

Préfecture de l'Hérault

MISE EN OEUVRE DU PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS DES VERDISSES ÎLOT PRIORITAIRE

sur la commune

d' **AGDE**

Enquête publique parcellaire

Arrêté Préfectoral N° 2022 03 DRCL 0180 du 29 Mars 2022

Rapport d'enquête du Commissaire Enquêteur

Jean-Pierre BRACONNIER
Commissaire Enquêteur

Mai - Juin 2022

REÇU LE:

23 JUN 2022

PREFECTURE
BUREAU

I - Rapport de la Commissaire enquêteur

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

Enquête publique parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité des parcelles nécessaires à la mise en place d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles et Naturels périurbains (PAEN) qui définit un plan d'action visant à:

- maintenir et réintroduire une agriculture respectueuse de l'environnement sur les Verdisses,
- protéger le patrimoine naturel des Verdisses,
- gérer les ressources en eau de manière à satisfaire les besoins du milieu et des usages,
- assurer la gouvernance et l'animation du projet et des actions,
- assurer l'équipement et la valorisation du site,

Cette enquête concerne un secteur jugé prioritaire et situé au Nord des Verdisses.

Il est bon de rappeler que cet espace ayant été abandonné par les collectivités, des problématiques émergent : occupation illégale du sol (habitat privé illégal, activités récréatives, camping, karting, quad, etc.), pas toujours en accord avec les documents d'urbanisme existants..., et/ou dégradation du milieu naturel (décharges, problème d'entretien, réseau hydraulique peu ou pas entretenu).

Cette enquête parcellaire fait suite à l'arrêté préfectoral N° 2021 - I - 651 en date du 5 juillet 2021 déclarant d'utilité publique la mise en oeuvre du PAEN des Verdisses - îlot prioritaire.

Afin de poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, il convient d'identifier les propriétaires et déterminer les parcelles à exproprier.

Elle poursuit un double objet :

- Identifier les propriétaires réels et autres titulaires de droits réels et personnels concernés.
- Déterminer les emprises des terrains concernés par l'opération projetée qui feront l'objet d'une acquisition amiable ou forcée par l'autorité expropriante.

Au cours de l'enquête parcellaire, seuls les propriétaires, les titulaires de droits réels et les locataires concernés ont été appelés à se faire connaître et faire valoir leurs droits.

1.2. DEMANDEUR

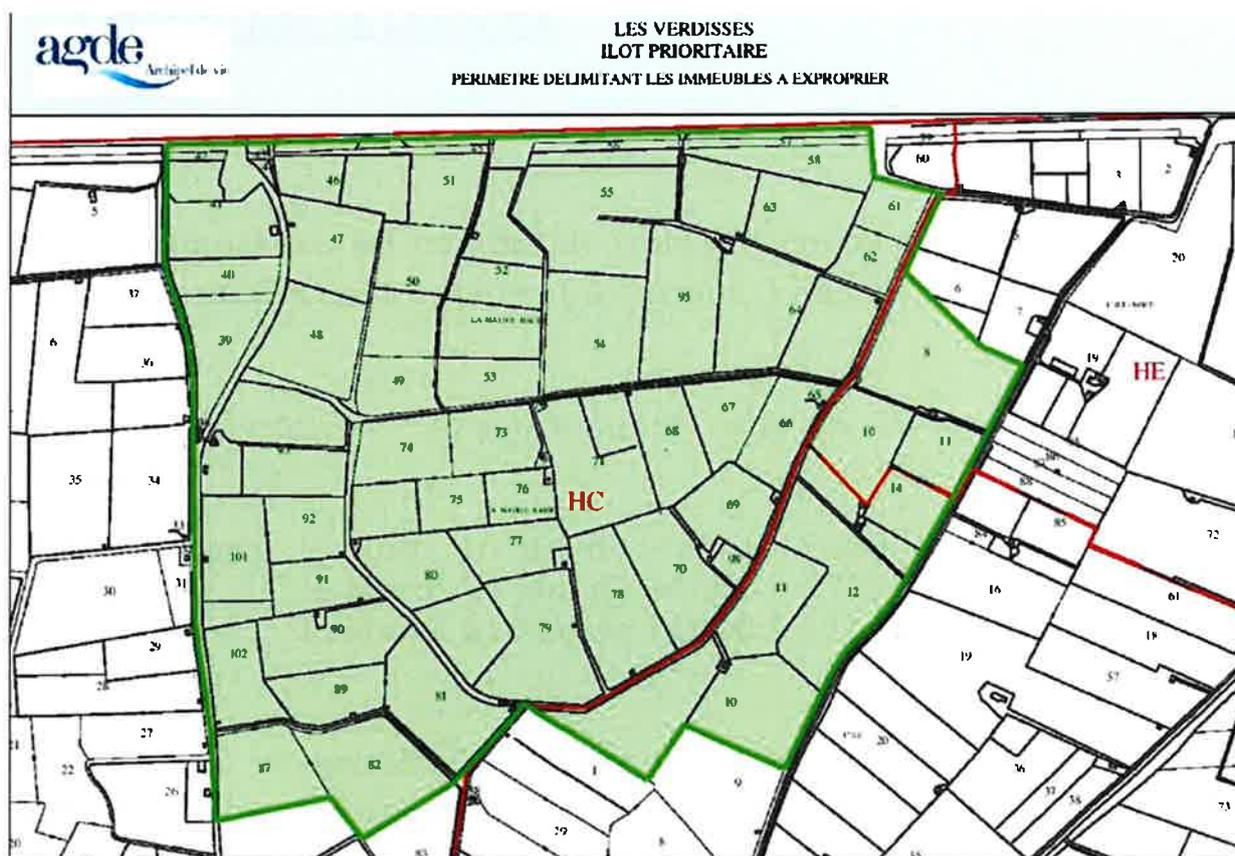
Cette demande émane de la:

COMMUNE D'AGDE
HOTEL DE VILLE
Service Foncier
CS20007
34306 - AGDE.

