

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

**PIECE N° 1**

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**  
**SOUS-PREFECTURE de BEZIERS**

**SOUS-PREFECTURE BEZIERS**  
**REÇU LE**  
**23 AOÛT 2012**  
**Bureau des Politiques**  
**Publiques**

\* \* \*

**COMMUNE DE CERS**

\* \*

**ENQUETE PUBLIQUE**

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

\* \* \*

**OBJET:**

Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique pour la création d'une réserve foncière en zone AUs, secteur « La Joie » en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et parcellaire pour la délimitation exacte des terrains à acquérir pour cette opération à CERS.

- Délibération du Conseil Municipal de la commune de CERS en date du 26 mars 2012 sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et parcellaire concernant la création d'une réserve foncière sur le secteur de « La Joie »,

- Décision n° E12000165/34 en date du 6 juin 2012 de Madame le Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER désignant Monsieur BRENON Jean-Noël en qualité de commissaire enquêteur et Madame FERRI-CABEO Viviane en qualité de suppléant,

- Arrêté préfectoral n° 2012-II-748 en date du 21 juin 2012 de Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS pour Monsieur le Préfet de l'Hérault prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet ci-dessus décrit concernant la réserve foncière du secteur de « La Joie » à CERS

- **Enquête de 22 jours du 9 au 30 juillet 2012 inclus.**

## SOMMAIRE

### ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE AU PROFIT DE LA COMMUNE DE CERS POUR LA CREATION D'UNE RESERVE FONCIERE SUR LE SECTEUR « LA JOIE »

I - CADRE JURIDIQUE .....	3
II – PRESENTATION DE LA COMMUNE DE CERS .....	3
III – AMENAGEMENT PROJETE .....	6
IV – COMPOSITION DES DOSSIERS .....	7
V - MOTIVATION DU PROJET .....	8
VI – COUT FINANCIER ESTIME POUR LA COMMUNE .....	9
VII – DESIGNATION DU C.E. ET MODALITES D'ENQUETE .....	9
VIII - ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE.....	10
IX- ETUDE ET ANALYSE DU PROJET.....	10
IX – 1 - ETUDE .....	10
IX – 2 – ANALYSE .....	11
<u>MON AVIS:</u> .....	11
X – PUBLICITE ET INFORMATION.....	11
XI – DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	12
XII – OBSERVATION RECUEILLIE.....	12
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	14
<b><u>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA D.UP</u></b> .....	17
<b><u>AVIS DU COMMISSAIRE SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE</u></b> .....	19

## **-RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR-**

### I - CADRE JURIDIQUE.

- Vu le Code de l'Urbanisme article L 318-3
- Vu les articles L123-13, R123-18 et 19 du Code de l'Environnement,
- Vu le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique, notamment l'article 3 portant modifications du livre 1er du Code de l'Environnement, partie réglementaire.
- Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, article L 11-1 et R 11-1 à R 11-14
- Vu la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, notamment son article 139
- Vu la délibération du Conseil Municipal de CERS en date du 26 mars 2012 sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable de D.U.P et parcellaire
- Vu la décision du Tribunal Administratif de MONTPELLIER n° E12000165/34 en date du 6 juin 2012, me désignant en qualité de commissaire-enquêteur et Madame FERRI-CABEO Viviane en qualité de commissaire-enquêteur suppléant,
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2012-II-748 de Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet ci-dessus désigné et les modalités de son déroulement,
- Attestation par la CDC en date du 26 juin 2012 du versement par la mairie de CERS d'une provision de 600€ telle que prescrite par décision du TA de MONTPELLIER me désignant pour procéder à l'enquête ci-dessus mentionnée.

### II – PRESENTATION DE LA COMMUNE DE CERS.

Située dans le Bas-Languedoc, la commune de CERS s'inscrit dans la périphérie proche à l'Est de BEZIERS et de VILLENEUVE LES BEZIERS et s' étend sur une superficie de **785 ha**.

Cette commune, implantée dans la partie Ouest et au Sud du département de l'Hérault, est distante de 7 kms au Sud-Est de la sous-préfecture, à 18 kms du CAP D'AGDE et à 9 Kms de la station balnéaire de VALRAS.

Son territoire s'inscrit dans la plaine biterroise, au coeur du vignoble languedocien.

La commune se développe sur quatre principales unités paysagères :

- le plateau viticole ,
- la plaine de l'Orb,
- le canal du Midi,
- la zone urbaine

L'urbanisation se compose du centre ancien et de ses extensions vers le Sud et l'Ouest.

L'urbanisation de type pavillonnaire débute dans les années 1950, en périphérie du centre ancien et aux abords de la cave coopérative, puis un parc plus récent s'est développé aux quatre coins cardinaux du bourg.

La zone Sud du village qui longe la RD 612 est encore sous-exploitée.

Le parc des résidences principales est composé majoritairement de maisons individuelles (94% en 2005) pour un total de 909 logements en 2007.

