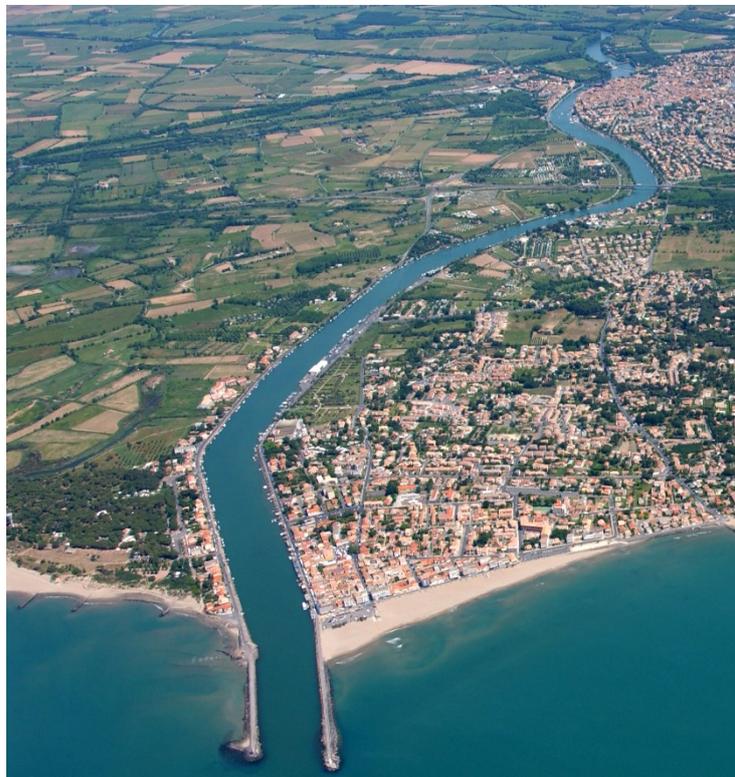


**Mise en œuvre du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains des Verdisses - Ilot prioritaire**



**DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE**

**COMPLEMENTAIRE SIMPLIFIEE**

*Article R.131-12 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique*

## Table des matières

<b>Pièce 1 - Notice explicative.....</b>	<b>3</b>
I/ Informations juridiques et administratives .....	3
A/ Rappel du projet .....	3
B/ Rappel de la procédure.....	6
1/ Phase administrative .....	6
a/ Déclaration d'Utilité Publique.....	6
b/ Déclaration de cessibilité.....	6
2/ Phase judiciaire .....	7
a/ ordonnance d'expropriation.....	7
b/ fixation des indemnités .....	7
II/ L'enquête parcellaire complémentaire simplifiée.....	8
A/ Objet de l'enquête.....	8
B/ Dispositions règlementaires et déroulement de l'enquête .....	8
1/ Fondement juridique de l'enquête parcelle complémentaire simplifiée.....	8
2/ Déroulement de la procédure d'enquête parcelle complémentaire simplifiée.....	9
<b>Pièce 2 - Etat parcellaire rectifié et plan cadastral.....</b>	<b>10</b>
<b>Pièce 3 - Plan de situation .....</b>	<b>12</b>