1.3. LE PROJET:

Le projet consiste à préserver une plaine humide littorale de près de 600 hectares, délimitée par le fleuve Hérault à l'Est, le Canal du Midi au Nord, le Canal du Clot à l'Ouest et la Mer Méditerranée au Sud afin de conserver un site naturel et patrimonial, environnemental, agricole et touristique.

Dans une première phase, seul un secteur jugé prioritaire et situé au Nord des Verdisses est concerné.



Le secteur concerné par le projet est situé sur les sections HC et HE, et concerne les parcelles cadastrées suivantes:

N° 8, 10, 11, 40, 41, 44, 46, 47, 69, 73, 74, 89, 90, 93, 94, 101 et 102

1.4. CADRE JURIDIQUE:

Cette opération est régie par:

- Le code général des collectivités territoriales
- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :
- Le code de l'environnement
- Le code de l'urbanisme.

2. PROCÉDURE D'ENQUÊTE

2.1. ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

Monsieur le Préfet de l'Hérault m'a désigné par Arrêté Préfectoral en date du 1 Mars 2022 pour conduire cette enquête publique parcellaire sur la commune d'Agde.

2.2. PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE

2.2.1. Permanences

Les permanences au nombre de trois ont été assurées aux dates et heures publiées conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral.

Durée de l'enquête : 20 jours consécutifs du 12 au 31 Mai 2022 inclus.

Permanences: le lundi 16 Mai de 9h00 à 12h00.
le Mardi 24 Mai de 14h00 à 17h00.
le Mardi 31 Mai de 14h00 à 17h00 (fin de l'EP)

À l'issue de la dernière permanence, le 31 Mai 2022 à 17h00, j'ai procédé à la clôture de l'enquête et signé le registre qui m'a été

remis le jour même, ainsi que l'ensemble du dossier pour me permettre l'établissement de mon rapport afin de donner mon avis.

Les conditions de réception et d'accueil du public ont été très favorables, le commissaire enquêteur disposant d'une salle adaptée à la circonstance.

2.2.2. Entretiens :

Le 11 Mars, je me suis rendu sur les lieux afin de me rendre compte de l'incidence de ces modifications sur l'environnement immédiat.

Pendant cette visite, le responsable du service Action Foncière de la Mairie m'a donné toutes les explications nécessaires sur les différentes parcelles concernées.

J'ai noté que l'opération concernait des parcelles géographiques du territoire communal de faible valeur, quelques fois occupées ou cultivées, mais aussi, beaucoup d'entre elles étaient laissées à l'abandon.

2.3. PUBLICITÉ ET INFORMATION

2.3.1. Information du public

Publicité en mairie:

Conformément à l'article 5 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 affiché huit jours au moins avant l'ouverture de l'EP sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie d'Agde à partir du 2 Mai 2022 et jusqu'à la clôture de celle-ci comme en témoignent le certificat d'affichage de la commune.

La mairie, sur son site internet, a mis en ligne le dossier d'enquête, ainsi que toutes les pièces justifiant cette procédure.

Publicité dans la presse:

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, un avis au public annonçant l'ouverture de l'enquête sera publié par la Préfecture de l'Hérault dans un journal local ou régional diffusé dans le

département:

- Deux parutions de l'avis dans le Midi Libre ont rappelé les termes de cette enquête :
- 1^{ère} parution : le samedi 30 avril 2022;
- 2^{ème} parution : le lundi 16 mai 2022.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'ensemble des éléments exposés ci-dessus me permet donc de dire que, l'information et la publicité concernant l'enquête publique, objet de ce rapport, ont été effectuées conformément à la réglementation et que l'ensemble du public a bien été informé.

2.3.2. Notifications individuelles

Conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral, une notification individuelle du dépôt du dossier en mairie est faite par l'expropriant, par Lettre Recommandée avec Avis de Réception à chacun des propriétaires.

A ce courrier était joint l'Arrêté du Préfet de l'Hérault déclarant ouverte l'Enquête Parcellaire.

Le Commissaire Enquêteur a procédé à la vérification des lettres de notification de l'ouverture d'enquête (LR/AR) envoyées à chaque propriétaire et au retour des accusés de réception.

Ce courrier fut adressé à 22 propriétaires concernant 17 parcelles entre le 5 et le 7 Avril 2022.

Quatre (4) courriers ne furent pas retirés. Ils ont donc été affichés en mairie.

Cependant, il faut nuancer cette analyse, car dans le cas de la parcelle N° 89 détenue conjointement par Mr MEDOU et son beau-frère Mr DELAHAYE, seul ce dernier a accepté le courrier.

Mr MEDOU était parfaitement informé de la procédure en cours, et ils sont d'ailleurs venus me rencontrer et déposer leurs observations le 24 mai.

