

SOUS-PREFECTURE DE BEZIERS

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SERIGNAN

AFU/A « LES JARDINS DE SERIGNAN »

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 2 au 19 mai 2017

concernant

**le projet de remembrement
préalable à l'aménagement de la zone
en vue de son urbanisation et de sa viabilisation**

Séquences 3, 4 et 7

**RAPPORT
CONCLUSIONS
AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

SOUS-PREFECTURE DE BEZIERS

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SERIGNAN

AFU/A « LES JARDINS DE SERIGNAN »

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 2 mai 2017 au 19 mai 2017

concernant

**le projet de remembrement
préalable à l'aménagement de la zone
en vue de son urbanisation et de sa viabilisation**

Séquences 3, 4 et 7

1-RAPPORT

TABLE DES MATIERES

GENERALITES	4
CHAPITRE 1- NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET NECESSITANT L'ENQUETE DE REMEMBREMENT URBAIN	4
1-1 Le projet.....	4
1-2 Le maître d'ouvrage : AFU/A.....	5
1-3 Les enjeux du projet d'aménagement.....	5
CHAPITRE 2 - L'ENQUETE PUBLIQUE	7
2-1 L'objet.....	7
2-2 Cadre juridique.....	7
2-3 Composition du dossier	8
2-4 Le périmètre de l'enquête publique.....	10
2-5 Le remembrement	11
CHAPITRE 3 : ORGANISATION DE L'ENQUETE	13
3-1 Désignation du commissaire-enquêteur	13
3-2 Période préparatoire à l'ouverture de l'enquête	13
3-3 Période d'enquête publique et mise à disposition des dossiers au public.....	13
3-2 Information des propriétaires concernés et du public.....	13
3-2-1 Notifications aux Propriétaires	13
3-2-2 Publicité et Affichage	14
3-2-3 Autres éléments de procédure.....	14
3-4 Climat de l'enquête.....	15
3-5 Clôture de l'enquête.....	15
CHAPITRE 4 : OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES EMISES PENDANT L'ENQUETE. 16	
4-1 Bilan comptable	16
4.2 Analyse des observations portées au registre et formulées au cours des permanences :.....	22
4.2.1 Demandes de modification de forme de parcelle.....	22
4.2.2 Demande de déplacement de réseaux d'eaux usées.....	23
4.2.3 Refus du remembrement proposé et demande de suppression du chemin piétonnier.....	24
4.2.4 Demande de division de parcelle	26
4.2.5 Demande de précisions sur les conditions actuelles de vente des terrains, sur le montant et la nature des participations	27
4.2.6 Demande relatives aux conditions de transfert de propriété	30
4.2.7 Demandes particulières.....	31
4.2.8 Demande de vérification des situations.....	32
4.3 Analyse des courriers adressés au commissaire-enquêteur	34
CONCLUSION	36

GENERALITES

La présente enquête publique a pour objet le **remembrement des parcelles** situées dans une zone classée AU dans le PLU de la commune de SERIGNAN, approuvé par délibération du conseil municipal le 24 / 09 /2012.

Le présent rapport a pour objet de :

- Présenter la procédure contradictoire, garantie de la propriété immobilière et des droits réels pour le remembrement des terrains, nécessaire à la réalisation d'un projet d'urbanisation.
- Relater les conditions d'organisation et de déroulement de cette enquête.
- Recenser les observations recueillies auprès du public et les analyser.
- Donner l'avis et les conclusions.

Les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé (2).

CHAPITRE 1- NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET NECESSITANT L'ENQUETE DE REMEMBREMENT URBAIN

1-1 Le projet

L'aménagement de cette zone d'environ 88 hectares, située à Sérignan, en limite de la commune de Valras, se réalisera sous forme de ZAC (autorisée par arrêté municipal, le 22 octobre 1991) et se prévoit dans le cadre d'une réorganisation foncière.



L'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC et à la cessibilité du parcellaire nécessaire à sa réalisation a eu lieu du 5 janvier au 12 février 2016.

Le programme de l'opération comprend des campings, des résidences de tourisme, du logement individuel sous la forme de lotissements et des opérations de logements collectifs pour une surface de plancher totale de l'ordre de 176 800 m².

L'AFU/A « les jardins de Sérignan » est le maître d'ouvrage de cette opération.