La part des propriétaires représente 76% des résidences principales.

Le bourg s'est développé dans la partie Sud-Ouest du territoire communal, bloqué au Nord par la voie ferrée Marseille-Bordeaux.

Ce territoire, marqué par l'importance des terres cultivées dont 85% est consacré à la vigne, culture qui a fortement marqué la commune, se déploie dans sa zone Nord laquelle présente un plateau agricole ouvert et dégagé.

Le réseau viaire de CERS s'est développé en étoile autour du centre ancien qui est devenu un point de jonction engorgé, subissant la contrainte de la voie ferrée qui traverse le territoire communal d'Est en Ouest.

L'accès principal du bourg se fait par le CD 612 par un carrefour dénivelé aménagé en raison de l'importance de la circulation littorale.

De nombreuses voies de communication, accessibles à proximité, desservent la commune (péri-urbaines) :

Ces communications se font par les divers moyens suivants :

- routiers (voies auto-routières A9, A75, RD 9, 612, et une multitude de départementales qui convergent en étoile vers la ville proche de BEZIERS).

- ferroviaires (ligne Espagne-Bordeaux- Vallée du Rhône- Marseille, ligne BEZIERS-Neussagues- Massif Central ).

- fluviaux ( Canal du Midi et fleuve Orb ).

- aériens (aéroport de BEZIERS-AGDE-VIAS) et MONTPELLIER-FREJORGUES

La **topographie** de la commune de CERS présente une pente Nord/Sud assez régulière et peu accidentée allant du point haut (l'autoroute A9) à la RD 612 et au canal du Midi (point bas).

En partant du Sud vers le Nord du territoire, on rencontre la plaine de l'ORB s'étendant au Sud du canal du Midi à l'altitude **3m NGF** qui remonte en pente douce jusqu'au pied du bourg de CERS.

Au-delà, la plaine cède la place à un plateau viticole marqué de petits vallonnements s'étendant sur toute la partie Nord de la commune pour atteindre son point haut situé à **39m NGF** d'altitude.

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

Ce territoire correspond à un axe de remplissage où se sont accumulés, sur les marnes bleues du miocène, les marnes et sable astiens, puis une puissante série de continental, séries de marnes rouges à conglomérats et cailloutis à rattacher au pliocène supérieur. La série se termine par un remplissage quaternaire accompagnant l'Orb.

Sur le plan **hydrogéologique**, ces formations géologiques diverses ont permis la création :

- d'une nappe astienne liée, aux sables éponymes, qui est une des grandes nappes régionales alimentant la plupart des localités littorales du secteur,
- plus au Sud, elle est franchement artésienne. A CERS, elle est légèrement ascendante dans les forages,
- nappes du continental dont le pliocène continental en présente plusieurs superposées de faible puissance,
- nappe alluviale de l'ORB : nappe des alluvions du lit majeur du fleuve, strictement liée à son écoulement et qui devient saumâtre à l'approche du littoral.

Sur le plan de l'**hydrologie**, CERS, bien que située dans la basse vallée de l'Orb, n'est traversée par aucun cours d'eau important.

Les eaux de ruissellement de la partie Nord du territoire sont collectées par le ruisseau d'Ardailou qui draine les eaux hors de la commune vers le canal du Midi.

Les eaux de ruissellement de la zone Sud qui représente 1/3 du territoire communal sont drainées directement vers le canal du Midi.

Cependant l'ORB, par ses crues, dans sa partie en basse vallée, inonde une partie de la commune jusqu'au Nord de la RD 612, d'où l'instauration d'un PPRI communal arrêté le 11 septembre 2000.

La surface urbanisée est de **76 ha**, celle à urbaniser de **33 ha**, soit un total dédié actuellement à l'urbanisation de 109 ha, la surface non bâtie restante se répartissant en zonage **A** (avec délimitation d'un secteur agricole réduit au strict usage du sol) et en zonage **N**.

La plaine du Languedoc où se situe CERS, à proximité de la mer, est soumise à un climat méditerranéen doux avec une pluviométrie annuelle peu élevée, caractérisée par une alternance saisonnière marquée, avec des hivers relativement doux et des étés chauds et secs.

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

Les épisodes pluvieux sont le plus souvent brutaux et abondants (averses de type méditerranéen) et peuvent provoquer des inondations, causes de catastrophes naturelles.

Pour l'année 2011, la pluviométrie était de **555 mm** et la température moyenne annuelle de **16,1°** avec un minima à **- 4,7°** et un maximum à **36°**.

CERS subit l'influence de quatre vents dominants, qui conditionnent son climat et peuvent générer des catastrophes météorologiques.

Les vents d'origine méditerranéenne sont doux et humides.

Les vents de secteur Nord-Ouest, parfois violents, prédominent dans la région biterroise, à raison des  $\frac{3}{4}$  du temps.

La gestion des sols de la commune relève d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le **10 octobre 2011**.