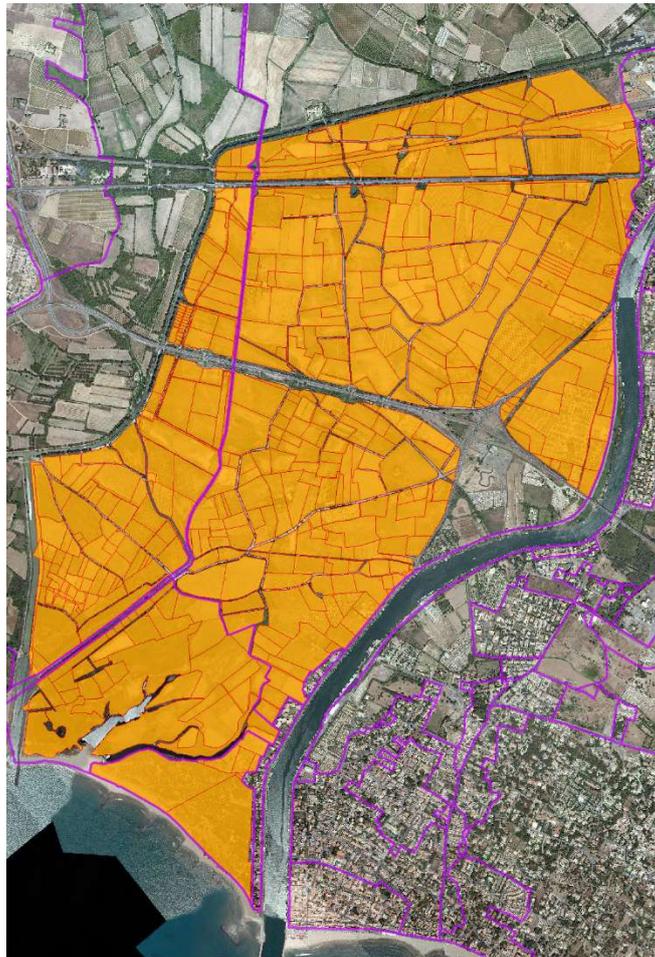
# PIECE 1 - NOTICE EXPLICATIVE

---

## I/ INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

### A/ Rappel du projet

Située à cheval sur les communes de Vias (environ 10 %) et d'Agde (environ 90 %), la zone des Verdisses est une plaine humide littorale limono-argileuse 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.



Cette zone revêt différents enjeux :

- **Un enjeu naturel et environnemental** avec une diversité de milieux, une multitude d'habitats et un très grand nombre d'espèces animales présentant un intérêt patrimonial,
- **Un enjeu patrimonial** avec les vestiges (mazets, puits, norias) d'une activité agricole jadis plus présente,
- **Un enjeu agricole** avec un potentiel de culture important,
- **Un enjeu touristique** avec des sentiers de découverte, des parcours pédestres et vélos.



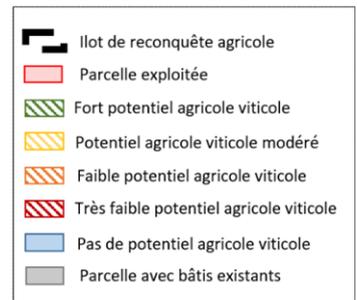
Le secteur des Verdisses est toutefois menacé par la déprise agricole qui laisse les terres inutilisées et donne lieu à un phénomène de cabanisation et d'installations saisonnières. Ces pratiques illégales et inadaptées dans ce milieu entraînent également une spéculation foncière.

Face à ces menaces, les partenaires publics ont décidé de mettre en place un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (PAEN) qui définit un plan d'actions 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 les usages
- Assurer la gouvernance et l'animation du projet et des actions,
- Assurer l'équipement et la valorisation du site.

En raison des ambitions affichées et de l'importance du périmètre concerné, ce programme d'action ne peut pas être réalisé de manière globale et a donc fait l'objet d'un phasage qui concerne, dans premier temps, un secteur jugé prioritaire et situé au Nord des Verdisses.

#### SECTEUR AGRICOLE PRIORITAIRE : ILOT NORD



Sur ce secteur, en l'absence d'adhésion de certains propriétaires privés aux objectifs du PAEN et devant l'impossibilité de maîtriser l'ensemble du foncier concerné soit à l'amiable soit par préemption, il a été décidé de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

## **B/ Rappel de la procédure**

### 1/ Phase administrative

#### *a/ Déclaration d'Utilité Publique*

Par délibération numéro AD/080419/F/1 en date du 08 avril 2019, le Conseil Départemental de l'Hérault a donné son accord à la Commune d'Agde pour qu'elle puisse acquérir par expropriation les terrains nécessaires à la mise en œuvre du PAEN.

Après saisine par la Commune d'Agde, le Préfet de l'Hérault, par arrêté préfectoral numéro 2021-I-132 en date du 05 février 2021, a décidé l'organisation d'une enquête publique du 1<sup>er</sup> mars 2021 au 17 mars 2021.

Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces suivantes :

- Les informations juridiques et administratives
- Une notice explicative,
- Un plan de situation,
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser,
- Des annexes (extraits du PLU et du PPRI)

Suivant le rapport et les conclusions motivées et l'avis favorable du commissaire-enquêteur, et à la demande de la Commune d'Agde, le Préfet de l'Hérault, par arrêté préfectoral numéro 2021-I-651 en date du 05 juillet 2021, a déclaré d'utilité publique la mise en œuvre du PAEN des Verdisses – îlot prioritaire.

