

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SAINT GELY du FESC

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU GRAND PLANTIER

RAPPORT D'ENQUÊTE et CONCLUSION

RELATIVE A L'ENQUETE PUBLIQUE

PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE

EP du 23 Janvier au 6 Février 2013 inclus

Jean-Pierre BRACONNIER
Commissaire Enquêteur
jpbraconnier@orange.fr

Janvier / Février 2013

OBJET DE L'ENQUÊTE

Le secteur du « Grand Plantier » se situe sur la commune de Saint Gély du Fesc, dans le département de l'Hérault, à environ 10 km du centre ville de Montpellier, à l'entrée Nord-Ouest de la Communauté de l'Agglomération de Montpellier.

Cette commune s'étend sur 1645 ha, compte 8416 habitants (recensement INSEE de Janvier 2009) avec une densité de 512 hab/km².

La ZAC se situe au niveau de l'entrée ouest du village, le long du RD 102.

L'objet de cette opération est la création d'un nouveau quartier d'habitations sous la forme d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) dont le périmètre définit une superficie de 15,4 hectares.

Le dossier a pour but de solliciter l'ouverture d'une enquête parcellaire afin de permettre l'acquisition par voie d'expropriation de la dernière parcelle référencée AR N° 14 d'une superficie de 5227 m² et propriété de Monsieur et Madame BOCQUET demeurant 9bis Avenue Sorrento - 64320 - Bizanos, de la ZAC du Grand Plantier dont l'aménageur le Groupe GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE n'a pu s'assurer la maîtrise à l'amiable.

Cette enquête parcellaire fait suite à la déclaration d'utilité publique de l'opération édictée par Arrêté Préfectoral en date du 29 Septembre 2011.

ELEMENTS CONSTITUTIFS DU RAPPORT

Chapitre I Prise en charge de l'enquête

Chapitre II Déroulement de l'enquête

Chapitre III Conclusion et Avis du commissaire enquêteur

PIECES ANNEXES

- Arrêté Préfectoral N° 2013-01-065
- Notification aux propriétaires de l'enquête parcellaire complémentaire
- Copies des annonces légales de la publicité de l'enquête parue dans Le Midi Libre et l'Hérault du Jour des 15 Janvier et 26 Janvier 2013,
- Procès verbal d'affichage du 15 janvier 2013
- Procès verbal d'affichage du 06 Février 2013
- Courrier au Groupe GGL valant procès-verbal des observations
- Réponse du Groupe GGL

PIECES ANNEXES NON JOINTES

- Registre de l'enquête
- Dossier d'enquête soumis au public
- Les journaux : Midi Libre et L'Hérault du Jour

Chapitre I

Prise en charge de l'enquête

Arrêté d'ouverture d'enquête

Sur demande de Monsieur le Maire, Monsieur le Préfet de Région, Préfet de l'Hérault, m'a désigné par Arrêté Préfectoral N° 2013-I-065 en date du 10 Janvier 2013, afin de conduire cette enquête, ainsi que Monsieur Michel FREMOLLE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Publicité et information

Conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral, un avis au public annonçant l'ouverture de l'enquête, les lieux, jours et heures de permanences du Commissaire Enquêteur a été apposé sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie.

D'autre part, le Maître d'Ouvrage a procédé, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée à l'affichage de l'Avis d'enquête sur les lieux situés au voisinage des aménagements, ouvrages ou travaux projetés, visibles de la voie publique et conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 24 Avril 2012 du Ministre de l'Environnement.

J'ai par ailleurs pu vérifier leur présence lors de mon passage sur le site et en Mairie le 22 janvier, ainsi que lors des permanences.

Un procès verbal de la police municipale a confirmé la mise en place de cet affichage sur le terrain.

Monsieur le Chef de la Police Municipale a certifié que l'affichage est bien resté en place durant toute la période de l'enquête.

Enfin, le public a été informé de l'enquête par voie de publication dans les journaux locaux suivants :

1^{ère} parution : L'Hérault du jour et Midi Libre, le mardi 15 Janvier 2013

2^{ème} parution : L'Hérault du jour et Midi Libre, le samedi 26 Janvier 2013

Notifications individuelles

Le Commissaire Enquêteur a procédé à la vérification des lettres de notification de l'ouverture d'enquête (LR/AR) envoyées aux propriétaires Monsieur BOCQUET François et Madame BOCQUET Michelle née GAUCHER ainsi qu'au retour des accusés de réception : conformément à l'Article 4 de l'Arrêté Préfectoral; le Maître d'Ouvrage, la Mairie de Saint Gély du Fesc, a notifié par Lettre Recommandée en date du 18 janvier 2013, reçu avec Accusé de Réception le 23 janvier de la même année par les propriétaires, Monsieur et Madame BOCQUET à Bizanos 64320, la notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire complémentaire, ainsi que la notification de l'arrêté d'ouverture de cette enquête publique.