Mr BARTHEZ Régis n'a pas retiré son courrier, mais étant associé dans la parcelle N° 40 aux trois autres membres propriétaires et faisant parti de la même famille, on peut considérer qu'il en a eu connaissance.

Il en est de même pour les parcelles N° 101 concernant Mr SENECA Lucien, ainsi que la N° 102 pour Mr TURCO David.

Au dernier jour de l'enquête, aucune promesses de vente ne furent réceptionnées en mairie d'Agde,

En conclusion, on est en droit de penser que tous les propriétaires concernés ont été prévenu directement ou indirectement par leurs proches de la tenue d'une enquête publique.

Un exemplaire de ce courrier type, accompagné d' une promesse de vente est joint en annexe.

Les courriers restés sans réponse, dus à changement de domicile ou décès ont été portés à la connaissance du public par affichages en mairie d'Agde.

2.4. DOCUMENTS SOUMIS À L'ENQUÊTE

Il comprend, conformément à l'article R 11-19 du code de l'Expropriation:

- Un registre d'enquête,
- Une copie de l'arrêté préfectoral,
- Une note de rappel des enjeux et de la procédure,
- Un plan parcellaire reportant l'emprise de l'opération,
- Un état parcellaire de la liste des propriétaires et surfaces à acquérir,

Ce dossier est consultable par le public en mairie, ainsi que sur le site internet de la ville d'Agde.

3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1. OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Conformément à l'article 1 de l' Arrêté Préfectoral, l'enquête a été ouverte le jeudi 12 Mai à 8h jusqu'au mardi 31 Mai 2022, soit pour une durée totale de 20 jours consécutifs.

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

3.2. PERMANENCES

Conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral, les permanences au nombre de trois (3) ont été assurées dans les bureaux de la mairie mis à ma disposition.

En dehors de mes jours de permanence, le public, pouvait prendre connaissance du dossier, tous les jours ouvrables, dans un bureau spécialement adapté, aux heures d'ouverture des bureaux municipaux, et consigner ses éventuelles observations sur le registre ad' hoc, que j'ai ouvert, côté et paraphé, le 12 Mai 2022, 1er jour de l'enquête; par ailleurs, il était mentionné, que le public pouvait également m'adresser ses observations par écrit, ou obtenir un rendez-vous dûment motivé.

3.3. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

A l'expiration du délai d'enquête, mardi 31 Mai 2022 à 17h, conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral, j'ai clôturé et signé le registre d'enquête parcellaire.

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Durant la période du jeudi 12 au mardi 31 mai 2022, le public a pu utiliser son droit de faire connaître ses observations, soit sur le registre pendant ou hors des permanences, soit par courrier adressé au Commissaire enquêteur à la mairie d'Agde.

Au cours de cette période, les personnes suivantes ont exprimé leurs remarques ou observations dans les tableaux ci-après :

Première permanence du 16 Mai 2022:

Nom	Commune	N° Cadastral	Lot	Observations du public	Lettre N°
Mr J. Claude COUBIN Association AGATHÉ	AGDE			Est venu consulter le dossier d'enquête sans déposer de commentaires	

Deuxième permanence du 24 Mai 2022:

Nom	Commune	N° Cadastral	Lot	Observations du public	Lettre N°
Mr William MÉDOU et Mr Alfred DELAHAYE	AGDE	89	10	Ils sont venus consulter le dossier d'enquête, et déclarent être surpris par ce projet Ils contestent la valeur de rachat et préféreraient un échange de parcelle équivalente	
SCI La Clé des Verdisses	AGDE	73,74,94	11, 12, 13	Le représentant de Mme Sandra JONQUOY, gérante de la SCI est venu consulter le dossier d'enquête Il n'est pas opposé à la cession de sa parcelle à condition de pouvoir l'échanger contre une parcelle équivalente, sinon il s'opposera à la vente Actuellement, cette parcelle est exploitée par un voisin, Mr LANZA pour l'élevage de moutons	1
Mr Louis VALLIÈRE	AGDE			Il est propriétaire et exploitant de plusieurs parcelles comprise dans le périmètre de l'ilot prioritaire, sans être concerné directement par l'enquête Il demande à ne pas être impacté par une éventuelle expropriation future	

Entre ces deux permanences, soit le 24 Mai au matin, Mr NASROUN Michel, représentant Mr LOBRI Léon co-propriétaire de la parcelle cadastrée N° 101, Lot 7 est venu consulter le dossier sans apporter de commentaire.

Troisième permanence du 31 Mai 2022:

Nom	Commune	N° Cadastral	Lot	Observations du public	Lettre N°
Les Oliviers Andalous	AGDE	8, 10, 11	15,16 et 17	Mr MORASCHETTI, représentant Mr ZEPP Louis, propriétaire des parcelles concernées est venu consulter le dossier d'enquête en déposant les commentaires suivant: 1- il n'est pas vendeur, ayant acheté en 2018 ces 3 parcelles à la SAFER au prix d'environ 1€/m2 pour en faire une zone de stockage future d'oliviers et d'arbustes avant leur mise en vente 2- actuellement, ces parcelles sont prêtées à un voisin qui est un éleveur local 3- il destine ces parcelles dans un avenir prochain à de l'exploitation agricole de plantes paysagères	

Il est bon de rappeler que le commissaire enquêteur n'a pas pour mission de négocier le prix de rachat du m2 de terrain, car il relève de la compétence du Service des Domaines.