#### *b/ Déclaration de cessibilité*

Après saisine par la Commune d'Agde, le Préfet de l'Hérault, par arrêté préfectoral numéro 2022-03-DRCL-0180 en date du 29 mars 2022, a décidé l'organisation d'une enquête publique du 12 mai 2022 au 31 mai 2022.

Le dossier soumis à l'enquête comprenait les pièces suivantes :

- Une note de rappel des enjeux et de la procédure,

- Un plan parcellaire général,
- Des fiches parcellaires et plans parcellaires particuliers

Suivant le rapport et les conclusions motivées et l'avis favorable du commissaire-enquêteur, et à la demande de la Commune d'Agde, le Préfet de l'Hérault, par arrêté préfectoral numéro 2022-07-DRCL-0315 en date du 29 juillet 2022, a déclaré la cessibilité des immeubles bâtis et non bâtis nécessaires dans le cadre de la mise en œuvre du PAEN des Verdisses – îlot prioritaire.

## 2/ Phase judiciaire

### *a/ ordonnance d'expropriation*

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 05 septembre 2022, la Commune d'Agde a sollicité Monsieur le Préfet pour la saisine du juge de l'expropriation afin que ce dernier rende les ordonnances d'expropriation correspondantes.

Douze ordonnances d'expropriation en date du 07 novembre 2022 (références : RG 22/00179 à 22/00190) ont été rendues par le juge de l'expropriation.

Les formalités de publication foncière ont été accomplies par les services de la Commune d'Agde auprès du service de la publicité foncière de BEZIERS.

Les ordonnances d'expropriation ont ainsi été publiées le 26 janvier 2023.

### *b/ fixation des indemnités*

Au cours des mois de décembre 2022 et de janvier 2023, la Commune d'Agde a notifié ses offres aux propriétaires expropriés.

Au cours des mois de février et de mars 2023, le juge de l'expropriation a été saisi pour procéder à la fixation judiciaire des indemnités d'expropriation (à l'exception des parcelles cadastrées section HC numéros 0041, 0101 et 0102 en raison de difficultés d'adressage)

Par ordonnance du 09 mars 2023, le juge de l'expropriation a fixé le transport sur les lieux le 18 avril 2023.

Après débats à l'audience publique du 13 septembre 2023, douze jugements ont été rendus le 11 octobre 2023 fixant les indemnités dues aux expropriés.

Concernant les parcelles cadastrées section HC numéros 0041, 0101 et 0102, le mémoire de saisine du juge a été transmis en août et septembre 2023, le transport sur les lieux a été effectué le 22 mars 2024 et l'audience a été fixée le 12 juin 2024.

## II/ L'ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE SIMPLIFIEE

### A/ Objet de l'enquête

A l'occasion du transport sur les lieux du 22 mars 2024, le juge de l'expropriation a attiré l'attention des représentants de la Commune d'Agde sur un problème de concordance portant sur la surface de la parcelle cadastrée section HC numéro 0102, appartenant aux consorts TURCO, entre différents documents (matrice cadastrale, état parcellaire et ordonnance d'expropriation).

En effet, la surface réelle de cette parcelle, telle qu'elle est mentionnée dans la matrice cadastrale, est de 10.000 m<sup>2</sup> (ou 1 ha 00 a 00 ca) et non 1.000 m<sup>2</sup> comme il est indiqué dans l'état parcellaire et l'ordonnance d'expropriation.

Or, le projet de la Commune d'Agde a toujours été, depuis le début de la procédure, d'exproprier la totalité de ladite parcelle, comme en atteste :

- La mention de la référence cadastrale, « section HC » ; « numéro 0102 », dans la fiche parcellaire, qui correspond bien à toute la parcelle et non à une partie issue d'une éventuelle division parcellaire,
- La surface hors emprise, précisée dans la fiche parcellaire, portée à « 0 » ce qui signifie bien que la totalité de la parcelle cadastrée section HC numéro 0102 est concernée,
- La représentation graphique de la parcelle, dans le plan de situation de la fiche parcellaire, qui est entourée dans sa totalité par un cercle rouge.

Il s'agit par conséquent d'une simple erreur matérielle lors de l'élaboration des différents documents de la procédure.

Dès lors, bien que cette erreur sera prise en compte pour la fixation des indemnités par le juge de l'expropriation, il apparaît nécessaire de corriger l'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation.