Au préalable, le Groupe GGL avait averti les propriétaires par Lettres Recommandées avec AR datées du 18 décembre 2012 reçues et réceptionnées le 22 du même mois, de la

procédure d'expropriation de leur parcelle référencée AR N° 14, en qualité de concessionnaire de la ZAC du Grand Plantier sur la commune de Saint Gély du Fesc.

Documents soumis à l'enquête

Le dossier comprend, conformément à l'article R 11-19 du code de l'Expropriation, les documents suivants, tous paraphés par mes soins :

- Un registre d'enquête ;
- Une copie de l'arrêté préfectoral ;
- Un état parcellaire de la liste des propriétaires et surfaces à acquérir ;
- Un plan de situation reportant l'emprise de l'opération (échelle 1/25 000) ;
- Un extrait cadastral reportant l'emprise de la parcelle (échelle 1/2000) ;
- Un état parcellaire reprenant les informations du cadastre et les noms des propriétaires ;

Chapitre II

Déroulement de l'enquête

Ouverture de l'enquête

Conformément à l'article 1 de l'Arrêté Préfectoral, l'enquête a été ouverte le mercredi 23 Janvier 2013 à 8h à la mairie de Saint Gély du Fesc.

Après avoir été visés et paraphés par mes soins, les dossier et registre d'enquête fournis par la Préfecture ont été mis à la disposition du public.

Cette enquête, d'une durée de 15 jours consécutifs, s'est déroulée du mercredi 23 janvier au mercredi 6 février 2013 inclus en mairie de Saint Gély du Fesc.

Permanences

Conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral, les permanences au nombre de deux (2) ont été assurées dans les bureaux mis à notre disposition par la mairie, conformément au calendrier fixé par l'Arrêté.

Mairie	Commissaire Enquêteur	Dates	Heures
Saint Gély du Fesc	JP Braconnier	30 Janvier 2013	9h à 12h
		06 Février 2013	14h à 17h

Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le mercredi 6 février 2013 à 17h, conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral, le registre d'enquête a été clos et signé par mes soins.

Observations du public

Durant la période de l'enquête, le public et tout particulièrement les propriétaires de la parcelle AR 14 ont pu utiliser leurs droits de faire connaître leurs observations, soit sur le registre pendant ou hors des permanences, soit par courrier adressé au Commissaire Enquêteur.

Au cours de cette période, j'ai reçu un courrier daté du 25 janvier en Recommandé avec AR venant de la SCP LEMOINE CLABEAUT, Avocats Associés représentant les intérêts de Monsieur et Madame BOCQUET dans lequel un porté à connaissance du relevé de bornage réalisé par le Cabinet CHAPUIS, géomètre expert à Lunel était joint.

Lors de la deuxième permanence, Madame ROMANE, au nom de l'Association « Saint Gély Nature »est venue déposer :

Elle a constaté avec regret que la parcelle AR 14 ne figurait pas de manière explicite sur le plan du périmètre de la ZAC

Le commissaire enquêteur considère cette déposition hors du sujet de l'enquête.

Mémoire en réponse de l'aménageur

Comme la procédure d'enquête publique le demande, j'ai adressé à GGL Groupe un courrier en date du 8 février 2013 suite à l'enquête parcellaire.

Celui-ci a répondu à ce courrier le 21 Février 2013 par un mémoire en réponse ci-joint

Mes commentaires:

Le Groupe GGL précise que les offres successives faites aux propriétaires Mr et Mme BOCQUET, ont évoluées de 45 à 55 €/m2, ceci afin de trouver un terrain d'entente, alors que la base de l'estimation de France Domaines était de 39 €/m2.

Il est bon de rappeler que l'ensemble des autres acquisitions ont été réalisées sur un prix moyen de 45 €/m2.

Observations du Commissaire Enquêteur

Avant de donner un avis sur cette enquête, il convient de noter que :

Lors de l'enquête de DUP, réalisée du 2 mai au 1^{er} juin 2011 inclus, les propriétaires de la parcelle AR N° 14 ne se sont pas manifestés, ni verbalement, ni par écrit.

et d'examiner les points particuliers suivants :

1° / Le projet pouvait-il être inconnu des propriétaires?

