorties de terrains » de l'AFU/A : Observations de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine : Il est évoqué un périmètre de ZAC qui n'intègre pas la totalité du périmètre de l'AFU/A par la sortie d'un groupe de parcelles au Sud-Ouest en bordure du chemin des pêcheurs, ainsi que par la suite la sortie du terrain de camping « le Bellevue » du périmètre AFU/A. Ces réductions d'emprises ayant contribué au déficit financier du projet. Il est évoqué également la « sortie » de l'AFU/A des terrains lotis vendus par les promoteurs, mesure contraire selon M. RIEUX Gérard (observation R18) à la règle la plus élémentaire des AFU/A.</p>	<p>La modification du périmètre de l'AFUA est évoquée de façon récurrente par l'Association de défense des Cosses du Falgairas. Les documents en possession de l'AFUA ne confirment pas les affirmations de l'association. Cette dernière n'a d'ailleurs jamais produit de document prouvant la véracité de ses dires. Les périmètres de la ZAC et de l'AFUA n'ont jamais évolués depuis la création. Il est exact que les terrains vendus à la SAS, comme avant eux le camping Bellevue, ont été extraits du périmètre de l'AFUA par arrêtés préfectoraux, ayant perdu, au sens de l'article 38 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 tout intérêt à y rester. Les propriétaires de ces terrains ont en effet payé toutes les participations dues à l'AFUA et ont obtenu des permis d'aménager. En outre, il sera rappelé que l'équilibre de l'opération menée par l'AFUA, qui a été validé par la DGFIP, rend nécessaire la réalisation d'opérations immobilières d'achat/revente par l'AFUA, ce afin de limiter le montant des participations réclamées aux propriétaires à un niveau supportable. Or, ces opérations d'achat-revente imposent de sortir les terrains concernés du périmètre de l'AFUA. En effet,</p>

	<p>il est avéré que le fait que les terrains soient compris dans le périmètre de l'AFUA constituait, compte tenu du régime juridique et de l'histoire de cette dernière un obstacle à leur revente dans des conditions satisfaisantes. Aucun constructeur n'accepte, ayant acheté son terrain au prix marché d'un terrain à bâtir, le risque de devoir verser, comme les autres propriétaires, des participations à l'AFUA pour équilibrer son budget. LA DISTRACTION CONSTITUE DONC UNE CONDITION ESSENTIELLE DE LA RÉUSSITE DU PROJET DE L'AFUA. Nonobstant l'association de défense n'a pas hésité à contester l'arrêté préfectoral de distraction devant le Tribunal Administratif de Montpellier. Ce recours est pendant. L'article 38 de l'ordonnance du 1 juillet 2004 dispose : <i>"L'immeuble qui, pour quelque cause que ce soit, n'a plus de façon définitive d'intérêt à être compris dans le périmètre de l'association syndicale autorisée peut en être extrait. La demande de distraction émane de l'autorité administrative, du syndicat ou du propriétaire de l'immeuble. La proposition de distraction est soumise à l'assemblée des propriétaires. Si la réduction de périmètre porte sur une surface telle qu'elle est définie au II de l'article 37, l'assemblée des propriétaires peut décider que la proposition de distraction fera seulement l'objet d'une délibération du syndicat. Lorsque l'assemblée des propriétaires, dans les conditions de majorité prévues à l'article 14, ou, dans l'hypothèse mentionnée à l'alinéa précédent, la majorité des membres du syndicat s'est prononcée en faveur de la distraction envisagée, l'autorité administrative peut autoriser celle-ci par acte publié et notifié dans les conditions prévues à l'article 15. Les propriétaires des fonds distraits restent redevables de la quote-part des emprunts contractés par l'association durant leur adhésion jusqu'au remboursement intégral de ceux-ci. La distraction n'affecte pas l'existence des servitudes décrites à l'article 28 tant qu'elles restent nécessaires à l'accomplissement des missions de l'association ou à l'entretien des ouvrages dont elle use"</i>.</p>