1-2 Le maître d'ouvrage : AFU/A

Coordonnées :

Association Foncière d'Urbanisme

49 allées de la République

BP48

34410 Sérignan

Téléphone :

0467625562



a été autorisée par arrêté préfectoral 88.11.1080 du 2 décembre 1988, modifié par arrêté préfectoral 88.11.2065.

C'est, sur le plan juridique, un établissement public qui prend en charge l'aménagement d'un secteur en vue de son urbanisation et de sa viabilisation, avec en préalable le remembrement d'un foncier morcelé et inadapté à la mise en œuvre d'un projet urbain.

L'AFU/A «les jardins de Sérignan» a retenu la procédure de ZAC (zone d'aménagement concertée) comme procédure d'aménagement pour répondre aux besoins de développement du secteur avec une approche globale et maîtrisée d'urbanisation. Elle en assure la maîtrise d'ouvrage qui lui a été confiée par le traité de concession signé le 31 mai 1991 et son avenant du 1^{er} août 2013.

1-3 Les enjeux du projet d'aménagement

Enjeu économique : le remembrement permet de regrouper les propriétés morcelées et de réserver des terrains pour les ouvrages collectifs. Il facilite ainsi l'émergence d'un projet structuré et rationnel en termes d'équipements, de services publics et de réseaux.

Enjeu communal : par le biais de cette opération, la commune est en mesure d'accueillir une opération d'ensemble sans en maîtriser le foncier, tout en gardant le contrôle des réalisations, notamment celles des équipements collectifs qui lui seront ultérieurement rétrocédés.

Enjeu environnemental :

Une urbanisation maîtrisée permet la prise en compte des exigences pour un développement durable.

La réalisation de l'aménagement est prévue en 7 séquences



Les séquences **1 et 5** ont fait l'objet d'une enquête publique de remembrement qui s'est tenue du 18 juillet au 3 août 2016.

CHAPITRE 2 - L'ENQUETE PUBLIQUE

2-1 L'objet

La présente enquête est concernée par les séquences 3, 4 (en partie) et 7 (en partie)

Cette enquête a pour but de procéder contradictoirement :

- à la recherche et à l'identification des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit.
- à l'identification des parcelles avant remembrement (tout ou partie d'immeubles avec leurs accessoires : tréfonds, droits réels tels que usufruit, emphytéose, droit d'usage ou habitation, servitudes) dites « parcelles d'apport ou parcelles abandonnées » dans la procédure de remembrement.
- à la détermination des immeubles après remembrement dits « parcelles attribuées » avec indication des charges, servitudes et autres droits réels à maintenir, reporter ou instituer.

C'est une étape obligatoire pour le maître d'ouvrage préalable aux échanges de terrains nécessaires à la réalisation du projet et une étape indispensable pour permettre aux propriétaires et ayants droit concernés :

- de prendre connaissance des conditions d'échanges parcellaires nécessaires à l'aménagement urbain.
- de consigner les observations sur les limites des biens à échanger et notamment de faire rectifier les éventuelles inexactitudes qui entacheraient la liste des parcelles, leur contenance et référence ou l'identification des titulaires des droits réels.

A partir des indications cadastrales, le maître d'ouvrage a identifié les unités foncières et les personnes concernées par la présente enquête.

Séquence 3 : 47 propriétaires et 26 comptes

Séquence 4 (partie) : 255 propriétaires et 84 comptes

Séquence 7 (partie) : 52 propriétaires et 21 comptes

2-2 Cadre juridique

L'autorité organisatrice de la présente enquête est la Sous-Préfecture de l'Hérault auprès de laquelle l'AFU/A a formulé sa demande de remembrement des parcelles constituant l'emprise de l'opération.

Les principaux textes règlementant la présente enquête publique sont :

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (titre III du livre I^{er})
- Code de l'urbanisme : art. L 322-1 à L322-11 ; R322-1 à R322-40
- Code civil : article 545

A l'issue de l'enquête publique, il appartiendra ultérieurement au Préfet de se prononcer ou pas, par voie d'arrêté, sur l'échange ou l'abandon de tout ou partie d'immeubles nécessaires à la réalisation de cette opération d'utilité publique.