La réponse est NON, car le projet, initié de longue date, a été intégré dans le POS par Délibération Municipale dès Décembre 2005.

2° / Le dossier est-il complet et accessible ?

OUI, car il répond parfaitement à la compréhension du problème posé.

3° / Les propriétaires ont-ils été avertis de l'enquête ?

La réponse est OUI, car GGL Groupe et la mairie de Saint Gély du Fesc ont signifiés par Lettres Recommandées avec AR le déroulement de cette enquête.

De plus, les propriétaires, par Lettre Recommandée avec AR en date du 4 janvier 2013 ont demandé à Monsieur le Maire de Saint Gély des documents administratifs.

Celui-ci, par Lettre Recommandée avec AR en date du 18 janvier 2013 répondait favorablement, tout en précisant le coût prévisible de cet envoi.

Par télécopie doublée d'une lettre Recommandée avec AR, ceux-ci donnaient leur accord pour l'envoi des éléments suivantes:

- l'ensemble des pièces composant le dossier d'enquête publique préalable à la DUP et du dossier correspondant
- les pièces de procédure afférentes au dossier d'enquête parcellaire
- l'ensemble des pièces relatives au contrat de concession entre la collectivité et GGL Groupe signée le 12 décembre 2006, ainsi que de la convention

4° / L'aménageur a-t-il la capacité financière pour assurer l'acquisition?

La réponse est OUI, car GGL Groupe a pour vocation première l'aménagement de ce type de zone pour les collectivités publiques.

Fait à Montpellier, le 26 Février 2013
Le Commissaire Enquêteur

Chapitre III

Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

Préambule

Cette enquête publique parcellaire, préalable à l'expropriation de la parcelle référencée AR N° 14 nécessaire à la réalisation de l'ensemble de la ZAC, a été demandée par l'expropriant :

GGL - Groupe GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE

Les Centuries III
111, Place Pierre Duhem – BP 84
34935 – MONTPELLIER – Cedex 9

le Maître d'Ouvrage étant la commune de Saint Gély du Fesc.

D'une durée de 15 jours consécutifs, elle s'est déroulée du mercredi 23 janvier au mercredi 6 février 2013 inclus en mairie de Saint Gély du Fesc.

Analyse des observations et Avis du Commissaire Enquêteur

Cette enquête parcellaire complémentaire s'ajoute à l'Enquête Publique de Déclaration d'Utilité Publique réalisée en 2011.

Le projet de la ZAC du Grand Plantier a été déclaré d'Utilité Publique par Arrêté Préfectoral en date du 29 Septembre 2011.

La parcelle concernée est impactée dans sa totalité.

Les mesures réglementaires de publicité, d'insertion d'annonces dans la presse locale et régionale, accompagnées d'affichage en Mairie, sur les panneaux municipaux ou provisoires sur le site du projet ont été respectées.

Les pièces du dossier ont été laissées à la disposition du Public, durant les jours et heures d'ouverture de la Mairie.

Dans ces locaux j'ai personnellement tenu deux permanences les 30 janvier et 6 février 2013, tel que le prescrivait l'arrêté municipal.

Par ailleurs, j'ai pris connaissance d'un courrier en Recommandé adressé à la Mairie par le cabinet d'avocats associés représentant les intérêts de Monsieur et Madame BOCQUET, auquel était joint un plan de bornage de ladite parcelle.

Conclusion du Commissaire Enquêteur

Le projet de la ZAC a été déclaré d'Utilité Publique.

Le Commissaire Enquêteur est très surpris par l'absence de contact, soit directement, soit par courrier ou encore par l'intermédiaire du cabinet d'avocats représentant les intérêts des propriétaires.

Le refus de négocier avec le promoteur est-il en rapport avec l'offre financière ?
Leur demande concerne-t-elle une réévaluation du prix au m² initialement proposé par GGL.

Il n'a pas souhaité entrer dans quelque négociation que ce soit, considérant que ce n'était pas son rôle, mais celui de l'expropriant ou du Juge des Expropriations.

Compte tenu de ce qui précède, et de l'absence totale de toute manifestation de la part des propriétaires pouvant faire part de leur contestation tout au long de cette enquête, le Commissaire Enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

à l'expropriation pour cause d'utilité publique en vue d'acquérir la totalité de la parcelle AR 14 appartenant à Monsieur et Madame BOCQUET au bénéfice de l'aménageur.

Fait à Montpellier, le 26 Février 2013
Le Commissaire Enquêteur

Jean-Pierre BRACONNIER

PIECES ANNEXES