Sa population est de **2240 habitants**, avec une croissance démographique prévisionnelle importante de 1500 habitants à l'horizon 2020, soit une population estimée à environ **3700 habitants**.

Elle a pour communes limitrophes BEZIERS et MONTBLANC au Nord et à l'Ouest, VILLENEUVE LES BEZIERS au Sud et PORTIRAGNES à l'Est.

CERS appartient au canton de BEZIERS2 constitué de 7 communes : BEZIERS EST, BOUJAN SUR LIBRON, BASSAN, LIEURAN LES BEZIERS, VILLENEUVE LES BEZIERS, CERS et PORTIRAGNES.

Elle fait partie de la Communauté d'agglomération de Béziers-Méditerranée (CABM), créée le 31/12/2001, s'étendant sur 249,16 km<sup>2</sup>, représentant 110 451 habitants et regroupant 13 communes : BASSAN, BEZIERS, BOUJAN SUR LIBRON, CERS, CORNEILHAN, ESPONDEILHAN, LIEURAN LES BEZIERS, LIGNAN SUR ORB, SAUVIAN, SERIGNAN, SERVIAN, VALRAS PLAGE et VILLENEUVE LES BEZIERS.

Elle intègre également le périmètre du SCOT du Biterrois, document dont le PADD, le POG et le rapport de présentation ont été arrêtés mais non encore approuvés.

Cette structure s'étend sur 205 100 ha dont 52 000 ha maritimes, englobe 87 communes et rassemble 250 000 habitants à travers 8 communautés de communes et 2 communautés d'agglomération.

Un arrêté préfectoral en date du 11 juin 2003 en a fixé le périmètre d'étude.

Pour l'année 2012, le budget primitif de la commune voté est de 3 688 375€, réparti en section fonctionnement pour 1 813 751€ et en section investissement pour 1 874 624€.

Les taux d'imposition pour 2012 :

- taxe d'habitation est fixée à 19,15%
- taxe foncière est fixée à 19,26%
- taxe pour le foncier non bâti est de 57,81€

La CAF s'élèvera à environ 233€.

Ces chiffres font apparaître une bonne gestion du budget communal.

### **III – AMENAGEMENT PROJETE.**

Dans le cadre du P.L.U approuvé le 10 octobre 2011, la commune a inscrit une zone **AUs** destinée à recevoir un pourcentage important de logements sociaux, ceci pour répondre aux exigences du Plan Local de l'Habitat Intercommunal (compétence de la CABM) ainsi que celles du SCOT du Biterrois

Ces prescriptions "supra" figurent donc dans le contenu réglementaire du PLU, tel que défini par les articles L 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, document qui exprime le plan de développement et d'urbanisme de la commune.

Le sous-secteur **AUs** d'habitation projeté est situé en entrée de ville et sera composé essentiellement d'habitats individuels ou groupés dans lequel un taux de logement social sera appliqué dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le PLHI.

Il a vocation à être ouvert à l'urbanisation à court terme, mais en attendant qu'un projet d'aménagement soit défini, la commune souhaite réaliser une réserve foncière sur cette zone AUs afin de garantir la mise en oeuvre des objectifs de mixité sociale fixés dans le PLU, à savoir imposer, lors de la construction sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, **20% minimum de logements aidés**.

Pour garantir la réalisation de cette réserve foncière AUs, le Conseil Municipal a été contraint de solliciter l'ouverture d'une enquête publique conjointe de DUP et de cessibilité afin d'acquérir la parcelle AC 14 (superficie de 3 158 m<sup>2</sup>) qui possède l'unique chemin d'accès à l'ensemble des parcelles de ce secteur de réserve foncière composée des 3 parcelles AC 4, AC 5 et AC 14, soit une surface totale de 11 358 m<sup>2</sup>.

#### **IV – COMPOSITION DES DOSSIERS.**

##### **IV- a – DOSSIER DE D.U.P. SIMPLIFIEE :**

- Notice explicative,
- Plan de situation
- Périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- Estimation sommaire des acquisitions à réaliser

##### **IV- b – DOSSIER DE CESSIBILITE :**

- Plan parcellaire
- Relevé parcellaire

##### **A ces dossiers d'enquête publique, sont joints :**

- la délibération en date du 26 mars 2012 du Conseil Municipal de la commune de CERS approuvant la demande d'ouverture d'enquête publique conjointe de DUP et parcellaire pour l'acquisition de la parcelle AC 14 en vue de la réalisation d'une réserve foncière sur la zone AUs, secteur « La Joie »

- l'arrêté préfectoral n° 2012-II-748 en date du 21 juin 2012 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique conjointe.

- l'attestation de versement d'une provision relative au dossier visé en référence établie par la Caisse des dépôts en date du 26 juin 2012.

L'étude détaillée des dossiers me permet de relever 6 erreurs dans les différents documents les composant dont l'absence de plan du projet à l'échelle 1/2000e.

