

Opération ZAC « Granouillère »

THEZAN-LES-BEZIERS

Enquête publique du 30 novembre 2021 au 16 décembre 2021 préalable à la déclaration publique (Articles L110-1 et suivants et R111-1 et suivants du Code de l'Expropriation) et d'enquête parcellaire pour la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet (Articles L131-1 et suivants et R131-1 et suivants de Code de l'Expropriation)

Rapport final

Partie 3 – Avis final sur l'enquête parcellaire

Document élaboré par Didier LALOT, commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier par décision n°E21000097/34 en date du 29 septembre 2021.

Avis motivé du commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire pour la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet :

Malgré les préoccupations sanitaires du moment liées à la COVID-19, l'enquête publique conjointe pour d'une part analyser l'utilité publique de l'opération ZAC « Granouillère » et d'autre part, l'enquête parcellaire pour la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de cette opération, s'est déroulée en parfaite conformité avec les exigences réglementaires.

Présentation des principaux éléments issus de mon analyse qui participent et construisent la motivation de mon avis :

- **Le dossier spécifique à l'enquête parcellaire présenté à la consultation des propriétaires concernés, tous identifiés, était conforme aux attentes de la réglementation (Article R131-3 du code de l'expropriation) :**
- **Le périmètre de l'enquête parcellaire est bien conforme au périmètre de l'opération « Granouillère » envisagée ;**
- **Les travaux prévus sur la zone sont en totale cohérence avec les parcelles concernées par la procédure :**
- **Tous les propriétaires ainsi concernés ont reçu la notification les informant de la procédure en cours ;**
- **Seul le propriétaire de la parcelle AC-114 s'exprime dans le cadre spécifique de cette enquête parcellaire ;**
- **Cette parcelle est l'objet d'un recours contre la PLU pour que son classement soit en zone urbaine, déjà constructible ;**



A ce stade des procédures, et sans compétence particulière en juridiction administrative pour expertiser ce dossier de recours, mais simplement en essayant d'étayer l'avis que je dois formuler comme commissaire enquêteur sur ce point, mon analyse me conduit à envisager 3 options qui vont dépendre de la décision de la justice administrative, et des choix qui seront faits en conséquence par la commune et l'opérateur quant à la poursuite de l'opération « Granouillère » et les éventuels choix du propriétaire de cette parcelle si le jugement lui en laisse l'initiative :

Le recours reconnaît la constructibilité de la parcelle dans sa configuration actuelle par son rattachement à la zone urbaine, et une alternative se présente :

- Le terrain est retiré de la procédure d'expropriation, le propriétaire jouit de sa parcelle comme historiquement envisagé, avec la possibilité d'y construire dans le respect des règles applicables à la zone à laquelle il est rattaché, mais devra financer des travaux importants de viabilisation, pour apporter les réseaux et ménager un chemin de circulation voiture jusqu'à la voie de desserte. De plus, il devra payer la taxe d'aménagement pour contribuer aux équipements publics de la commune. L'aménageur perd quant à lui au moins deux lots à commercialiser.
- Le terrain reste dans les parcelles à exproprier, mais son prix devient celui d'un terrain déjà constructible. Le propriétaire est indemnisé en conséquence.

Le recours ne reconnaît pas l'erreur d'appréciation du PLU et maintient la parcelle dans le secteur d'urbanisation à venir dans le cadre d'une opération d'ensemble.

- Le terrain est alors maintenu, peut-être alors en contradiction avec les promesses faites antérieurement, dans les parcelles à exproprier, avec une valeur moindre que pour une parcelle déjà constructible.

Les procédures de recours peuvent prendre du temps à trouver une issue définitive, peut-être encore plusieurs mois, et **il me semble largement préférable qu'un accord amiable soit trouvé** sur ce point, le propriétaire comprenant que des frais de viabilisation et des taxes sont à prendre en considération, l'aménageur quant à lui doit mesurer l'impact d'un retard dans l'avancement de son opération, et faire une offre amiable raisonnable en proposant un terrain viabilisé pour un prix équilibré, correspondant à des coûts marginaux de viabilisation dont ceux liés à la contribution aux équipements communaux et à l'avantage de pouvoir poursuivre son opération tout en bénéficiant d'une parcelle à l'emprise plus grande que la parcelle mise, en retour, à disposition du propriétaire.

En conséquence, après examen du dossier présenté, et le constat que la phase de consultation par enquête publique conjointe a été réalisée dans le respect de la réglementation applicable, sans présager de la décision du tribunal administratif à venir sur le recours engagé sur une des parcelles concernées, et en cohérence avec mon avis favorable sans réserve à la qualification d'utilité publique de l'opération « Granouillère », et enfin au vu de la démarche engagée, notamment d'identification des propriétaires,

je formule un avis favorable à la poursuite de la procédure de cession des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, au besoin par voie d'expropriation, mais je recommande, fermement, avant le premier audiences du recours, la mise en place d'un accord amiable pour ce qui concerne la parcelle AC-114.

Le commissaire enquêteur,



Didier LALOT