2-3 Composition du dossier

Le dossier mis à l'enquête comporte deux sous-dossiers :

Premier sous dossier :

1. Une notice explicative sur l'utilité de la procédure de remembrement (3 pages).

2. La liste des pièces obligatoires (1 page).

3. Avant remembrement :

3.a Le plan de l'état parcellaire avant remembrement de la séquence 3 désignant les parcelles cadastrales inscrites dans le périmètre de cette séquence à l'échelle 1/1000 établi par la S.E.L.A.R.L LISINCHI - géomètres experts

Le plan de l'état parcellaire avant remembrement de la séquence 4 désignant les parcelles cadastrales inscrites dans le périmètre de cette séquence à l'échelle 1/1000 établi par la S.E.L.A.R.L LISINCHI - géomètres experts

Le plan de l'état parcellaire avant remembrement de la séquence 7 désignant les parcelles cadastrales inscrites dans le périmètre de cette séquence à l'échelle 1/1000 établi par la S.E.L.A.R.L LISINCHI - géomètres experts

3. b Etat parcellaire avant remembrement pour les séquences 3, 4 et 7 désignant les immeubles, conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié avec indication des charges, servitudes et autres droits réels grevant les parcelles et bâtiments.
24 états pour la séquence 3 – 77 états pour la séquence 4 - 21 états pour la séquence 7.

4. Une notice rappelant les dispositions des articles L. 322-6 et R. 322-9. (2 pages).

5. Une notice sur le mode d'évaluation des parcelles avant remembrement (1 page).

6. Un état des valeurs des parcelles avant remembrement et des quotes-parts de ces valeurs en cas de propriété (8 pages).

7. Un état des constructions à démolir.

8° Après remembrement :

8 a Le plan de l'état parcellaire après remembrement de la séquence 3 désignant les parcelles cadastrales inscrites dans le périmètre de cette séquence à l'échelle 1/1000 établi par la S.E.L.A.R.L LISINCHI - géomètres experts

Le plan de l'état parcellaire après remembrement de la séquence 4 désignant les parcelles cadastrales inscrites dans le périmètre de cette séquence à l'échelle 1/1000 établi par la S.E.L.A.R.L LISINCHI - géomètres experts

8 a Le plan de l'état parcellaire après remembrement de la séquence 7 désignant les parcelles cadastrales inscrites dans le périmètre de cette séquence à l'échelle 1/1000 établi par la S.E.L.A.R.L LISINCHI - géomètres experts

8 b Etat parcellaire après remembrement pour les séquences 3, 4 et 7 désignant les immeubles, conformément à l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié avec indication des charges, servitudes et autres droits réels à maintenir, reporter ou instituer.
24 états pour la séquence 3 – 77 états pour la séquence 4 - 21 états pour la séquence 7.

9. Une notice sur le mode d'évaluation des valeurs des parcelles après remembrement pour les séquences 3, 4, 7 (1 page).

10. Un état des valeurs des parcelles après remembrement et des quotes-parts de ces valeurs en cas de copropriété (5 pages).

11. Le tableau comparatif par propriétaire avant et après remembrement des valeurs respectives des parcelles ou des quotes-parts de ces valeurs en cas de copropriété, avec l'indication des soultes (8 pages).

12. Un état des terrains faisant l'objet avant remembrement d'une affectation à des usages publics et un état des terrains à affecter après remembrement à ces mêmes usages (2 pages).

13. Un état des dépenses faites ou à faire comprenant, le cas échéant, le coût d'acquisition et de démolition des bâtiments ou ouvrages dont la destruction est indispensable au remembrement et les propositions d'indemnisation en ce qui concerne les droits réels et personnels éteints, en application de l'article L. 322-6.12 (2 pages).

14. Les prescriptions propres à l'opération, en complément de la réglementation d'urbanisme applicable (1 page)

Deuxième sous-dossier :

regroupant les documents (**annexes**) suivants :

- Le cahier des charges de cessions de terrains (5 pages)
- Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères (14 pages)
- Le cahier des limites des prestations techniques entre aménageur et constructeur (4 pages)
- Une notice explicative présentant l'opération de la ZAC « les jardins de Sérignan » (extraite du dossier d'enquête publique pour la DUP) (18 pages)
- L'arrêté de création de la ZAC (2 pages)
- L'arrêté de création N° 88.11.1080 de l'AFU/A (4 pages)
- L'arrêté modificatif N° 88.11 2065 (3 pages)
- L'arrêté de désignation du comptable (2 pages)
- La délibération pour mise à jour de l'état parcellaire du 17 mars 2016 décidant de l'intégration des cessions de voies aux parcelles d'apport (1 page)
- L'état parcellaire mis à jour au 31/01/2016 (9 pages)
- La délibération de l'AFUA « les jardins de Sérignan » du 17 mars 2016 décidant de l'intégration des cessions de voies aux parcelles d'apport (1 page)
- Un plan des séquences
- La délibération du 21 novembre 2014 décidant du remembrement
- Le courrier du 19 décembre 2016 du Président pour le remembrement des séquences 3, 4, 7
- Jugement (fixant indemnités du T.G.I. de Montpellier du 25 janvier 2017).