Informé de mes observations, le chargé d'étude du BETU procède aussitôt aux rectifications et les nouveaux documents sont adressés, d'une part à la Sous-Préfecture pour enregistrement à la date du 19 juin 2012 et d'autre part à la mairie pour prendre place dans le dossier soumis au public pour enquête.

##### **Maître d'ouvrage :**

Monsieur le Maire de la commune de CERS  
Mairie, 9 avenue de la Promenade

34420 CERS

Tél : 04 67 39 30 29 - mail : [mairie.cers@wanadoo.fr](mailto:mairie.cers@wanadoo.fr)

**Organisme chargé d'étude :**

Bureau d'Etudes Techniques et Urbanisme

PAE de la Baume, bât H

2 rue de l'Artisanat

34 290 SERVIAN

Tél : 04 67 39 91 40 - mail : [bureau@bet-bei.fr](mailto:bureau@bet-bei.fr)

**V – MOTIVATION DU PROJET.**

Situé en entrée d'agglomération biterroise, la commune de CERS ne peut réfléchir de manière isolée en matière d'urbanisme.

La commune, dans le cadre de son PLU, a inscrit en concordance avec les objectifs du PLHI de la CABM, structure dont elle est adhérente, sur le secteur de « La Joie », une zone AUs destinée à recevoir une opération d'habitat individuel et groupé, zone dans laquelle une partie des constructions doit recevoir des logements sociaux, dans le respect des objectifs de mixité sociale souhaités par la commune et la communauté d'agglomération.

Ce sous-secteur d'habitation a vocation à être ouvert à l'urbanisation à court terme mais en attendant qu'un projet d'aménagement soit défini, la commune doit y réaliser une réserve foncière afin de garantir la mise en oeuvre des objectifs du type d'urbanisation défini dans le PLU.

Ce projet urbanistique sera composé essentiellement d'habitats individuels sur 13 parcelles et d'habitats groupés d'environ 10 logements sociaux en partie Nord du secteur, soit un total d'environ 23 logements.

Cette zone de **11 358 m<sup>2</sup>**, située en entrée du bourg, en continuité de l'urbanisation existante, est composée des parcelles AC4 – AC5, dont la maîtrise foncière est assurée pour la commune sur une superficie de 10 305 m<sup>2</sup> et C14 d'une surface de **3 158 m<sup>2</sup>**.

Cette dernière parcelle appartient en indivision à 3 propriétaires, dont un seul qui représente une surface de **1 053 m<sup>2</sup>** refuse son accord pour vendre.

La configuration des lieux de la zone AUs impose le passage sur la partie Sud Ouest de la parcelle AC 14 pour désenclaver toute cette zone et accéder au chemin du Moulin sur VILLENEUVE LES BEZIERS et permettre de réaliser son accès et sa viabilité.

L'acquisition de la parcelle AC 14 dans sa totalité est donc indispensable pour permettre à la commune la réalisation de l'opération d'urbanisme projetée, conformément aux objectifs communaux et supra en terme de mixité sociale et de construction de logements sociaux, tels que définis dans le cadre de la politique locale et des objectifs assignés par le PLHI communautaire.

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



## VI – COUT FINANCIER ESTIME POUR LA COMMUNE

### Coût d'acquisition foncière de la parcelle AC 14.

La valeur vénale de la parcelle AC 14 d'une surface de 3158 m2 libre de toute occupation a été évaluée par la Brigade d'évaluation de la direction des Finances Publiques le 30 novembre 2011 à hauteur de 117 000€.

Le coût d'acquisition pour la commune est basée sur cette valeur de 117 000€, augmentée des frais notariés.

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

Vu la demande de Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS enregistrée le 4 juin 2012 par le Tribunal Administratif de MONTPELLIER concernant la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de procéder à une enquête publique parcellaire et préalable à la déclaration d'utilité publique, au profit de la commune de CERS, pour un projet de création de réserve foncière en zone AUs, secteur « La Joie » en vue d'une opération d'aménagement d'ensemble,

Je suis contacté le 5 juin 2012 par Madame LE BRETON du service des enquêtes publiques du Tribunal Administratif de MONTPELLIER, laquelle me sollicite pour conduire cette procédure.

Par décision n° E12000165/34 en date du 6 juin 2012 de Madame le Président du Tribunal administratif de MONTPELLIER, je suis désigné pour conduire l'enquête publique ci-dessus indiquée.

Ce document parvient à mon domicile le 7 juin 2012.

*(pièce jointe n°.....2)*

Le 12 juin 2012, après avoir pris rendez-vous, je me déplace à la Sous-préfecture de BEZIERS où je suis reçu par Madame FONTAINE Nicole, du bureau des Politiques Publiques, section des enquêtes publiques, en charge du dossier.

Après explications et examen en commun de l'objet de la demande, notamment sur le fait de recourir à une procédure avec dossier simplifié de D.U.P pour la constitution d'une réserve foncière ainsi que prévu à l'article R 11-3, § II du Code de l'expropriation, le dossier technique du projet qui sera soumis à enquête publique m'est remis.