<p>Thème 3 : La perte de zone naturelle Observation de Mme FERRARI :</p> <p>Déplore la perte accélérée de toute la zone de garrigue. Plantez nous plutôt des arbres pour éviter le dessèchement et l'aridité des sols. Nous avons besoin de protéger nos ressources en eau. Basta le bétonnage. Pourquoi pas un jardin botanique et quand ?</p>	<p>Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement, le seul secteur à enjeu fort est la Zone de Fonctionnalité qui est préservée dans le projet.</p>
<p>Thème 4 : La vente de terrains à des promoteurs privés :</p> <p>Observation de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine :</p>	<p>L'association de défense a engagé un recours en annulation de cette vente devant le Tribunal administratif. Le Tribunal a rejeté ce recours par jugement du 26 janvier 2016 n°1405885. Sur les conditions avantageuses de la vente l'AFUA tient à préciser :</p>

<p>Ces ventes sont fortement contestées, elles sont contraires à la philosophie d'un aménagement au bénéfice de l'AFU/A et des propriétaires qui la compose. Elles auraient été, de plus, réalisées dans des conditions financières anormalement avantageuses pour les promoteurs.</p>	<p>. que la vente de terrains à la SAS a été la base du projet de reprise ; . que le prix de vente négocié en 2007 n'a cessé d'augmenter pour atteindre 12 ME en 2014 . que si l'on enlève l'assiette des équipements publics qui doivent être rétrocédés à la Commune, le terrain cédé à la SAS l'a été pour un prix de 110 € le m², sachant que cette dernière a dû payer en plus l'aménagement secondaire et tertiaire des terrains. C'est-à-dire que le prix de vente est celui du marché.</p>
<p>Thème 5 : ZNIEFF du « Clos Marin » Observations de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine, mais aussi de quelques particuliers propriétaires dans le périmètre ZNIEFF: On invente des contraintes, on n'y a jamais vu des grenouilles, c'est scandaleux. Le gel de ces 9 ha 70 de terrain a fortement contribué à « plomber » les finances de l'AFU/A.</p>	<p>L'inventaire naturaliste a été réalisé par un bureau d'études spécialisé en biodiversité, plusieurs sources confirment la richesse de la faune et la flore de la zone et surtout le périmètre de la zone de fonctionnalité de la zone humide a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant "prescriptions spécifiques" dans le cadre de la Loi Eau qui doit être retranscrit en arrêté BIOTOPE. (pièce jointe : arrêté de biotope)</p>
<p>Thème 6 : Le sentiment d'être spolié. Quelques propriétaires, mais surtout les adhérents de l'association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairas et Galine se sentent « spoliés », ce terme a été repris plusieurs fois. Ils considèrent que le prix du terrain qui leur sera proposé est très largement en dessous de sa valeur. Certains ont invoqué un prix de 80 à 100 € le m² qui serait selon eux le prix du marché. Par ailleurs ils ne comprennent pas pour quelles raisons le foncier à acquérir pour la réalisation de la voirie n'est pas « payé » au même prix que le reste du parcellaire.</p>	<p>Une estimation des Domaines, organisme public, a été réalisée en date du 20 Février 2014, le prix était fixé à 35 euros/m². La valeur du terrain est calculée en fonction de sa constructibilité et son positionnement. (pièce jointe : estimation des domaines)</p>