Les documents graphiques comportent le cartouche du géomètre qui les a établis (nom, adresse, n° de téléphone et e-mail).

Les documents sont explicites et clairement présentés.

Le dossier est complet et conforme aux prescriptions de l'article R 322-10 du code de l'urbanisme.

2-4 Le périmètre de l'enquête publique

Séquence 3 :

L'intégralité des parcelles incluses dans ce périmètre est concernée.

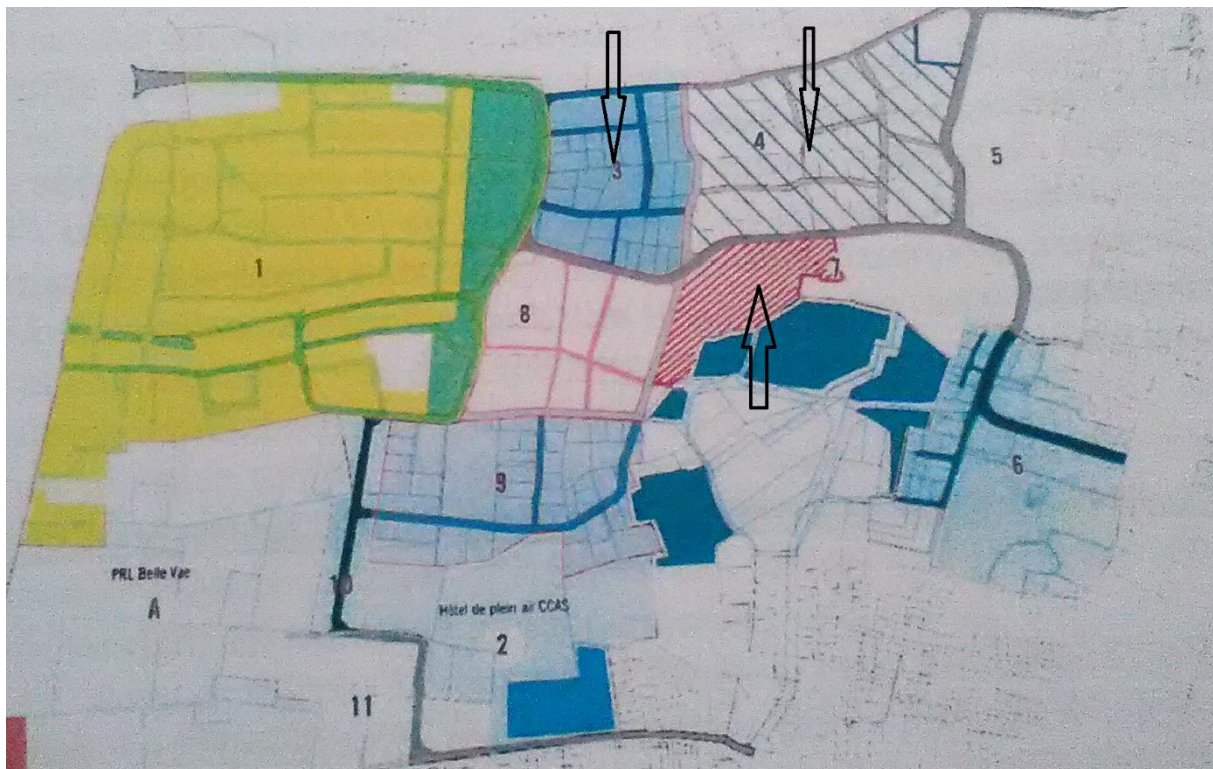
Séquence 4 :

Les parcelles exclues du remembrement appartiennent à l'AFUA et doivent être vendues avant la réalisation du remembrement.

Séquence 7 :

Cette séquence fait l'objet d'un remembrement partiel. Sont exclus trois lots :

- Un lot dont l'AFUA a la maîtrise foncière, lot destiné à être cédé à la commune de Serignan
- Un lot qui doit accueillir une résidence seniors
- Un lot sur lequel un projet d'intérêt général (résidence intergénérationnelle de logements sociaux) a été autorisé et a obtenu un permis de construire



Il est indiqué au dossier d'enquête publique que :

- les séquences 8 et 9 feront l'objet d'un prochain remembrement
- les séquences 6, 10 et 11 feront l'objet d'autres procédures plus adaptées à leurs caractéristiques (permis d'aménager, échanges...).