*(pièce jointe n°.....3)*

De concert, nous fixons les modalités de la procédure d'enquête : les dates et les modes d'information du public de l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la D.U.P et parcellaire ayant trait au projet de constitution d'une réserve foncière dans le secteur « La Joie » à CERS sont définies : par publication d'annonces légales dans 2 journaux locaux, le Midi Libre et l'Hérault du Jour, avec rappel en cours d'enquête, dans les délais réglementaires (15 jours avant le début d'enquête et rappel dans les huit jours).

Il est également convenu que l'avis d'enquête publique préalable sera affiché en mairie et sur le secteur concerné par le projet de l'enquête.

Les dates de l'enquête publiques sont fixées du **09 au 30 juillet 2012** et l'arrêté préfectoral d'ouverture est rédigé dans ce sens.

L'étude détaillée du dossier m'a permis de relever 6 erreurs dans les différents documents le composant dont l'absence de plan du projet à l'échelle 1/2000e.

Informé, le chargé d'étude du BETU a procédé aussitôt aux rectifications et les nouveaux documents ont été adressés d'une part à la Sous-Préfecture pour enregistrement à la date du 19 juin 2012 et d'autre part à la mairie pour prendre place dans le dossier soumis au public pour enquête.

Le 15 juin 2012, après avoir pris rendez-vous, Monsieur RODRIGUEZ Jean-Paul, adjoint au maire, en charge de l'urbanisme communal, me fait visiter les lieux du projet, avec explications, ce qui me permet de constater que le secteur concerné par le projet ne peut être **désenclavé** que par le chemin du Moulin en empruntant la partie Sud de la parcelle AC 14 justifiant la demande par la commune d'une procédure préalable de D.U.P. , objet de la présente procédure.

Ce même jour, avec Messieurs JALABERT Francis, DGS et RODRIGUEZ Jean Paul, adjoint au maire, nous consultons les documents du P.L.U. de la commune afin de rechercher les renseignements utiles à l'enquête en cours.

## **VIII – ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE.**

Par arrêté n° 2012-II-748 en date du 21 juin 2012, Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire en vue de la réalisation d'une réserve foncière – secteur La Joie- à CERS et définit les modalités de son exécution.

Ce document parvient à mon domicile le 25 juin 2012.

( *pièce jointe n° . . . . . 5* )

## **IX - ETUDE ET ANALYSE DU PROJET.**

### **IX – 1 – ETUDE**

La réserve foncière **AUs**, située en entrée de ville, coté Ouest du bourg de CERS, se trouve en continuité des constructions existantes tout en restant peu éloignée du centre urbain.

Le projet répondra aux prescriptions de densification des dents creuses et la réalisation de logements sociaux dans ce secteur obéira aux impératifs de mixité sociale du PLU et aux objectifs du PLHI de la CABM.

Cette zone est concernée par le classement sonore de la RD 612 entraînant des mesures d'isolation acoustique et par le périmètre de protection du forage du Moulin.

Elle n'est pas concernée par le PPRI de l'Orb.

**En ce qui concerne la déclaration d'utilité publique** : elle ne peut avoir aucun accès direct autorisé par le CD 612.

Elle n'est accessible que par le chemin du Moulin via la partie Sud-Ouest de la parcelle AC 14, qui constitue la **seule voie de désenclavement** des parcelles classées en **AUs** et de la zone correspondante.

### IX-2 - ANALYSE

Afin de pouvoir constituer la réserve foncière **AUs** dans le secteur « La Joie », d'une surface totale de **11 358 m<sup>2</sup>** incluant **3** parcelles sur la commune de CERS en vue de la réalisation d'une opération d'urbanisation d'ensemble selon les objectifs de mixité sociale inscrits au PLU de la commune et souhaités par la CABM, il apparaît nécessaire que la collectivité ait la maîtrise des trois parcelles concernées avant de réaliser l'ouverture à l'urbanisation.

**Mon avis** : La commune souhaite donc acquérir la parcelle AC 14 et avoir ainsi la maîtrise de l'ensemble de l'unité foncière qui compose la zone du projet d'autant plus que la partie Sud de cette parcelle permet le seul accès de désenclavement de la zone AUs.

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

Un acte de vente est en cours de rédaction par Me GONDARD, notaire, entre Monsieur SAUREL, propriétaire de la parcelle AC 5 et la mairie à la date du 29 mars 2012.

*(pièce jointe n° .....10)*

Monsieur SAVOYE Patrice et Madame SAVOYE Michèle, propriétaires en indivision de la parcelle AC 14, ont signifié leur accord le 26 mars 2012 pour vendre à la mairie leur part de l'indivision à la somme convenue de 40€/m<sup>2</sup>.