<p>Thème 7 : Aménagement des séquences 1 à 12 De nombreux propriétaires attendent impatiemment de pouvoir réaliser une opération sur leur propriété. Attente également de riverains à la ZAC qui souhaiteraient savoir quoi et quand près de chez eux. Des documents, prospectus commerciaux et avants projets circulent les personnes concernées (propriétaires et riverains) sont dans l'attente de plus de détails et précisions.</p>	<p>Des réunions de concertation ont repris récemment, notamment dans le cadre de la procédure de remboursement (réunion du 19 Février 2016), objet principal d'une AFU, sans quoi aucun projet regroupant autant de propriétaires n'est possible. Cette procédure devrait aboutir après enquête publique en 2017. Toutefois, la Commune de Sérignan et les Services de l'Etat ont exigé que l'opération de la ZAC s'organise séquence par séquence pour respecter le rythme d'arrivée des nouveaux habitants et ne pas mettre en difficulté les équipements communaux publics (scolaire, sportif, transports, etc...) Ces règles ont été approuvées par le Conseil des Syndics de l'AFUA et reprises par délibération du Conseil Municipal du 25/11/2013 dans le cahier des charges de cessions de terrains. A ce jour, et suivant délibération du Conseil des Syndics de l'AFUA en date du 08/01/2015, seules les séquences 1/10 et 11 ont fait l'objet d'un déblocage tout au moins pour ce qui concerne les parcelles de terrains à bâtir.</p>

<p>Thème 8 : Ruissellement, inondations bassins de rétention, gestion des eaux pluviales</p> <p>Observations principalement de M. le Maire de Valras Plage, de M. JANNET :</p> <p>Ces personnes évoquent la réception des eaux pluviales de la ZAC en aval par le réseau de la commune de Vendres, qui réceptionne aussi les eaux de ruissellement en provenance de la ZNIEFF « Le Clos Marin ».</p> <p>Les caractéristiques de ce réseau ancien, insuffisamment entretenu ne seraient pas suffisantes pour réceptionner les volumes venant de l'ensemble de ZAC.</p> <p>Il est évoqué également le risque de submersion marine et d'inondation sur la partie Sud de la ZAC. M. le Maire de la commune de Valras Plage, ainsi que M. JANNET ont attiré l'attention du C-E sur le fait que le réseau pluvial de Valras Plage, n'est en capacité d'accepter hydrauliquement un quelconque débit supplémentaire à celui qu'il supporte actuellement.</p>	<p>Concernant l'impact des eaux pluviales de la ZAC sur le réseau mis en place par la commune de Vendres, une étude spécifique a été élaborée par le Cabinet CEREG pour préciser l'impact de la prise en compte du fonctionnement hydraulique du collecteur de Vendres sur la gestion des eaux pluviales de la ZAC "Les Jardins de Sérignan".</p> <p>La conclusion de cette étude permet de vérifier la compatibilité du projet pluvial avec le réseau.</p> <p>Pièce jointe : étude CEREG</p>
<p>Thème 9 : Quel type d'équipements publics en partie Sud de la ZAC (Terrains inondables zone rouge du PPRI)</p> <p>Questions posée par quelques particuliers et par l'association « Atelier de Projets de Valras »</p>	<p>La Commune ne s'est pas prononcée sur la question mais les équipements envisagés seront compatibles avec la zone rouge du PPRI.</p>
<p>Thème 10 : l'augmentation de population et les conséquences en matière de circulation, de stationnement et de déplacements doux (cyclables piétons)</p> <p>Questions posées principalement par M. le Maire de Valras et l'association « Atelier de Projets de Valras »</p> <p>Les liaisons piétonnes cyclistes et routières entre le territoire de la ZAC et les secteurs agglomérés de Vendres et Valras Plage leur paraissent peu développées dans l'étude d'impact, la compatibilité en matière de déplacement du secteur avec le PDU de la CABEM n'est pas démontrée.</p> <p>Sur le plan du stationnement il n'y a pas de terrains disponibles sur la ville de Valras Plage pour créer de nouveaux parkings. Il est indispensable que le projet de ZAC prévoit pour les voitures au moins des parkings de délestage et pour les cycles des circulations et du stationnement individualisés.</p>	<p>Les reproches faits ne sont pas justifiés comme l'atteste en page 77 le PDU puisque la ZAC est citée comme un exemple à suivre d'anticipation de la mobilité dès l'aménagement. Il n'est pas fait mention dans l'étude d'impact (produite en novembre 2014) puisque ce document n'existait pas encore. Le projet prévoit un nombre de stationnement en adéquation avec les besoins de la zone, conformément au CPAP et au règlement du PLU en vigueur.</p> <p>(pièce jointe extrait du PDU)</p>

