

MONSIEUR JEAN-PIERRE BRACONNIER
COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Vos références : procès-verbal de synthèse du 09/06/2022
Nos références : DGCV/DS/AC/2022- 2~~98~~
Dossier suivi par : Axel CANTON
axel.canton@ville-agde.fr

Direction de l'Aménagement durable et du Foncier
Objet : Observations de la Commune d'Agde

Agde, le 13 JUIN 2022

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Suite à la clôture de l'enquête publique relative à mise en œuvre du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) des Verdisses – ilot prioritaire et conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, vous avez remis votre procès-verbal de synthèse par lequel vous sollicitez les observations de la Commune d'Agde sur plusieurs sujets.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les observations de la Commune d'Agde repris point par point :

1/ Concernant la valeur des terrains expropriés et les marges de négociation de la Commune

Le ratio de 0,61 €/m² correspond à la valeur de référence pratiquée depuis plus de 10 ans sur la zone des Verdisses.

La Commune l'a confirmée à de nombreuses reprises par le biais de ventes amiables ou de préemptions au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Cette valeur reflète la situation de ces terrains qui sont situés en zone agricole du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en zone rouge naturelle du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Depuis son instauration en 2013, le PAEN, véritable outil juridique de protection de cette zone, a conforté la destination de ces terrains et a permis d'enrayer la spéculation immobilière observée préalablement.

La Commune d'Agde entend donc faire confirmer par le juge de l'expropriation la réalité de cette valeur du terrain nu.

Seule la présence d'éléments, tels qu'un mazet (et non d'une ruine) ou un puit en état de fonctionnement, pourrait être de nature à majorer la valeur de 0,61 €/m².

2/ Concernant la possibilité de réaliser des échanges

La réalisation d'échanges suppose que la Commune dispose de terrains qu'elle souhaite vendre.

Or, depuis plusieurs années, la Commune mène une politique de rationalisation de son patrimoine immobilier ; l'ordre du jour de chaque Conseil Municipal comporte plusieurs sujets d'ordre immobilier et illustre bien cette volonté.

Aussi, le patrimoine immobilier communal actuel ne comporte que des biens qui sont soit affectés à l'usage du public ou à un service public soit destinés à des projets d'aménagement.

En outre, dans les zones agricoles (Les Verdisses) et naturelles plus particulièrement, la Commune est d'une manière générale en position d'achat car elle souhaite défendre les usages agricoles et les paysages qui souffrent d'une pression foncière avérée.

Par conséquent, la réalisation d'échanges n'est pas envisagée par la Commune.

Pour autant, les propriétaires expropriés pourront employer librement le montant de l'indemnité d'expropriation qui leur sera versée à l'achat d'une parcelle équivalente auprès d'un propriétaire privé.

En espérant que ces précisions seront de nature à répondre aux observations produites dans le registre,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, mes sincères salutations.


Sébastien FREY
1^{er} adjoint