### B/ Dispositions réglementaires et déroulement de l'enquête

#### 1/ Fondement juridique de l'enquête parcelle complémentaire simplifiée

L'enquête parcellaire complémentaire simplifiée est régie par l'article R.131-12 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui dispose :

*« Lorsque, dans une commune, tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure, le préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4 peut, pour cette commune, dispenser l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie et de la publicité collective prévue à l'article R. 131-5.*

*Dans ce cas, un extrait du plan parcellaire est joint à la notification prévue à l'article R. 131-6 et les personnes intéressées sont invitées à faire*

*connaître directement leurs observations au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête. »*

En l'espèce, l'erreur sur la superficie de la parcelle HC n°102 et son emprise à exproprier résulte d'une simple erreur de plume, qui n'a pas d'incidence sur :

- L'identification des propriétaires car ces derniers sont déjà connus ;
- L'emprise foncière totale du projet puisque le plan parcellaire identifiait déjà la totalité de la parcelle HC n°102 et non une emprise partielle.

Les conditions d'application de l'article précitée sont donc remplies

### 2/ Déroulement de la procédure d'enquête parcelle complémentaire simplifiée

La durée de l'enquête parcellaire complémentaire simplifiée ne peut être inférieure à 15 jours.

Conformément aux dispositions de l'article R.131-12 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la tenue de l'enquête parcellaire est dispensée :

- Du dépôt du dossier d'enquête en mairie ;
- Du dépôt d'un registre d'enquête ;
- De la création d'un site dématérialisé pour la consultation du dossier et pour l'enregistrement des observations ;
- De la publicité prévue au Code de l'environnement ;
- D'un affichage public ;
- D'une concertation préalable (réunions publiques) ;

Une notification individuelle de la tenue de l'enquête aux propriétaires concernés est réalisée.

Les personnes intéressées peuvent adresser leurs observations dans la limite des biens ou des droits réels à exproprier par écrit directement au commissaire enquêteur qui les joindra à son rapport.

Une fois l'enquête terminée, le commissaire enquêteur rend son rapport, ses conclusions et son avis sur le projet qu'il adresse au Préfet de l'Hérault.

Ce dernier rend un nouvel arrêté de cessibilité qui rectifiera l'erreur matérielle constatée dans l'arrêté de cessibilité numéro 2022-07-DRCL-0315 en date du 29 juillet 2022.

## PIECE 2 - ETAT PARCELLAIRE RECTIFIE ET PLAN CADASTRAL

Commune d'AGDE

N° DU PLAN	SECTION	NUMERO	ADRESSE OU LIEU-DIT	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	NATURE	EMPRISE A ACQUERIR EN M <sup>2</sup>	HORS EMPRISE EN M <sup>2</sup>
8	HC	0102	La mative basse	10 000	Sol, Terre	10 000	0

### PROPRIETAIRE REEL

Monsieur **TURCO** David, né à BAR-LE-DUC (55000) le 22 mai 1980, demeurant à ISTRES (13800), CCAS Istres 18 boulevard Aristide Briand.

Monsieur **TURCO** Jean Tony, né à AGEN (47000) le 08 octobre 1955, demeurant à SAINT-JEAN-DE-VEDAS (34430), BP 269.

Madame **TURCO** Jessica, née à CHALONS-SUR-MARNE (51000) le 06 avril 1977, demeurant à PORT-DE-BOUC (13110), AREAT rue Docteur Poujol.

Monsieur **TURCO** Charly, né à CALAIS (62100) le 26 juillet 1982, demeurant à PORT-DE-BOUC (13110), AREAT rue Docteur Poujol.

### ORIGINE DE PROPRIETE

**VENTE** suivant acte reçu par Maître CLAUZEL, notaire en AGDE, le 08 décembre 2003, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2ème BUREAU, le 16 janvier 2004, volume 2004 P, numéro 448.

**DONATION DE LA NUE-PROPRIETE** suivant acte reçu par Maître CLAUZEL, notaire en AGDE, le 31 janvier 2005, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEZIERS 2ème BUREAU, le 23 février 2005, volume 2005 P, numéro 1466.

DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES

-----  
PLAN DE SITUATION  
-----

Département :  
HERAULT

Commune :  
AGDE

Section : HC  
Feuille : 000 HC 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1500

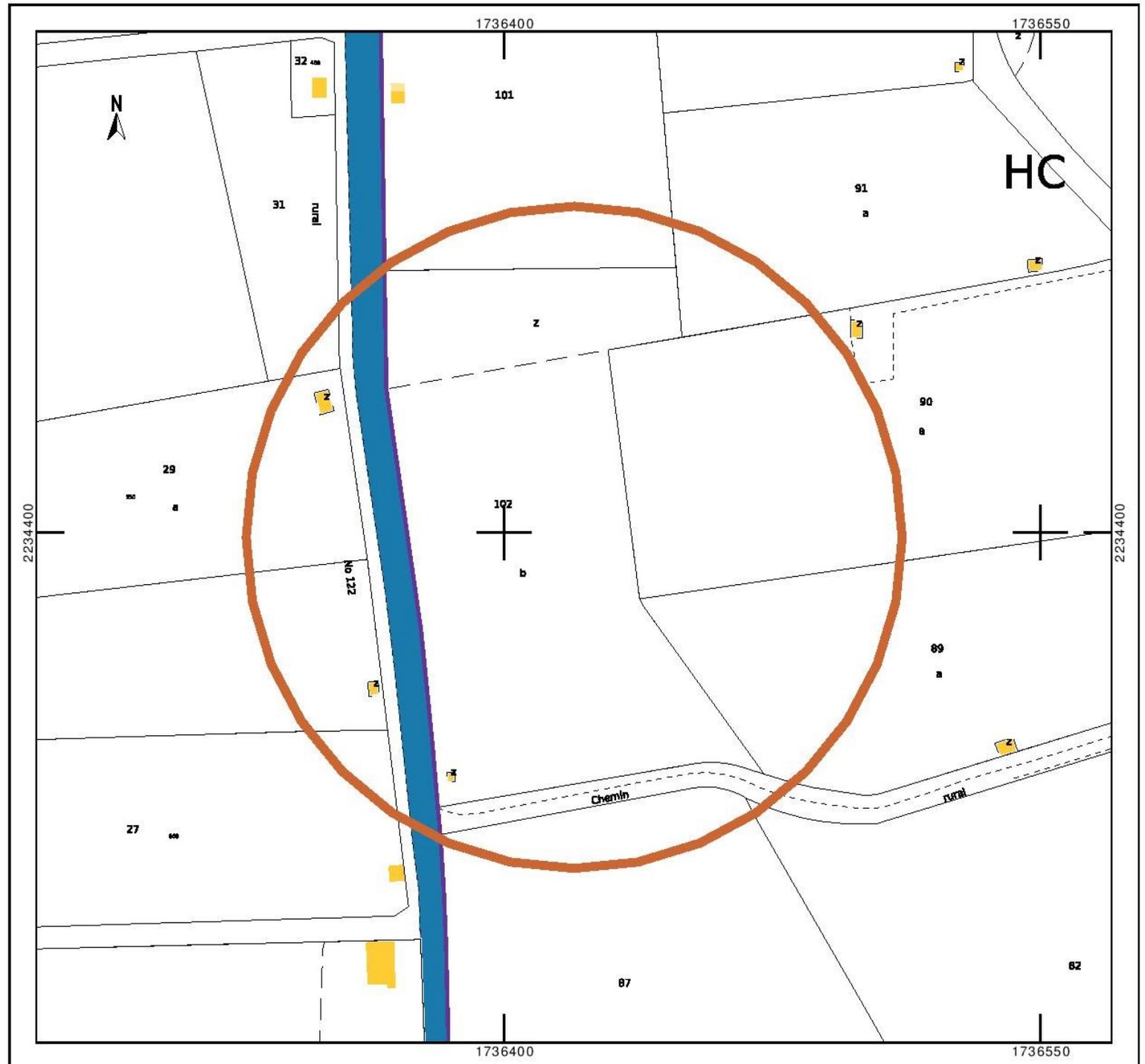
Date d'édition : 21/09/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre  
des impôts foncier suivant :  
CENTRE DES IMPOTS FONCIERS  
11 Av PIERRE VERDIER B.P 751 34522  
34522 BEZIERS CEDEX  
tél. 04 67 35 69 03 -fax 04 67 35 69 00  
cdif.beziers@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



# PIECE 3 - PLAN DE SITUATION