<p>Thème 11 : Passage en force sur des propriétés privées :</p> <p>Voir observations n° 17, 18, 19 et 20 Mmes et MM. CRISTOL pour les parcelles BL 61, 62, 63 et 64, observation n° 14 pour Mme CADENAC et observation n° 31 pour Mme MARCO parcelle BH 66. Ces personnes s'insurgent de passages en force et de destruction de limites de clôtures particulièrement pour les familles CRISTOL et pour Mme CADENAC</p>	<p>Effectivement, l'entreprise en charge des travaux a pénétré sur les terrains. Une fois qu'elle a eu connaissance de ces désordres, elle a remis les lieux en état et procédé à la remise en place de la clôture. Concernant les parcelles de Mme Cadenac et Mme Marco, l'entreprise est chargée de remettre les lieux en état.</p>
<p>Thème 12 Contestation sur des emprises à exproprier :</p> <p>- Observation de Mme et M. CAVAILLER (parcelles BL 323 et 324) :</p> <p>Le changement d'emprise pour la réalisation de la voie primaire qui empiète les parcelles BL 323 et 324, entraîne une augmentation d'emprise qui passe de 104 m² à 468 m². Ce changement n'est pas accepté par les propriétaires.</p> <p>- Observation de Mme LEVEQUE (parcelle BK 312 et 313) :</p> <p>Propriétaire des parcelles BK 312 et 313 Mme LEVEQUE est opposée à ce que l'on lui prenne un petit bout de chemin qui lui est très utile pour la desserte actuelle et projetée de sa résidence principale.</p> <p>- Observations de Mme Pierrette CRISTOL, de M. Didier CRISTOL, de Mme CRISTOL Danielle née CRISTOL et de M. CRISTOL Francis :</p> <p>Sont totalement opposés à ce qu'on les exproprie de la totalité de leur parcelles, ils ne forment qu'un seul accord pour les emprises nécessaires à l'élargissement de la rue des pêcheurs.</p> <p>- Observation de M. CABROL Louis (parcelles BK 234 et BL 59) :</p> <p>Formule son accord que pour les seules emprises nécessaires à la réalisation de voies de circulation mais pas aux conditions de 20 € le m² comme proposé par l'expropriant. Exige de pouvoir conserver le parcellaire qui n'est pas nécessaire aux élargissements de voiries.</p> <p>- Observation de M. MENDEZ Théodore (parcelle BE 101) :</p> <p>Conteste l'expropriation de sa parcelle qui n'est concernée par aucun projet d'équipement public.</p>	<p>L'étude du projet de ZAC, dans le cadre de son plan de reprise validé en 2013, a fait l'objet d'une retranscription dans le PLU. La toute dernière était approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 13/04/2015. Cette étude a prévu la construction de poches de logements sociaux de manière diffuse sur le périmètre de la ZAC, dont une poche est située sur la parcelle appartenant à la famille CRISTOL. D'autre part cette étude s'inscrit dans un projet urbain cohérent avec une zone de centralité où doivent être édifiés des commerces et services en pied d'immeubles, mais aussi des opérations immobilières à vocation touristique en partie basse de l'opération où sont situées les parcelles de M. CABROL et M. CAVAILLER. Quant à M. MENDEZ, il est propriétaire d'une parcelle située dans une opération de morcellement "jardins" enserrée dans l'opération d'aménagement globale de la partie Nord de la ZAC. La voirie qui dessert actuellement les parcelles de "jardins" est en indivision avec l'ensemble des propriétaires et une adhésion unanime doit être recueillie. La transformation de ce morcellement "jardins" en opération dite de lotissement ne peut se faire que dans le cas d'une unanimité de l'ensemble des indivisaires. M. MENDEZ ayant toujours refusé toute collaboration, l'AFUA s'est vu contrainte de demander son expropriation dans le cadre de l'enquête. Il est à noter que cette opération permet la liaison de voirie entre l'Est et l'Ouest et donc relève de l'intérêt général. La parcelle de Mme LEVEQUE fait partie de la zone humide.