

# DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE THONGUE

RESERVE FONCIERE NECESSAIRE AU PROJET DE POLE  
D'EXCELLENCE RURALE SUR LA COMMUNE DE VALROS

**SOUS-PREFECTURE NIZIERS**  
**REQULE**

**07 MARS 2013**

**Bureau des Politiques  
Publiques**

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ENQUETE PARCELLAIRE

## ENQUETE PUBLIQUE

(Janvier – Février 2013)

Arrêté préfectoral n°2012.II.1669 du 20 Décembre 2012

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

# SOMMAIRE

## **1. GENERALITES**

**1.1. Présentation du Projet**

**1.2. Textes législatifs et réglementaires de base régissant l'enquête.**

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

**2.1 Mise en place de la procédure**

**2.2 Dossier**

**2.3 Préparation de l'enquête**

**2.4 Déroulement de l'enquête**

**241. Publicité**

**242. Notification aux propriétaires**

**243. Ouverture de l'enquête**

**244. Réception du public**

**245. Clôture de l'enquête**

**246. Contacts postérieurs à la clôture de l'enquête**

## **3. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

**3.1 Demandes d'informations**

**3.2 Observations sur le projet lui-même**

**3.3 Observations particulières**

## **4. REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**4.1 Déroulement de l'enquête**

**4.2 Utilité publique**

**4.3 Observations des intervenants**

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **ANNEXES**

# 1. GENERALITES

## 1.1 Présentation du Projet

La création d'un pôle d'excellence agricole s'inscrit dans le cadre du projet «Viticulture, biodiversité et développement social» dans l'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PPAD) du Pays de Thongue.

Le principal enjeu du projet dont la trame est le paysage, élément constitutif dominant de l'identité collective, est le maintien d'un espace rural vivant et créateur d'emplois sans entamer sa qualité d'espace et de vie.

Les différentes opérations envisagées sont les suivantes :

- Création d'un pôle d'excellence agricole
- Acquisition et gestion d'espaces naturels sensibles
- Création d'aires de remplissage et de lavage des engins agricoles et de traitement des eaux
- Formation et sensibilisation aux pratiques de gestion durable du vignoble

Le pôle d'excellence s'inscrit dans le cadre du maintien d'un espace rural vivant et créateur d'emplois, afin de faire face aux nouveaux défis qui apparaissent : maintien d'une viticulture de qualité et gestion efficace des espaces délaissés par la vigne .

Ce pôle d'expérimentations et d'interprétation sera assis sur une superficie d'environ 20 Ha autour du barreau de raccordement provisoire de la RN9 à l'autoroute A75, barreau maintenant déconnecté. Les emprises foncières traversées par ce barreau devaient être restituées à leurs propriétaires. Plutôt que de procéder pour cela à la remise en état, la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a proposé de céder gratuitement ces ouvrages à la Communauté de Communes du Pays de Thongue, ce qui assurera la desserte du site.

Le projet, dont la Communauté de Communes assurera la maîtrise d'ouvrage, s'articule autour de quatre types d'actions :

- Redéploiement agricole
- Production de semences
- Agroforesterie
- Mise en place d'une équipe polyvalente de gestion des espaces naturels et ruraux

Les principaux partenaires sont :

- Le syndicat des producteurs de vin des côtes de Thongue
- Le conservatoire des espaces naturels du Languedoc Roussillon
- L'association des Ecologistes de l'Euzière

Le conseil communautaire de la Communauté des Communes du Pays de Thongue appréciant l'intérêt du projet et considérant que la situation financière permet son

exécution, a dans sa délibération n°2012-05 du 12 Octobre 2012 décidé de lancer la procédure de déclaration d'utilité publique pour l'acquisition des terrains nécessaires à l'opération en vue de la constitution d'une réserve foncière.

Ceci implique l'ouverture d'une enquête publique comportant DUP et enquête parcellaire.

## 1.2 Textes législatifs et réglementaires de base régissant l'enquête.

Les principaux textes régissant l'enquête sont les suivants :

- Le code de l'urbanisme
- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment l'article R.13-3-11
- La loi n°2002.276 du 27 Février 2002 relative à la démocratie de proximité
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du Pays de Thongue (PPAD)
- Le plan local d'urbanisme de la commune de Valros

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### 2.1 Mise en place de la procédure

L'ouverture d'une procédure de déclaration d'utilité publique pour l'acquisition des terrains devant constituer une réserve foncière en vue de la réalisation du projet « Viticulture, Biodiversité et Développement social » a été demandée par délibération n°2012-05 du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Thongue en date du 11 Octobre 2012. Les terrains concernés couvrent une surface d'environ 20 Ha de vignes ou de friches.