2-5 Le remembrement

Les parcelles concernées par le remembrement sont initialement inconstructibles et, de ce fait, elles sont valorisées à 40€/m² au sein des 12 séquences, pour respecter un principe d'équité entre propriétaires. La base de calcul des participations (cession de terrains ou taxes) est uniquement la contenance cadastrale des parcelles.

. Plans d'ensemble et plans de détail des principaux équipements publics projetés



séquences 3 et 4

Une cession de terrain est demandée à chaque propriétaire pour création de voies, d'espaces communs et d'équipements publics comme les ouvrages hydrauliques. Lorsque le projet d'aménagement global ne permet pas le strict respect du taux de prélèvement de 15%, une soulte est calculée pour respecter le principe d'équité.

Le taux fixé étant insuffisant pour répondre aux aménagements nécessaires, l'AFUA apporte le complément d'apport de superficie nécessaire à la constitution des assiettes foncières des

équipements publics obligatoires pour répondre aux exigences du classement futur des terrains en zone constructible.

Le dossier d'enquête publique précise, notamment dans ses pièces 10 et 11, l'état des terrains, des équipements existants ou futurs, les démolitions ou les conservations des bâtis existants, la suppression des servitudes existantes devenues obsolètes en raison des voies de desserte créées.

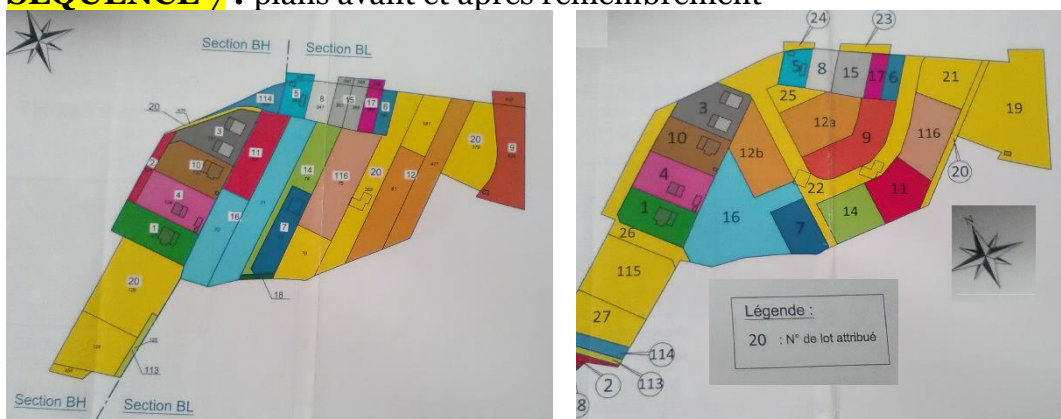
SEQUENCE 3 : plans avant et après remembrement



SEQUENCE 4 : plans avant et après remembrement



SEQUENCE 7 : plans avant et après remembrement



Ces plans démontrent à l'évidence l'utilité du remembrement de ces trois secteurs, moyen d'urbaniser de manière structurée et cohérente avec les enjeux du développement d'une commune littorale touristique.

CHAPITRE 3 : ORGANISATION DE L'ENQUETE

3-1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par arrêté n° 2017-II-166 du 31 mars 2017 (annexe N°1), le Préfet de l'Hérault a désigné comme commissaire enquêteur :

Danielle BERNARD-CASTEL, Ingénieur en chef des TPE, retraitée.

3-2 Période préparatoire à l'ouverture de l'enquête

La Sous-Préfecture de BEZIERS (Madame Nicole FONTAINE) m'a transmis un pré-dossier à soumettre à l'enquête publique le 7 mars 2017.

J'ai pris connaissance de ces documents et j'ai estimé nécessaire de rencontrer le cabinet LUSINCHI pour faire le point sur les négociations engagées avec les propriétaires avant l'ouverture de l'enquête publique. Cette réunion a eu lieu le 21 mars 2017 dans les locaux de l'AFU/A à SERIGNAN. Ce même jour, M. LUSINCHI m'a accompagnée pour une visite commentée du site.