Par ailleurs, la zone des Verdisses est entièrement répertoriée en zone rouge naturelle (Rn) au Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI).

Correspondances reçues:

Pendant la période de l'enquête, je n'ai reçu aucune lettre.

Constatation suite à l'enquête:

Je constate que l'enquête, malgré un affichage suffisant et une information par la presse, et bien que chaque propriétaire a été prévenu par Lettre Recommandée avec AR, n'a pas entraîné un afflux de visites avec dépôt d'observations sur le registre.

Je peux attribuer ce constat à deux éléments:

- le premier relève d'un désintéressement évident d'un grand nombre de propriétaires
- le deuxième peut s'expliquer par la distance de certain propriétaire par rapport à Agde

Suivant les résultats entérinés à la clôture de l'enquête:

- **8 observations** ou demandes d'information déposées sur le registre relatif à l'Enquête Parcellaire, dont:
- **3 observations** relevant de propriétaires directement concernés

5. PROCÈS VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC:

Après avoir rassemblé l'ensemble des observations et fait une première lecture, le Commissaire Enquêteur a tenu avec le Maître d'Ouvrage une réunion à son siège le 9 Juin 2022, pour examiner toutes les observations reçues durant la durée de l'enquête en lui demandant une réponse à chaque observation fournie.

6. MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le Maître d'Ouvrage a répondu à ce courrier le 14 Juin 2022 par un mémoire en réponse (voir en Annexe).

Il est bon de mentionner l'attention toute particulière apportée par le porteur du projet, concernant la possibilité éventuelle de trouver une solution acceptable par tous.

A la lecture de toutes les observations déposées, quatre (4) d'entre elles concernent des consultations du dossier ou des visites d'information générale.

On peut les considérer comme non significatives dans le cadre d'une enquête parcellaire.

Examinons les observations déposées par des propriétaires et les réponses du porteur de projet mentionnées dans son mémoire en réponse:

Concernant Mr VALLIÈRE, propriétaire de plusieurs parcelles exploitées, il demande à ne pas être impacté par cette enquête, ce qui est le cas.

Commentaire du commissaire enquêteur : Rien à ajouter

Concernant Messieurs William MÉDOU et Alfred DELAHAYE, propriétaires de la parcelle 89, lot 10: ils demandent un échange de parcelle équivalente plutôt qu'une indemnisation financière.

Concernant la SCI La Clé des Verdisses, parcelles 73,74,94, lots 11, 12, 13, le propriétaire refuse la vente et demande en échange une compensation par une parcelle équivalente.

Le Service de l'Aménagement Durable et du Foncier de la Mairie d'Agde fait une réponse similaire aux propriétaires MÉDOU, DELAHAYE et à la SCI La Clé des Verdisses:

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 puits 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : Rien à ajouter dans la mesure où la commune tient à rester maître de son foncier.

Concernant Les Oliviers Andalous, parcelles 8,10 et 11, lots 15,16 et 17, l'expropriation est contestée par son propriétaire car les parcelles sont une réserve foncière pour la plantation et le stockage d'oliviers ou autres arbres dans un avenir prochain.

Il considère ses parcelles comme un bien agricole s'intégrant parfaitement dans le cadre du devenir de la zone des Verdisses.

Le Service de l'Aménagement Durable et du Foncier de la Mairie d'Agde répond:

Les deux réponses ci-dessus s'applique à ce propriétaire.

Il faut noter que ce dernier m'a contacté la semaine suivante la clôture de l'enquête pour m'indiquer son intention de planter des arbres en attente de les commercialiser.

Dans ce cas, on peut considérer, si la promesse est tenue par l'exploitant, que l'on se trouverait dans l'idée soutenue par la commune de maintenir la zone en exploitation agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur : Rien à ajouter si le propriétaire tient ses engagements, sachant que la commune pourrait revoir sa position.

Observations du Commissaire Enquêteur:

Si plusieurs observations défavorables, mais non définitivement opposées, représentent l'opinion générale vu l'intérêt de ce projet, il

*n'en demeure pas moins un sentiment général de mécontentement au regard du prix de rachat proposé.
Ainsi un bon nombre de propriétaires réclame des compensations que la mairie devra examiner avec attention au cas par cas.*

Avant de conclure, il convient d'examiner les points particuliers suivants :

Le projet est-il contesté?

La réponse est NON car aucune personne s'étant exprimée verbalement ou par courrier n'a remis en cause le projet

Le projet est-il d'utilité publique ?

La réponse est OUI car il répond à une volonté réelle de la commune d'Agde à vouloir préserver le secteur des Verdisses en une zone naturelle avec sa mise en valeur au travers de la culture et viticulture ou de l'élevage, et de ne plus recenser des parcelles « cannibalisées ».

Y a-t-il atteinte à l'environnement ?

La réponse est NON car l'idée maitresse est bien de redonner toute sa place à la nature, ainsi que de maîtriser l'utilisation et l'occupation de ces parcelles.

Le dossier est-il complet et accessible ?

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

Montpellier le 22 Juin 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. L. CAPELLU', written over a horizontal line.

ANNEXES

Les présentes annexes sont constituées comme suit :

PIECE N° 1 : Arrêté Préfectoral d'ouverture d'enquête.

PIECE N° 2 : Arrêté Préfectoral de Désignation

PIECE N° 3 : Publicité légale dans la presse.

PIECE N° 4 : Certificat d'affichage.