La procédure implique l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes, enquête d'utilité publique et enquête parcellaire.

Monsieur Christian GUIRAUD, Ingénieur Général du Génie Rural, des Eaux et des Forêts retraité a été désigné en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire ces enquêtes par décision n° E120003 du 13 Novembre 2012 du Tribunal Administratif de Montpellier.

Les enquêtes ont été prescrites pour une durée de 25 jours consécutifs du Lundi 14 Janvier 2013 au Vendredi 7 Février 2013 en Mairie de Valros par arrêté n° 2012-II.1669 du 20 Décembre 2012 de Monsieur le préfet de la région Languedoc Roussillon, Préfet de l'Hérault.

## 2.2 Dossier

Le dossier DUP – parcellaire présenté par la Communauté de Communes du Pays de Thongue comporte les pièces suivantes :

- Délibération du conseil communautaire
- Arrêté préfectoral d'ouverture des enquêtes publiques
- Notice de présentation avec une estimation sommaire des dépenses liées aux acquisitions
- Plan de situation au 1/2500ème avec indication précise du périmètre de l'opération
- Extrait cadastral au 1/2500ème
- Etat parcellaire (37 parcelles)

## 2.3 Préparation de l'enquête

Le commissaire enquêteur a procédé à la visite du site le Mardi 8 Janvier 2013 en compagnie de Monsieur Jean François CORDIER, Directeur Général des Services de la Communauté de Communes, qui lui a présenté le projet.

Il a procédé à la vérification de l'affichage en mairie de Valros et sur le site.

## 2.4 Déroulement de l'enquête

### 241. Publicité

La publicité réglementaire a été faite dans la presse locale, Midi Libre et l'Hérault du jour, le Vendredi 4 Janvier 2013 et le Mercredi 16 Janvier 2013 et par affichage en mairie de Valros et sur le site (4 affiches au format A2 bien visibles et à des emplacements facilement accessibles aux automobilistes). Le commissaire enquêteur a vérifié la réalité de cet affichage le 8 Janvier comme il a été écrit plus haut, et à l'occasion de ses permanences.

Cet affichage a également fait l'objet d'un constat d'huissier établi le 4 Janvier 2013 par Maître AYRAL, huissier de justice à Pézenas.

Le certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire de Valros à l'issue de l'enquête est joint en annexe.

### 242. Notification aux propriétaires

La notification de l'enquête aux propriétaires concernés a été faite par lettre recommandée avec avis de réception du 21 Décembre 2012 (posté le 26 Décembre). Les justifications sont jointes en annexe.

Une propriétaire, Madame COUNIENQ n'a pas été avisée dans la mesure où elle avait au préalable, signé un compromis de vente amiable.

Deux propriétaires, Monsieur COUCOURUS à Montblanc et Madame BARTHEZ à Bessan, n'ayant pu être touchés, un certificat administratif a été établi par le président de la Communauté de Communes le 14 Janvier 2013 (copie jointe en annexe), ce certificat a été dûment affiché en mairie de Valros.

Il convient de noter que Monsieur COUCOURUS s'est présenté lors de la permanence du commissaire enquêteur le 31 Janvier 2013.

#### 243. Ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte en mairie de Valros le Lundi 14 Janvier 2013. Le dossier et le registre dûment paraphés par le commissaire enquêteur ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête jusqu'au Jeudi 7 Février 2013 aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Le commissaire enquêteur est resté en relation pendant toute la durée de l'enquête avec Monsieur CORDIER, Directeur Général des Servies de la Communauté de Communes et avec Madame TUR Secrétaire Générale de la commune de Valros.

#### 244. Réception du public

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences en mairie de Valros pour la réception du public ;

Le Lundi 14 Janvier 2013 de 9h à 12h

Le Jeudi 31 Janvier 2013 de 14h à 17h

Le Jeudi 7 Février 2013 de 14h à 17h

Il a reçu lors de la première permanence, la visite de Monsieur GUIRLINGER et BLANC (propriétaires d'une parcelle) en quête d'informations. Il a reçu également la visite de Madame VIALLES et de Monsieur TEYSSIER faisant état d'un compromis de vente au bénéfice du second, de la parcelle A820 concernée par le projet.