J'ai validé le dossier et le planning prévisionnel du déroulement de l'enquête a été fixé en concertation avec la Sous-Préfecture.

Dépôt des dossiers et registre en mairie de Sérignan :

J'ai visé le dossier complet et paraphé le registre d'enquête paginé et à feuillets non mobiles (R 123-3 du Code de l'Environnement) le 2 mai 2017, avant l'ouverture de l'enquête publique fixée à 9h.

3-3 Période d'enquête publique et mise à disposition des dossiers au public

L'arrêté préfectoral N°2017-II-166 a prévu que l'enquête se déroule pendant 18 jours consécutifs, du mardi 2 mai au vendredi 19 mai (12h). Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Sérignan.

Le dossier a été tenu à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie :

Lundi, mardi, mercredi, jeudi de 8h à 12h et de 14h à 18h
Vendredi matin de 8h à 12h

3-2 Information des propriétaires concernés et du public

En complément des notifications individuelles, pour l'information de l'ensemble du public, la réglementation prévoit une seule publication de l'avis d'enquête (annexe N°2) dans l'un des journaux du département et un affichage dans la commune concernée.

3-2-1 NOTIFICATIONS AUX PROPRIETAIRES

Il est rappelé que l'enquête parcellaire est une procédure écrite, contradictoire entre le porteur du projet et les propriétaires directement concernés.

Ainsi, une lettre en recommandé avec avis de réception a été adressée par l'AFU/A à chaque propriétaire, notifiant l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique. A cette lettre étaient joints

un état des parcelles concernées et une fiche de demande de renseignements. Un exemplaire de cette lettre figure en annexe du présent rapport (annexe N°4).

L'affichage collectif en mairie de l'identité des propriétaires n'ayant pas reçu l'information (retour courrier avec mention NPAI « n'habite pas à l'adresse indiquée » ou absence d'accusé de réception du courrier) a été fait. Ce tableau a été affiché en mairie et régulièrement mis à jour pendant la durée de l'enquête.

Le tableau de suivi établi au 19 mai et représentant la situation le jour de la clôture de l'enquête est joint en annexe N°9

3-2-2 PUBLICITE ET AFFICHAGE

En complément des notifications individuelles, la réglementation prévoit pour l'information de l'ensemble du public une seule publication de l'avis d'enquête dans l'un des journaux du département et un affichage dans la commune concernée.

Publicité dans la presse (annexe N°3)

L'avis d'ouverture d'enquête publique parcellaire a été publié dans deux journaux :

La Marseillaise et Midi libre le 24 avril 2017

Le rappel d'avis d'ouverture d'enquête publique parcellaire a été publié dans :

La Marseillaise et Midi libre le 3 mai 2017

L'affichage en mairie et sur le site

Certificats d'affichage joints (annexe N°5)

3-2-3 AUTRES ELEMENTS DE PROCEDURE

Réception du public :

Une grande salle du rez-de-chaussée (accessible aux personnes à mobilité réduite) a été mise à la disposition pour la consultation du dossier ou la réception par le commissaire au cours des permanences. Devant cette salle est organisée une attente dans de bonnes conditions.

Le dossier a pu être consulté aux heures d'ouverture de la mairie du 2 mai 2017 au 19 mai 2017.

Trois permanences ont été assurées par le commissaire-enquêteur pour informer le public, l'écouter et recevoir ses observations : le 2 mai de 9h à 12h, le 10 mai de 14h à 17h. et le 19 mai de 9h à 12 h (jour de clôture de l'enquête).

Les personnes reçues ont été invitées à présenter leurs observations par écrit sur le registre ou par courrier, la communication par voie électronique n'étant pas prévue. Une seule personne a refusé cette proposition, estimant que le commissaire-enquêteur serait mieux à même d'expliquer sa situation à l'AFUA.

Compte tenu du nombre de propriétaires concernés par la présente enquête, j'ai aidé toutes les personnes reçues à bien s'identifier en notant avant l'inscription de leurs observations les références des parcelles d'apport, des lots attribués et/ou des comptes afin de faciliter la prise en compte de leurs remarques par tous les acteurs intervenant dans la mise en œuvre du remembrement.

3-4 Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions sérieuses et cordiales : lors de la réunion de travail préparatoire, au cours des échanges téléphoniques et par courriel avec l'AFU/A et M. LUSINCHI, géomètre expert, lors des contacts avec les services de la mairie ainsi que lors de la réception des personnes pendant les permanences.