</p> <p>Pièce jointe : OAP Plan d'aménagement mettant en évidence la voie en indivision des « Jardins » + plan de situation des jardins.</p>

<p>Thème 13 : Erreurs de superficie :</p> <p>Observation concernant la parcelle BI 61 (voir obs n° 20 de Mme CRISTOL Pierrette) Voir également obs n° 25 de M. GIMENEZ Michel.</p>	<p>Le cadastre de la Commune de Sérignan a fait l'objet d'un remaniement il y a quelques années. Lors de cette procédure, l'ensemble des surfaces cadastrales a été recalculé avec des procédés modernes et il est courant qu'il y ait de nombreux écarts entre ces nouveaux calculs et ceux inscrits sur les cadastres dits "Napoléoniens". L'ensemble des surfaces acquises ont fait l'objet d'un arpentage par le cabinet LUSINCHI géomètre expert.</p>
<p>Thème 14 : Personnes n'étant pas ou plus propriétaires de parcelles :</p> <p>Voir obs n° 15 de Mme CATHALA et M. JALABERT et obs n° 45 de Mme et M. PEYROT</p>	<p>Conformément au Code de l'Expropriation, la liste des propriétaires a été établie à l'aide des documents cadastraux. Le Cadastre n'étant pas renseigné en temps réel, les anciens propriétaires peuvent encore apparaître.</p> <p>(pièce jointe : estimation des domaines)</p>
<p>Thème 15 : Demande d'échange de parcelles :</p> <p>Voir obs n° 52 de MM. SABATIER Christian et Claude</p>	<p>Des discussions ont été engagées avec l'indivision Sabatier. Il leur a été proposé la solution actée par l'Assemblée générale de l'AFUA il y a plusieurs années : prix de 40 € avec remboursement des participations d'investissement déjà payées, arrêtées à 18 € le m² pour les propriétaires s'étant acquittés de leurs participations par dation du 1/3 de leur terrain à l'AFUA.</p> <p>Il a donc été proposé à l'indivision Sabatier un prix de 58 € le m². On ne peut pas tout à fait dire qu'il s'agit là d'une spoliation, leur terrain étant radicalement inconstructible puisque situé dans la zone humide du Clos Marin et en zone N du PLU de Sérignan.</p> <p>Plus globalement sur la problématique du refus de l'échange m² inconstructible contre m² constructible et de l'interdiction de céder à d'autres qu'à l'AFUA il sera précisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> . que ces décisions ont été débattues et actées en assemblée générale, . que dans la théorie l'AFUA regrette de ne pouvoir satisfaire les demandes de ses adhérents, . que toutefois ces décisions sont commandées par la réalité économique : pour limiter les participations réclamées à la grande majorité des propriétaires à un niveau supportable, soit 50 € le m² de terrain, l'AFUA doit réaliser des opérations d'achat revente devant lui générer un bénéfice de près de 8 millions d'€ HT. Ce bénéfice ne peut être réalisé que si l'AFUA achète et revend les terrains dans de bonnes conditions. . qu'à défaut il aurait fallu augmenter de façon très significative les participations réclamées aux propriétaires (près de 100 € le m² de terrain), choix que collectivement l'AFUA n'a pas retenu. Cf débats en assemblée. Etant relevé que cette solution n'était pas souhaitée par les services de l'Etat dans la mesure où, à cette époque, nombre de propriétaires refusaient de s'acquitter de leurs participations auprès de l'AFUA.