*(pièces jointes n° .....11)*

Conformément à l'article R11-22 et L13-2 du Code de l'expropriation, notification individuelle de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique et dépôt du dossier en mairie est faite par l'expropriant par un courrier en date du 22 juin 2012 en A.R. à Madame Agnès CASTEX née SAVOYE, à CARCASSONNE (11)

*(pièce jointe n° .....13)*

**Mon avis** : **En ce qui concerne l'enquête parcellaire** : Le recours à l'expropriation du troisième propriétaire de l'indivision de la parcelle AC 14 apparaît nécessaire pour que la commune puisse faire l'acquisition de la totalité de la parcelle cadastrée AC 14 et avoir ainsi la maîtrise foncière de la zone et son accès, objet d'un projet d'aménagement d'un ensemble urbanistique, opération à réaliser à court terme.

## X - PUBLICITE ET INFORMATION.

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

- L'annonce légale d'enquête publique paraît dans le Midi Libre et l'Hérault du Jour le 29 juin 2012, avec rappels le 12 juillet 2012, après l'ouverture de l'enquête.

( *pièces jointes n° . . . . . 6* )

-Un affichage de l'avis d'enquête publique est effectué en mairie et sur le site, objet de l'enquête publique.

Cette formalité est attestée par un certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire de CERS et le Commissaire Central de police.

( *pièce jointe n° . . . . . 9* )

## **XI - DEROULEMENT DE L'ENQUETE.**

Conformément à l'arrêté préfectoral n° 2012-II-748 en date du 21 juin 2012, l'enquête s'est effectuée du 09 au 30 juillet 2012, à la mairie de CERS .

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

**J'ai ouvert**, coté et paraphé le registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et les dossiers correspondants à l'ouverture de l'enquête, le **9 juillet 2012**.

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

- Le lundi 9 juillet 2012, de 9 h à 12 h.
- Le samedi 21 juillet 2012, de 9 h à 12 h
- Le lundi juillet 2012 de 14h30 h à 17h30

Le public ne s'est pas déplacé et aucune observation n'a été recueillie pendant l'ouverture de l'enquête publique.

**L'enquête a été close le 30 juillet 2012** au soir, date à laquelle j'ai clos et signé le registre d'enquête .

( *pièce jointe n° . . . . . 12* )

Le registre l'enquête publique avec les dossiers d'enquête sont restés à ma disposition aussitôt après clôture des opérations.

## **XII- OBSERVATION RECUEILLIE.**

Aucune observation n'a été formulée sur le projet.

A l'issue de l'enquête, pour avis, et conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement et l'article 3 du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique, ce résultat a été communiqué à Monsieur le RODRIGUEZ Jean Paul, adjoint au Maire de CERS, le 6 août 2012 sous forme d'un P.V. de porter à connaissance, à charge pour le Premier magistrat de la commune de produire un mémoire en réponse.

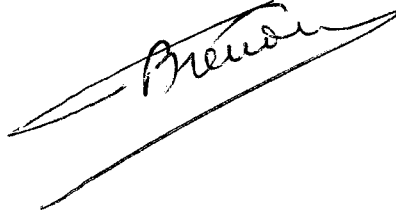
( *pièce jointe n° . . . . . 7* )

Le mémoire en réponse par lequel la mairie prend acte que le public n'a émis aucune observation sur le projet me parvient le 21 août 2012 par mail.

Il y est précisé que cette réserve foncière permettrait à la commune de réaliser un projet de 10 logements sociaux.

*(pièce jointe n° ..... 8)*

Fait à MONTADY, le 21 août 2012  
BRENON Jean-Noël commissaire enquêteur.



**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE**  
**PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE**  
**PUBLIQUE ET PARCELLAIRE**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

L'enquête publique concernant l'enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire en vue de l'acquisition de la parcelle AC 14 pour la réalisation d'une réserve foncière sur la commune de CERS et ma désignation en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête, ont fait l'objet de la décision n° E12000165/34 en date du 6 juin 2012 de Madame le Président du T.A. de MONTPELLIER; son ouverture et ses modalités d'exécution, de l'arrêté n° 2012-II-748 pris par Monsieur le Sous-Préfet de BEZIERS en date du 21 juin 2012.

Lors des vacances, une salle était mise à ma disposition pour y recevoir le public dans de bonnes conditions, et l'enquête publique s'est déroulée en mairie de CERS de manière satisfaisante du **9 au 30 juillet 2012**, dans les conditions prévues par les textes en vigueur et le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral ordonnant sa mise en œuvre :

1° Les publications dans la presse informant la population de l'ouverture de l'enquête publique à BEZIERS ont été faites le 29 juin 2012 dans deux quotidiens régionaux diffusés dans le département, avec rappel le 12 juillet 2012.

2° L'avis d'ouverture d'enquête publique conjointe a bien été placardé aux emplacements prévus. Il est resté en place jusqu'à la clôture des opérations.

3° Au début de l'enquête, le **9 juillet 2012**, j'ai ouvert le registre d'enquête que j'ai ensuite paraphé, ainsi que les pièces des deux dossiers.