Lors de la permanence du 31 Janvier il a reçu la visite informative de Madame FRANÇAIS-DURAND (non concernée directement par l'opération) de Monsieur et Madame BOUISSON, de Monsieur CARAYON (concernés), ainsi que celle de Messieurs LAPORTE et COUCOURUS (également concernés).

Il y a eu un entretien avec Monsieur Serge CUCULIERE, responsable d'opération A75 à la DREAL concerné en raison de l'incidence de l'ancienne bretelle de raccordement à l'autoroute A75 et avec Monsieur VIDAL, Président de la Communauté de Communes.

Le Jeudi 7 Février, le commissaire enquêteur a reçu Madame Carmen ROMERO, propriétaire touchée par l'opération. Il a eu un entretien avec Monsieur ANDRIEUX du cabinet STIDEM, chargé de la négociation foncière et avec Monsieur RABAUD, agent de la Communauté de Communes.

### 245. Clôture de l'enquête

Le Jeudi 7 Février 2013 à 17h le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur, conformément aux prescriptions de l'article 9 de l'arrêté préfectoral du 20 Décembre 2012.

### 246. Contacts postérieurs à la clôture de l'enquête

Souhaitant connaître l'avis de la municipalité de Valros, le commissaire enquêteur a eu le 12 Février 2013 en l'absence de Monsieur DELGADO, maire de Valros, un entretien téléphonique avec Monsieur LOUP 1<sup>er</sup> adjoint. Il ressort de cet entretien que la municipalité s'est ralliée au projet, bien que jugeant qu'il manque d'ambition. Elle exprime également quelques réserves sur l'intégration dans le projet de l'ex barreau de raccordement laissé en l'état.

## **3. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Les seuls intervenants ont été les propriétaires de terrains. Ils étaient d'ailleurs, pour la plupart, bien informés sur la procédure dans la mesure où ils avaient déjà été touchés par la création de l'autoroute A75.

La population de Valros apparaît totalement indifférente.

### 3.1 Demandes d'informations

Les demandes d'information (Monsieur GUIRLINGER, Monsieur BLANC, Monsieur et Madame BOUISSON, Monsieur CARAYON, Messieurs LAPORTE et COUCOURUS...) portent sur les points suivants :

- Modalités du transfert de propriété
- Montant de l'indemnité d'expropriation
- Possibilité de récupérer les droits de plantation

### 3.2 Observations sur le projet lui-même

Les observations sur le projet lui-même sont assez rares.

- Monsieur et Madame BOUISSON s'interrogent cependant sur le bien fondé de l'utilité publique et sur le coût de l'opération.
- Monsieur DURAND s'inquiète des nuisances éventuelles sur le voisinage.
- Quelques intervenants expriment des craintes de déviation, une fois la réserve foncière constituée, (création d'une ZAC ou d'une zone d'activités industrielles et commerciales...)

### 3.3 Observations particulières

- Madame VIALLES donne l'information d'une promesse de vente qu'elle a signée au bénéfice de Monsieur TEYSSIER le 23 Octobre 2012 pour la parcelle A820 plantée d'une vigne en état de production – Acte définitif prévu courant février.

- Monsieur TEYSSIER signale à cette occasion une erreur sur le plan cadastral inclus dans le dossier – erreur rectifiée.
- Monsieur et Madame BOUISSON insistent sur la dévalorisation d'une exploitation agricole du fait de la réduction de la superficie et souhaitent pouvoir régler l'opération par voie d'échange avec la Communauté de Communes.
- Madame ROMERO, propriétaire de deux petites parcelles se reconnaît attachée sentimentalement à ce bien et souhaite régler le problème foncier par voie d'échange plutôt que recevoir une indemnité d'expropriation.
- Monsieur RABAUD souhaiterait que l'on associe au projet une action de mise en valeur et de promotion du patrimoine archéologique de Valros.

#### **4. REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

##### **4.1 Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes. La publicité réglementaire a été réalisée avec un affichage bien visible sur le site. La notification aux propriétaires a bien été effectuée.

##### **4.2 Utilité publique**

Comme il a été écrit, la population de Valros n'apparaît pas passionnée par le problème. Les réserves exprimées par certains intervenants apparaissent modérées. Le projet apparaît positif dans un contexte de déprise viticole. Il est significatif que près de la moitié des 20Ha de l'emprise du projet soit en l'état de friche ou de vignes non entretenues. Le projet bénéficie de partenariats de qualité et est générateur d'emplois (12 à 15 postes).