3-5 Clôture de l'enquête

Remise des documents de l'enquête :

A l'expiration du délai d'enquête, le vendredi 19 mai à 12 h, le dossier et le registre ont été clôturés par le commissaire-enquêteur.

Au registre d'enquête ont été annexés 4 courriers, référencés LO, L1, L2, L3.

CHAPITRE 4 : OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES EMISES PENDANT L'ENQUETE

4-1 Bilan comptable

A-Personnes reçues pendant les permanences :

(Synthèse de l'entretien et de l'inscription registre)

2 mai 2017

M. CLARET Henri Charles

(SEQUENCE 4-Parcelles BL 46 et 50 (divisée en BL 334 et 335) avant remembrement – Parcelle 10 après remembrement – Comptes 580 et 2520)

- fait le point avec le commissaire-enquêteur sur la situation en termes de superficie avant et après remembrement des parcelles BL 46 et BL 50
- informe du changement de propriétaire pour la parcelle BL 50 : Par acte notarié du 26 octobre 2015, la parcelle BL 50 a été donnée en pleine propriété par lui et son épouse à leurs deux enfants : CLARET Sylvie et CLARET Patrick. Le document présenté au commissaire-enquêteur est une copie d'un projet d'acte (aucune signature)
- ne formule pas d'observations après cet entretien et l'indique sur le registre.

M. JULIEN Guy

(SEQUENCE4 - parcelle BL26 avant remembrement parcelle 27 après remembrement Compte 280)

- fait le point avec le commissaire-enquêteur sur l'aménagement de la zone séquence 4 et, même s'il regrette un peu la situation actuelle où son terrain était desservi par un chemin privé, comprend la nécessité de créer des voies publiques pour assurer une desserte des terrains en équipements publics et la sécurité des résidents (accès secours)
- félicite, après cet entretien, les membres de l'AFUA pour le bon travail accompli pour le compte des propriétaires et porte cette appréciation sur le registre.

Mme JALADE Claire

(SEQUENCE 4 – Parcelle BL 149 avant remembrement - Parcelle 60 après remembrement - Compte 1160)

- indique que, sur la nouvelle parcelle attribuée, se trouvent deux poteaux EDF et France Télécom
- émet une réserve au remembrement : accord à condition que ces deux poteaux soient supprimés de la parcelle
- rappelle à l'AFUA que les arbres qui, selon elle, se situent dans l'emprise de la voirie secondaire doivent être enlevés
- inscrit ses observations sur le registre
- consulte la pièce annexe « cahier des prescriptions architecturales et paysagères » pour examiner la constructibilité de la parcelle attribuée après remembrement
- précise que l'AFUA a réalisé un bon travail de recomposition de la zone.

M. HUC Jean-Marie et son fils

(SEQUENCE 7 – Parcelle 385 avant remembrement - Parcelle 6 de après remembrement de 177 m2 - Compte 2670)

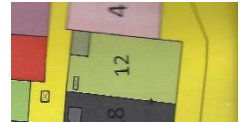
- ont rencontré le commissaire-enquêteur, considérant que le courrier reçu était une convocation ! mention portée au registre : pas d'observation

PERMANENCE du 10 mai 2017

M. COUBES Olivier et M. COUBES René

(SEQUENCE 4-Parcelles BL 43 avant remembrement – Parcelle 12 après remembrement – Compte 520)

- souhaite avoir un mètre de terrain derrière la maison à l'alignement de la parcelle n°4 et s'engage à payer la soulte correspondant à cette surface.
- souhaite également que le réseau des eaux usées passe sur le chemin situé entre les parcelles 12 et 14.



Mmes TREMOULET Nicole et ROS Elisabeth, filles de M. TREMOULET Robert

(SEQUENCE 4 Parcelle BL 35 avant remembrement Parcelle 46 après remembrement – Compte 420)

- demande que les travaux d'assainissement soient effectués par le chemin piétonnier situé entre les parcelles 46 et 37.