Ces documents ont été mis à la disposition du public au secrétariat de la mairie de CERS aux heures et jours habituels d'ouverture, du **9 au 30 juillet 2012**, soit pendant **22 jours**

4° J'ai tenu trois permanences dans les locaux de la mairie de CERS. Aucune personne ne s'est présentée pour consulter le dossier et émettre d'observation.

- le 18 juin 2002, de 9 h à 12 h
- le 29 juin 2002, de 9 h à 12 h.
- le 09 juillet 2002, de 14 h à 17h30

L'enquête publique a été close le **30 juillet 2012** à 17h30, le registre étant clos et signé par mes soins .

Aucune observation n'a été formulée sur le projet.

Le registre l'enquête publique avec les dossiers d'enquête sont restés à ma disposition aussitôt après clôture des opérations.

A l'issue de l'enquête, conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement et l'article 3 du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique, ce résultat a été communiqué le 6 août 2012 à Monsieur RODRIGUEZ Jean-Paul, adjoint au Maire de CERS, sous forme d'un P.V. de porter à connaissance, à charge pour le Premier magistrat de la commune de produire un mémoire en réponse.

### **OBJET DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE**

Dans le cadre du PLU approuvé le 10 octobre 2011, la commune a inscrit une zone AUs destinée à recevoir un pourcentage important de logements sociaux, ceci pour répondre aux exigences du Plan Local de l'Habitat Intercommunal (compétence de la CABM) ainsi qu'à celles du SCOT du Biterrois

Le sous-secteur **AUs** d'habitation projeté sera composé essentiellement d'habitats individuels ou groupés dans lequel un taux de logements à caractère social sera appliqué dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le PLHI.

Il a vocation à être ouvert à l'urbanisation à court terme, mais en attendant qu'un projet d'aménagement soit défini, (environ 13 parcelles d'habitats individuels et 10 logements sociaux en habitats groupés), la commune souhaite réaliser une réserve foncière sur cette zone AUs afin de garantir la mise en oeuvre des objectifs de mixité sociale fixés dans le PLU, à savoir imposer, lors de la construction sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, 20% minimum de logements aidés.

Cette réalisation projetée correspond à un besoin important de construction de logements aidés afin de répondre à l'augmentation démographique importante subie par la région qui se traduit par un solde migratoire d'environ 2000 personnes par mois pour le département.

Afin de pouvoir constituer cette réserve foncière AUs dans le secteur « La Joie », d'une surface totale de **11 358 m<sup>2</sup>**, sur la commune de CERS, qui inclut les 3 parcelles AC 4, AC 5, et AC 14, il apparaît nécessaire que la collectivité ait la maîtrise foncière de ces terrains, la parcelle AC 14, d'une superficie de **3 158 m<sup>2</sup>** incluant l'unique voie d'accès au chemin du Moulin et donc la **seule voie de désenclavement** de la zone classée AUs.

La commune souhaite donc acquérir la parcelle AC 14 et avoir ainsi la maîtrise de l'ensemble de l'unité foncière qui compose la zone du projet d'autant plus que le seul accès de désenclavement de la zone AUs se situe en partie Sud de ce terrain .

L'absence d'accord de vente de la part du troisième propriétaire en indivision de la parcelle AC 14 bloque la réalisation du projet d'urbanisme tel que décrit ci-dessus.

Les autres propriétaires ont signifié leur accord pour vendre à la mairie leur part de l'indivision.

Le Conseil Municipal est donc contraint de solliciter l'ouverture d'une enquête publique conjointe de D.U.P et de cessibilité afin d'acquérir l'ensemble de la parcelle en question.

Selon l'estimation de la Brigade d'évaluation de la direction des Finances publiques, le coût d'acquisition pour la commune est basé sur une valeur de **117 000€** pour l'ensemble de la parcelle AC 14, augmentée des frais notariés,

***Mon avis : il apparaît nécessaire de demander une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et parcellaire à l'encontre du troisième propriétaire de l'indivision de la parcelle AC 14 en vue de procéder à l'acquisition par la commune de la totalité de la parcelle cadastrée AC 14 et avoir ainsi la maîtrise foncière de la zone AUs, objet d'un projet d'aménagement d'un ensemble urbanistique, opération à réaliser à court terme.***

***La déclaration d'utilité publique est justifiée par le fait que ce propriétaire en indivision du tiers refuse la cession de son terrain au prix estimé à hauteur de 117 000€ pour l'ensemble de la parcelle (3158 m2) par la Brigade d'évaluation de la direction des Finances Publiques le 30 novembre 2011.***

Conformément à l'article R11-22 et L13-2 du Code de l'expropriation, notification individuelle de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique ainsi que le dépôt du dossier en mairie est faite par l'expropriant par un courrier en date du 22 juin 2012 avec A.R. à Madame Agnès CASTEX née SAVOYE, à CARCASSONNE (11)

Fait à MONTADY, le 21 août 2012.