##### **4.3 Observations des intervenants**

- Le désir des futurs expropriés de récupérer les droits de plantation est légitime. Le problème ne se posait évidemment pas lors de la création de l'autoroute A75. Le pôle d'excellence réservant une part importante à la viticulture, ceci implique pour la Communauté de Communes, la conservation des droits à plantation. S'il n'apparaît pas possible de donner satisfaction sur ce point, il conviendra d'en tenir compte dans la fixation de l'indemnité d'expropriation.

- La crainte exprimée par certains de voir la réserve foncière détournée de sa finalité première par la création d'une zone d'activités ou d'une zone urbanisée apparaît peu fondée : La première possibilité a été écartée par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et la tendance actuelle en matière d'urbanisation est de concentrer en priorité l'habitat sur les zones déjà classées U, en préservant au maximum les espaces naturels ou agricoles.

Le plan d'urbanisme de la commune (PLU ex POS) approuvé le 21 Février 1985, modifié ou révisé en 1987, 2000, 2005, 2006 classe les terrains en zone NC réservée à l'agriculture et aux espaces naturels. Les seules constructions autorisées sont celles liées à l'exploitation agricole. Il n'y a donc apparemment pas à craindre des nuisances de voisinage.

# **DEPARTEMENT DE L'HERAULT**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE THONGUE**

**RESERVE FONCIERE – POLE D'EXCELLENCE RURALE A VALROS**

## **ENQUETE PUBLIQUE**

**(DUP – PARCELLAIRE)**

**Janvier Février 2013**

### **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Les enquêtes publiques prescrites par l'arrêté préfectoral n°201 –II–1669 du 20 Décembre 2012 pour la création d'une réserve foncière à Valros (DUP – Enquête parcellaire) se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes du 14 Janvier au 7 Février 2013 en Mairie de Valros.

La publicité réglementaire a été faite dans les formes, ainsi que la notification aux propriétaires concernés.

Le commissaire enquêteur, Monsieur Christian Guiraud désigné par décision n°E120000237/34 du 13 Novembre 2012 du Tribunal Administratif de Montpellier, s'est tenu à la disposition du public lors de trois permanences de trois heures, les 14 et 31 Janvier et 7 Février 2013.

### Sur l'utilité publique.

Le commissaire enquêteur ;

- Constatant que l'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante et conformément à la réglementation
- Appréciant l'intérêt du projet et la qualité des partenariats
- Notant que l'opération s'inscrit dans l'esprit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PPAD) du Pays de Thongue et qu'il est compatible avec le plan d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valros.
- Appréciant les répercussions de l'opération en terme d'emploi
- Notant que près de la moitié des terrains concernés ne sont pas exploités actuellement
- Estimant peu fondées les craintes de détournement de l'affectation
- Admettant que le coût de l'opération est compatible avec le budget de la Communauté des Communes

Emet

## **UN AVIS FAVORABLE**

Sur l'utilité publique d'une réserve foncière en vue de la création d'un pôle d'excellence agricole à Valros.

Sur l'enquête parcellaire.

Le commissaire enquêteur ;

- Constatant que l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation et que les propriétaires ont été avisés en temps utile et ont eu la possibilité de s'exprimer
- Tenant compte des observations faites par certains propriétaires

Emet

**UN AVIS FAVORABLE**

Pour l'enquête parcellaire relative à la création d'une réserve foncière à Valros.

Il recommande que le maximum soit fait pour satisfaire les demandes de certains propriétaires : transactions par voie d'échange, maintien ou indemnisation des droits de plantation.

Castries le 28 février 2013

Le commissaire enquêteur

C. GUIRAUD

# DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE THONGUE  
RESERVE FONCIERE – POLE D'EXCELLENCE RURALE A VALROS

## ENQUETE PUBLIQUE

(DUP – PARCELLAIRE)

Janvier Février 2013

### ANNEXES

#### 1. TEXTES OFFICIELS

- Décision n° E120000327/34 du 13 Novembre 2012 du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Christian GUIRAUD en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique concernant la création d'une réserve foncière à Valros.
- Arrêté préfectoral n°2012-II-1669 du 20 Décembre 2012 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour une période de vingt cinq jours du 14 Janvier 2012 au 7 Février 2013.

#### 2. PUBLICITE

- Avis d'enquête parus dans Midi Libre et l'Hérault du jour
- Fiche d'avis d'enquête publique prévue pour l'affichage
- Certificat d'affichage
- Constat d'huissier du 4 Janvier 2013
- Notification aux propriétaires
- Avis en mairie concernant les propriétaires non touchés par LRAR

#### 3. REGISTRE D'ENQUETE

Un registre d'enquête.