PIECE N° 5 : Lettre aux propriétaires

PIECE N° 6 : PV de synthèse.

PIECE N° 7 : Mémoire en réponse.

PIECES NON JOINTES :

Le registre de l'enquête publique

Le dossier soumis au public

Montpellier, le - 1 MARS 2022

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
portant désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête
parcellaire dans le cadre de la mise en œuvre du périmètre de protection et de mise
en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains des Verdisses, îlot prioritaire,
sur la commune d'Agde, portée par la commune d'Agde

Le préfet de l'Hérault

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code de l'environnement ;

VU la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département de l'Hérault ;

VU la délibération du 16 décembre 2013 par laquelle le conseil départemental approuve la
création du PAEN « Les Verdisses » à Agde ;

VU la délibération du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal d'Agde décide de saisir le
conseil départemental de l'Hérault, de solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à la
déclaration d'utilité publique du projet susvisé ;

VU la délibération du 8 avril 2019 par laquelle le Conseil départemental de l'Hérault donne son
accord à la ville d'Agde pour engager la procédure de déclaration d'utilité publique ;

VU la demande du maire d'Agde en vue de procéder à une enquête parcellaire concernant la mise en
œuvre du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels
périurbains des Verdisses, îlot prioritaire ;

SUR proposition du Secrétaire général de la Préfecture de l'Hérault ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Pierre BRACONNIER, directeur de secteur Languedoc Carrières et sablières,
retraité, domicilié 54 avenue du Pont Juvénal, Résidence La Closerie, 34000 Montpellier, est désigné en
qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête parcellaire.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête parcellaire le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son
véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en
vigueur.

ARTICLE 3 : L'indemnisation de Monsieur Jean-Pierre BRACONNIER sera assurée par la mairie d'Agde.

ARTICLE 4 : Le Secrétaire général de la Préfecture de l'Hérault, le maire d'Agde et le commissaire
enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général


Thierry LAURENT

Préfecture de l'Hérault
des Martyrs de la Résistance
34002 MONTPELLIER Cedex 2
Modalités d'accueil au public : www.herault.gouv.fr
@Prefec34

1/1

Montpellier, le 29 mars 2022

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2022.03.DRCL.0180
portant ouverture d'une enquête parcellaire dans le cadre de la mise en œuvre du
périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels
périurbains des Verdisses, îlot prioritaire, sur la commune d'Agde,
portée par la commune d'Agde

Le préfet de l'Hérault

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU le code de l'environnement ;
- VU le code de l'urbanisme ;
- VU la délibération du 16 décembre 2013 par laquelle le conseil départemental approuve la création du PAEN « Les Verdisses » à Agde ;
- VU la délibération du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal d'Agde décide de saisir le conseil départemental de l'Hérault, de solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet susvisé ;
- VU la délibération du 8 avril 2019 par laquelle le Conseil départemental de l'Hérault donne son accord à la ville d'Agde pour engager la procédure de déclaration d'utilité publique ;
- VU l'arrêté n° 2022-4-651 du 5 juillet 2021 déclarant d'utilité publique la mise en œuvre du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains des Verdisses, îlot prioritaire, sur la commune d'Agde, portée par la commune d'Agde
- VU le courrier et le dossier présentés par le maire d'Agde pour être soumis à une procédure d'enquête parcellaire ;
- VU l'arrêté du 1^{er} mars 2022 désignant Monsieur Jean-Pierre BRACONNIER, en qualité de commissaire enquêteur ;
- SUR proposition du Secrétaire général de la préfecture de l'Hérault ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Dans le cadre de la mise en œuvre du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains des Verdissés, lot prioritaire, sur la commune d'Agde, portée par la commune d'Agde, il sera procédé du jeudi 12 mai 2022 à 08h00 au mardi 31 mai 2022 à 17h00, soit pendant 20 jours consécutifs, à une enquête parcellaire.

ARTICLE 2 : Le commissaire enquêteur désigné pour conduire cette enquête parcellaire est Monsieur Jean-Pierre BRACONNIER, directeur, retraité.

ARTICLE 3 : Le dossier et le registre d'enquête parcellaire seront déposés du jeudi 12 mai 2022 à 08h00 au mardi 31 mai 2022 à 17h00, à la mairie d'Agde, siège de l'enquête. Les horaires d'ouverture de la mairie sont du lundi au vendredi de 08h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Les personnes intéressées pourront déposer ou transmettre leurs observations durant l'enquête :

- sur le registre déposé à la mairie d'Agde, siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture précités,

- les adresser par écrit au commissaire enquêteur Monsieur Jean-Pierre BRACONNIER :

Enquête publique « PAEN des Verdissés »
Hôtel de ville
Rue Alsace Lorraine
CS 20007
34306 Agde cedex

- auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences à la mairie d'Agde, siège de l'enquête, les :

- lundi 16 mai 2022, de 09h00 à 12h00,
- mardi 24 mai 2022, de 14h00 à 17h00,
- mardi 31 mai 2022, de 14h00 à 17h00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée. Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

Les mesures prises au regard de l'évolution de la situation sanitaire liée à la COVID-19 seront affichées en mairie et devront impérativement être respectées.

ARTICLE 4 : Notification individuelle du dépôt du dossier en mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R131-3 lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

ARTICLE 5 :

Publicité en mairie

Un avis sera affiché huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, par voie d'affichage et éventuellement par tous autres procédés en usage en mairie d'Agde.