**BRENON Jean-Noël** commissaire enquêteur





**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**ENQUETE PREALABLE DE DECLARATION D'**  
**UTILITE PUBLIQUE**

Les avantages et inconvénients du projet de constitution d'une réserve foncière **AUs** d'une surface de **11 358 m<sup>2</sup>** sur le secteur « La Joie » à CERS sont détaillés dans le § - X - ETUDE ET ANALYSE DU PROJET du rapport.

Dans le cadre du P.L.U approuvé le 10 octobre 2011, la commune a inscrit une zone **AUs** destinée à recevoir un pourcentage important de logements sociaux, ceci pour répondre aux exigences du Plan Local de l'Habitat Intercommunal (compétence de la CABM) ainsi que celles du SCOT du Biterrois

Le sous-secteur AUs d'habitation projeté est situé en entrée de ville et comblera une dent creuse dans la zone urbanisée du bourg.

Il sera composé d'habitats individuels (13 parcelles) et groupés (10 logements sociaux) dans lequel un taux de logement social sera appliqué dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le PLHI.

Il a vocation à être ouvert à l'urbanisation à court terme, mais en attendant qu'un projet d'aménagement soit défini, il apparaît nécessaire de réaliser une réserve foncière sur cette zone AUs afin de garantir la mise en oeuvre des objectifs de mixité sociale fixés dans le P.L.U, à savoir imposer, lors de la construction sous forme d'**opération d'aménagement d'ensemble, 20% minimum de logements aidés.**

Pour cela, la commune doit avoir la **maîtrise foncière** de l'ensemble de la zone AUs.

Cette opération ne nécessite que l'acquisition par expropriation d'une parcelle privée AC 14 en indivision dont un seul des propriétaires refuse la vente de sa part de **1 053 m<sup>2</sup>** en raison d'un désaccord sur le prix proposé à l'amiable.

Il s'agit d'une parcelle en friche, classée par ailleurs « **non aedificandi** » seule.

La disposition des lieux fait que, seule, cette parcelle AC 14 offre **une voie d'accès de désenclavement** à la zone du projet de réserve foncière ce qui en rend la maîtrise foncière nécessaire.

Le coût du projet d'acquisition de **117 000€** est largement compatible avec les ressources budgétaires de la commune.

**En conclusion**, le projet de cette réalisation présente un caractère d'intérêt général, répondant aux prescriptions de la Loi SRU de densification de l'habitat, de mixité sociale ainsi qu'aux préconisations de la CABM, du SCOT du Biterrois et du Conseil Général en matière d'habitat .

**En conséquence :**

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**ENQUETE PARCELLAIRE**

**SOUS-PREFECTURE BEZIERS**  
**REÇU LE**  
**23 AOÛT 2012**  
**Bureau des Politiques Publiques**

L'enquête parcellaire est la suite logique de la DUP concernant la réalisation d'une réserve foncière zonée AUs d'une surface totale de 11 358 m<sup>2</sup> sur le territoire de la commune de CERS et qui présente un caractère d'intérêt général.

Cette emprise foncière est une volonté de la commune et correspond à un projet d'aménagement d'ensemble d'une zone d'habitat individuel et groupé comprenant 20% minimum de logements aidés, répondant ainsi aux recommandations des différentes structures hiérarchiques auxquelles adhère la commune, ainsi développé et expliqué dans le corps du rapport.

Du fait de la disposition des lieux, trois parcelles composent cette zone du Nord au Sud dont l'accès voirie et équipements de désenclavement ne peuvent se faire que par la portion Sud de la parcelle AC 14 dont la superficie est de 3 158 m<sup>2</sup>.

C'est également sur ce terrain que la réalisation d'habitat groupé à caractère social est prévue.

Il est donc nécessaire que la commune s'assure la maîtrise foncière de l'ensemble de la surface de cette parcelle pour réaliser son projet d'aménagement et d'urbanisation du secteur.

Ce terrain, situé en partie Nord de la zone, appartient en indivision à trois propriétaires dont un seul a refusé la vente à l'amiable de sa part de 1 053 m<sup>2</sup> au prix proposé par la commune, d'où les procédures de DUP et d'enquête parcellaire engagées.

La valeur vénale pour l'ensemble de la parcelle AC 14 est estimée par la Brigade d'évaluation de la direction des Finances publiques à 117 000€, augmentée des frais notariés.

Aucun avis défavorable concernant l'emprise foncière du projet n'a été exprimé au cours de l'enquête publique.

En conclusion, cette enquête parcellaire portant sur l'ensemble de la surface de la parcelle AC 14 est justifiée, un avis favorable ayant été donné à l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique de ce projet d'urbanisation.

En conséquence :

***J'émet un avis favorable au projet d'acquisition de l'ensemble de la surface de la parcelle AC 14 laquelle permettant d'assurer la maîtrise totale de la Zone AUs en vue de la création d'une réserve foncière sur le secteur « La Joie » sur la commune de CERS.***

Fait et clos à MONTADY, le 22 août 2012.  
BRENON Jean-Noël commissaire enquêteur