	. que l'AFUA a maintenu un principe, coûteux, de solidarité : tous les terrains sont achetés aux mêmes conditions, qu'ils soient constructibles ou inconstructibles, le prix proposé se situe à un niveau très supérieur au prix du marché.
<p>Thème 16 : Souhait de pouvoir vendre son bien à un tiers et non obligatoirement à l'AFUA :</p> <p>Voir obs n° 33 de Mme MARCO et obs n° 64 de Mme ZAIDIN</p>	L'AFUA en tant qu'aménageur, est le seul à pouvoir acquérir les terrains de la ZAC.
Questions posées par le commissaire enquêteur	Réponses de la commune de Sérignan
<p>Le programme local de l'habitat (PLH).</p> <p>Est-ce que, sur la commune de Sérignan, il existe des réserves foncières (publiques ou privées) mobilisables (hors la présente ZAC) à très court terme pour compenser, même partiellement, le déficit important en matière de logements locatifs sociaux de la commune ?</p>	<p>La Commune de Sérignan doit produire en conformité avec le PLHI (Projet Local de l'Habitat Intercommunal), élaboré par l'Agglomération, un minimum de 30% de logements sociaux et 20% de logements en accession abordable sur la ZAC "Les Jardins de Sérignan". La commune étant déficitaire en logements sociaux, le choix a été fait de porter ce pourcentage à 35% de logements sociaux.</p> <p>La commune ne possède que quelques réserves foncières sur son territoire. Il s'agit de parcelles constructibles isolées, dont les emprises sont limitées et sur lesquelles il est compliqué d'édifier des logements sociaux. De plus, la mise en œuvre de tels projets sur le territoire urbanisé de la commune est d'autant plus difficile que près de 33% du territoire urbanisé est grevé par une servitude d'inconstructibilité du fait du PPRI du bassin versant de l'Orb. En conséquence, les quelques réserves foncières communales et privées ne permettront pas d'édifier des logements sociaux à court terme.</p>
<p>Concertation sur la ZAC :</p> <p>Le CE a eu connaissance d'une réunion d'information sur le projet d'aménagement de la ZAC tenue le 11 mars 2014 avec des résidents du quartier. Y a-t-il eu compte rendu et bilan de cette réunion de concertation.</p>	A cette réunion, Mr DEBAR du Cabinet CEREG a présenté l'ensemble des études hydrauliques et a répondu aux nombreuses sollicitations du public présent. Cette réunion, qui a été organisée sous l'égide de la Commune afin d'informer les riverains de la partie basse de la ZAC sur la problématique du ruissellement pluvial, s'est déroulée en dehors de la procédure, aucun compte-rendu n'a été produit.
<p>Autorisations d'aménager et de permis de construire autorisés en 2014 et 2015 :</p> <p>Le CE a constaté à l'occasion de ses déplacements sur le terrain de nombreux panneaux affichant des autorisations d'aménager et de construire. Pourriez-vous lui communiquer la liste des autorisations délivrées sur le secteur de la ZAC de janvier 2014 à aujourd'hui.</p>	<p>Diverses autorisations ont été délivrées sur le périmètre de la ZAC "Les Jardins de Sérignan".</p> <p>Pièce jointe : Listing des autorisations déposées sur le périmètre de la ZAC « Les Jardins de Sérignan »</p>

<p>ZNIEFF du « Clos Marin »</p> <p>Le plan parcellaire au sein de la zone protégée du Clos Marin laisse apparaître des parcelles qui ne seraient pas à acquérir. Sont-elles propriété du maître d'ouvrage ?</p>	<p>Les parcelles en blanc et non comprises dans l'état parcellaire sont propriétés de l'AFUA</p>
<p>Estimation des domaines :</p> <p>L'estimation des domaines n'étant pas présente dans le dossier d'enquête, pourriez-vous me la communiquer en accompagnement de votre mémoire en réponse.</p>	<p>Estimation des domaines fournie en annexe du thème 6</p>

ANNEXE 4

Certificats d'affichage du Maire de Sérignan