Il sera justifié de l'accomplissement de cette mesure de publicité par un certificat du maire qui sera transmis en fin d'enquête au commissaire enquêteur afin d'être joint au dossier d'enquête.

Publicité dans la presse

Cet avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par le Préfet de l'Hérault, en caractères apparents, dans un journal local ou régional diffusé dans le département de l'Hérault, huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

ARTICLE 6 : À l'expiration du délai fixé à l'article 1 du présent arrêté, le registre d'enquête parcellaire sera clos et signé par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur adressera le dossier transmis par le maire, le registre et son rapport, comprenant son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, à la Préfecture de l'Hérault, Direction des Relations avec les Collectivités Locales, Bureau de l'Environnement et ce, dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête

ARTICLE 7 : Le Secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le maire d'Agde, et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Thierry LAURENT

MARCHÉS PUBLICS

MARCHÉS SUPPLÉMENTAIRES A 100 000 €

Béziers méditerranée Habitat

AVIS DE PUBLICITE
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

AVIS DE PUBLICITE

AVIS DE PUBLICITE
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

AVIS DE PUBLICITE

AVIS DE PUBLICITE
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

AVIS DE PUBLICITE

AVIS DE PUBLICITE
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

AVIS DE PUBLICITE

AVIS DE PUBLICITE
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

AVIS D'ATTRIBUTION

AVIS D'ATTRIBUTION

AVIS D'ATTRIBUTION

AVIS D'ATTRIBUTION
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

AVIS D'ATTRIBUTION

AVIS D'ATTRIBUTION
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

AVIS D'ATTRIBUTION

AVIS D'ATTRIBUTION
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

AVIS D'ATTRIBUTION

AVIS D'ATTRIBUTION
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

AVIS D'ATTRIBUTION

AVIS D'ATTRIBUTION
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

VENTES AUX ENCHERES

VENTES AUX ENCHERES

ENCHERES IMMOBILIERES

ENCHERES IMMOBILIERES
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

ENCHERES IMMOBILIERES

ENCHERES IMMOBILIERES
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

ENCHERES IMMOBILIERES

ENCHERES IMMOBILIERES
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

ENCHERES IMMOBILIERES

ENCHERES IMMOBILIERES
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

ENCHERES IMMOBILIERES

ENCHERES IMMOBILIERES
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

MISSION DE FONDS

MISSION DE FONDS

MISSION DE FONDS

MISSION DE FONDS
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

MISSION DE FONDS

MISSION DE FONDS
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

MISSION DE FONDS

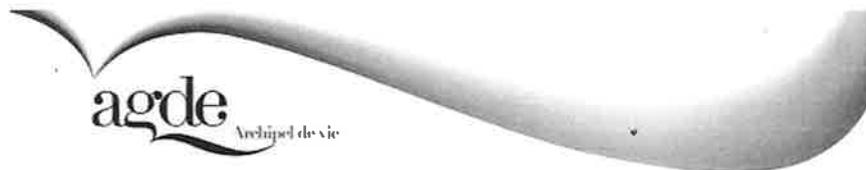
MISSION DE FONDS
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

MISSION DE FONDS

MISSION DE FONDS
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)

MISSION DE FONDS

MISSION DE FONDS
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)
10 000 000 € (hors taxes)



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Agde, le 01 juin 2022

DGCV/DS/AC/2022-278

Je soussigné, Gilles D'ETTORE, Maire de la commune d'Agde, certifie que l'arrêté préfectoral n°2022-03-DRCL-0180, en date du 29 mars 2022, portant ouverture d'une enquête parcellaire dans le cadre de la mise en œuvre du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains des Verdisses, îlot prioritaire, sur la Commune d'Agde, est intégralement affiché dans le panneau d'affichage, situé à l'extérieur de l'Hôtel de ville, à compter du 02 mai 2022 et tout au long de l'enquête soit jusqu'au 31 mai 2022 inclus.

Pour valoir et servir ce que de droit,

Gilles D'ETTORE
Le Maire

Hôtel de Ville Mirabel • Rue Alsace Lorraine • CS 20 007 • 34 306 Agde Cedex
Tél. 04 67 94 60 00 • www.ville-agde.fr • contact@ville-agde.fr



MADAME FRANCETTE BOUDOU
RESIDENCE LE THALASSA - APPT6
3 RUE VICTOR POUGET
34300 AGDE

LRAR n°1A 171 168 9532 1
Nos références : DGCV/DS/AC/2022-195
Dossier suivi par : Axel CANTON
axel.canton@ville-agde.fr
Direction de l'Aménagement durable et du Foncier - Service Foncier
Objet : Expropriation - PAEN des Verdisses - îlot prioritaire

Agde, le 14 AVR. 2022

Madame,

En application de l'arrêté préfectoral n° 2022-03-DRCL-0180 en date du 29 mars 2022, prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire pour la mise en œuvre du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains des Verdisses, j'ai l'honneur de vous informer qu'une enquête sera organisée en Mairie d'Agde, du jeudi 12 mai 2022 à 08h00 au mardi 31 mai 2022 à 17h00.

Conformément à l'article R.131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, je vous indique que le dossier et le registre d'enquête parcellaire seront déposés pendant la durée de l'enquête à la mairie d'Agde et seront consultables aux jours et horaires d'ouverture habituels.

Vous pourrez consigner ou transmettre vos éventuelles remarques selon les modalités détaillées dans l'arrêté préfectoral joint à la présente.

Par ailleurs, conformément à l'article R.131-7 dudit code, vous devez fournir les indications relatives à votre identité telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n°55-22 du 04 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en votre possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Enfin, je vous précise que la présente notification est faite en vue de l'application de l'article L 311-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique qui dispose :

« En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation. »

A cet effet, j'attire votre attention sur vos obligations au titre de l'article R.311-1 dudit code qui dispose :

Hôtel de Ville Mirabel - Rue Alsace Lorraine - CS 20 007 - 34 306 Agde Cedex
Tél. 04 67 94 60 00 - www.ville-agde.fr - contact@ville-agde.fr



« Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes. »

Je vous prie d'agréer, Madame, mes sincères salutations.


Sébastien FREY
1^{er} adjoint



Provenance / Destinataire	
Distributeur: 03 86 1 77	
Je soussigné(e) déclare être	
<input type="checkbox"/> Le destinataire	
<input type="checkbox"/> Le mandataire	
<input type="checkbox"/> CNI / permis de conduire	
<input type="checkbox"/> Autre	

 **RECOMMANDÉ :**
AVIS DE RECEPTION
Numéro de l'AR **AR 1A 171 168 9532 1**

Retourner à **FRAB**

Hotel de ville
service courrier (150)

PROCES – VERBAL

des observations du public et questions du commissaire enquêteur

REFERENCES : Enquête Publique Parcellaire - Ilot prioritaire des Verdisses
Arrêté Préfectoral N° 2022.03.DRCL.0180 du 29/03/2022

Monsieur le représentant du Maître d'Ouvrage,

L'enquête publique relative au projet du PAEN - Ilot prioritaire des Verdisses sur le territoire de la commune d'Agde, dans le département de l'Hérault c'est terminée le 31 Mai 2022 avec une relative faible participation du public tout au long de l'enquête.

Au cours de cette enquête, seulement 3 observations et un courrier manuscrit ont été recueillis ou reçus par le commissaire enquêteur concernant l'EP Parcellaire. Ainsi se sont exprimés:

Nom	Commune	N° Cadastral	Lot	Observations du public	Lettre N°
Mr Willem MEDOU et Mr Alfred DELAHAYE	AGDE	88	10	Ils sont venus consulter le dossier d'enquête, et déclarent être surpris par ce projet. Ils contestent la valeur de rachat et préféreraient un échange de parcelle équivalente.	
SCI L'Clô des Verdisses	AGDE	73,74,94	11, 12, 13	Le représentant de Mme Sandra JONQUOY, gérante de la SCI est venu consulter le dossier d'enquête. Il n'est pas opposé à la cession de sa parcelle à condition de pouvoir l'échanger contre une parcelle équivalente, sinon il s'opposera à la vente. Actuellement, cette parcelle est exploitée par un voisin Mr LANZA pour l'élevage de moutons.	1

Nom	Commune	N° Cadastral	Lot	Observations du public	Lettre N°
Les Oliviers Andalous	AGDE	8, 10, 11	15, 16 et 17	Mr MORASCHETTI représentant Mr ZIEPP Louis, propriétaire des parcelles concernées est venu consulter le dossier d'enquête en déposant les commentaires suivants: 1- il n'est pas vendeur, ayant acheté en 2018 ces 3 parcelles à la SAFER au prix d'environ 1€m2 pour en faire une zone de stockage future d'oliviers et d'arbustes avant leur mise en vente. 2- actuellement, ces parcelles sont prêtées à un voisin qui est un éleveur local. 3- il destine ces parcelles dans un avenir prochain à de l'exploitation agricole de plantes paysagères.	

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, et l'examen des pièces constitutives du dossier n'appelle pas de remarques particulières de ma part.

Je vous demande de me donner votre avis sur les points suivants :

La demande de la commune paraît nécessaire et fondée pour des raisons évidentes de réalisation du projet de création d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels de cette zone.

Par contre, les négociations de rachat des parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet posent question à tous les propriétaires ayant fait la démarche de venir me rencontrer, ou d'adresser un courrier.

Les services des domaines ayant fixé une valeur de rachat estimée à 0,61 €/m², dans quelle mesure et jusqu'ou seriez-vous prêt à négocier afin de finaliser et de conclure à l'amiable les acquisitions nécessaires, sans oublier les demandes d'indemnisation pour préjudices subits.

Enfin, nombre de ces propriétaires souhaiterait, en cas d'acquisition par expropriation, une compensation par un échange d'une parcelle équivalente en un autre lieu, plutôt qu'une indemnité financière.

Je vous demande donc de m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vos observations éventuelles en réponse.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté en mairie d'Agde
Le 9/06/2022 (en 2 exemplaires)

Pour le Maître d'Ouvrage
Monsieur Axel CANTON
Responsable du Service Action Foncière

Le commissaire enquêteur
Monsieur Jean-Pierre BRACONNIER





MONSIEUR JEAN-PIERRE BRACONNIER
COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Vos références : procès-verbal de synthèse du 09/06/2022
Nos références : DGCV/DS/AC/2022- 278
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 3 JUILLET 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 – loi 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.

Hôtel de Ville Mirabel • Rue Alsace Lorraine • CS 20 007 • 34 306 Agde Cedex
Tél. 04 67 94 60 00 • www.ville-agde.fr • contact@ville-agde.fr

Seule la présence d'éléments, tels qu'un mazel (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.

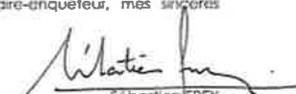
En outre, dans les zones agricoles (Les Verdisses) et naturelles plus particulièrement, la Commune est d'une manière générale en position d'achat car elle souhaite défendre les usages agricoles et les paysages qui souffrent d'une pression foncière avérée.

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



Préfecture de l'Hérault

MISE EN OEUVRE DU PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS DES VERDISSES ÎLOT PRIORITAIRE

sur la commune
d' **AGDE**

Enquête publique parcellaire

Arrêté Préfectoral N° 2022.03 DRCL 0180 du 29 Mars 2022

Conclusion et Avis du Commissaire Enquêteur

Jean-Pierre BRACONNIER
Commissaire Enquêteur

Mai - Juin 2022

II - Conclusions et avis du Commissaire **Enquêteur préalable à l'enquête parcellaire**

1. PRÉAMBULE

Rappel caractérisant une enquête parcellaire préalable à la cessibilité:

« L'enquête parcellaire a pour but, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires ».

Cette enquête publique parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité des parcelles nécessaires à la mise en place d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles et Naturels périurbains (PAEN) qui définit un plan d'action visant à:

- maintenir et réintroduire une agriculture respectueuse de l'environnement sur les Verdisses,
- protéger le patrimoine naturel des Verdisses,
- gérer les ressources en eau de manière à satisfaire les besoins du milieu et des usages,
- assurer la gouvernance et l'animation du projet et des actions,
- assurer l'équipement et la valorisation du site,

Cette enquête concerne un secteur jugé prioritaire et situé au Nord des Verdisses.

Elle fait suite à l'arrêté préfectoral N° 2022. 03. DRCL. 0180 en date du 29 Mars 2022 portant ouverture d'une enquête parcellaire dans le cadre de la mise en oeuvre du PAEN des Verdisses - îlot prioritaire.

Elle a été demandé par :

COMMUNE D'AGDE

HOTEL DE VILLE

Service Foncier

CS20007

34306 - AGDE

Durée de l'enquête : 20 jours consécutifs du 12 au 31 Mai 2022 inclus.

Permanences: le lundi 16 Mai de 9h00 à 12h00.
le Mardi 24 Mai de 14h00 à 17h00.
le Mardi 31 Mai de 14h00 à 17h00 (fin de l'EP)

2. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET CONCLUSIONS

Cette consultations du public le perturbe souvent, nécessitant le commissaire enquêteur à faire preuve de pédagogie.

Dans les tableaux récapitulatifs mentionnés dans le rapport, qui regroupe l'ensemble des observations reçues par le commissaire enquêteur au cours de l'enquête parcellaire, il a été relevé, pour chaque propriétaire concerné, un commentaire et une recommandation particulière au Maître d'Ouvrage.

Le projet étudié a été déclaré d'utilité Publique par l'arrêté préfectoral N° 2021 - I - 651 en date du 5 juillet 2021.

L'ensemble des parcelles concernées est impacté de façon totale ou partielle, avec des conséquences personnelles, économiques et environnementales.

L'enquête a identifié avec précision le nombre et l'emplacement des 17 parcelles et des 22 propriétaires qui doivent faire l'objet d'acquisition à l'amiable, ou d'expropriation totale.

Le Commissaire Enquêteur a relevé de nombreuses demandes concernant une réévaluation du prix au m² initialement proposé par la commune: il n'a pas souhaité entrer dans quelque négociation que ce soit, considérant que ce n'était pas son rôle, mais celui du Maître d'Ouvrage ou du Juge des Expropriations.

En revanche, il émet **des recommandations** pour que le Maître d'Ouvrage prenne en compte les cas particuliers suivants:

- possibilité de majorer le prix du m² en fonction d'implantation de valeur relevées sur les parcelles
- reconsidérer son impératif d'expropriation en fonction des suites données par certain propriétaire, si les engagements pris par eux sont réels et tenus

Après avoir reçu les propriétaires des parcelles concernées,
Après avoir étudié le dossier, constaté que celui-ci, soumis à l'enquête et déposé en mairie, est conforme à la législation qui s'y applique,

Après avoir visité le site,

Considérant que:

- Tous les propriétaires ont été saisis de l' enquête publique par Lettre Recommandées avec AR
- Ils ont eu tout loisir de s'exprimer et de faire part de leurs demandes
- L'enquête publique parcellaire s'est déroulée dans des conditions normales et satisfaisantes

Mais constatant que:

- Le projet étudié a été déclaré d'utilité Publique par l'arrêté préfectoral N° 2021 - I - 651 en date du 5 juillet 2021.
- Aucune personne s'étant exprimée verbalement ou par courrier n'a remis en cause le projet.
- Le porteur de projet n'est pas opposé à revoir son offre financière dans les cas particuliers le justifiant.
- L'information et la publicité concernant l'enquête publique, objet de ce rapport, ont été effectuées conformément à la réglementation et que l'ensemble du public a bien été informé.

Compte tenu de ce qui précède, le Commissaire Enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

En demandant au Maître d'Ouvrage que les indications qu'il a formulé dans son mémoire en réponse soient prises en compte, à savoir: maintien du dialogue et revalorisation éventuelle du prix d'acquisition de certaines parcelles.

Montpellier le 22 Juin 2022