M. CHEVALIER Marc, représentant son frère et sa sœur

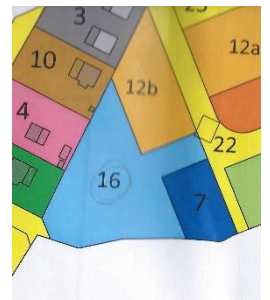
(SEQUENCE 3 Parcelles 158 et 16 avant remembrement : lots 4, 5, 6, 7 après remembrement – Comptes 2340 et 2400)

- indique l'adresse actuelle de son frère Christian CHEVALIER : 23, rue de l'église 57520 GROSBLIEDERSTROFF
- demande les conditions pour mettre en vente actuellement un terrain
- veut que soit précisée la nature des travaux compris dans la taxe de 50€/m2 (voirie, réseaux, bornes de branchement (eau, électricité) et téléphone, gaz ?)
- transmet un plan sur lequel il a fait reporter la zone constructible sur les parcelles 4, 6, 7, zone dont les dimensions sont jugées satisfaisantes
- souligne le très bon travail de remembrement et le très bon accueil du commissaire-enquêteur.

Mme JAN Delphine et M. OLLIER Cédric

(SEQUENCE 4 Parcelles BL 70 et BL 71 avant remembrement- Parcelle 16 après remembrement - Compte 2720)

- indiquent que la forme de parcelle proposée ne leur convient pas (angles et chemin d'accès qui en limitent la constructibilité et la jouissance)
- veulent des explications sur la manière dont a été déterminée la valeur de 15% pour la cession de terrain en vue de réaliser l'aménagement de la zone. Combien de m2 ont été au total cédés par les propriétaires et combien sont utilisés pour réaliser les voies de dessertes ?



- s'interrogent sur l'impossibilité de vendre le terrain avant trois ans minimum et demandent les justificatifs règlementaires
- remettent au commissaire-enquêteur les statuts modifiés de l'AFUA (reçus en préfecture de Béziers le 11 octobre 2007) en attirant son attention sur l'article 50.

M. BOGLIANO Jean-Louis

(SEQUENCE 4 -Parcelles BL 411 et 412 avant remembrement – Parcelle 6 après remembrement – Compte 2460)

M. BARD Joël et Mme ARAGON-GEYNES Brigitte

(SEQUENCE 4 Parcelles BL 38 et BL 39 en indivision avant remembrement- Parcelle 4 après remembrement et Parcelle 25 en indivision - Comptes 2490 et 480)

- s'opposent, depuis le début, au plan proposé, notamment parce que ces plans ne sont pas cotés
- ne comprennent pas pourquoi les superficies qu'ils détiennent en indivision n'ont pas été rattachées à leur propriété
- considèrent que tout n'est pas fait pour arranger les propriétaires
- rappellent que, respectueux de la loi, ils n'ont rien construit sur leur parcelle BL 39
- considèrent qu'il serait bon de trouver une autre solution pour le chemin piétonnier qui longe leur parcelle
- rappellent qu'aucun plan ne leur a été présenté, comme il a été dit dans le courrier qu'ils ont adressé à l'AFUA
- indiquent qu'ils n'ont pas reçu de réponse à leur courrier RAR et n'ont pas été reçus par l'AFUA
- envisagent de porter ce dossier devant la justice.

M. BARTHES Jérôme et Mme BARTHES Martine

(SEQUENCE 4 Parcelles BL 59 et BL 336 avant remembrement et Parcelles 59 et 5 après remembrement – Comptes 2550 et 2540)

- souhaitent que le terrain attribué (parcelle 5) soit propre, c'est-à-dire que les arbres soient coupés, à l'exception d'un pin qu'ils souhaitent garder
- demandent à être contactés au 05 63 98 25 21 lorsque les travaux seront réalisés au droit de cette parcelle.

PERMANENCE du 19 mai

M. CLARET

(SEQUENCE 4-Parcelles BL 46 et 50 (divisée en BL334 et 335) avant remembrement – Parcelle 10 après remembrement – Comptes 580 et 2520)

déjà reçu à la permanence du 2 mai, il revient pour une nouvelle explication sur le mode de calcul de la superficie attribuée à la nouvelle parcelle.

Le commissaire-enquêteur explique le calcul et démontre que la cession antérieure de 66 m2 a bien été prise en compte dans la cession de 15% de terrain demandée à tous les propriétaires, à partir des documents qui lui ont été envoyés par l'AFUA. La parcelle BL 50 n'est pas identifiable sur les plans.

M. BOGGLIANO Jean-Louis

(SEQUENCE 4 -Parcelles BL 411 et 412 avant remembrement – Parcelle 6 après remembrement – Compte 2460)

Déjà reçu à la permanence du 10 mai, il revient pour préciser sa position sur le devenir du terrain.

- maintient sa demande, compte tenu des sommes à verser pour obtenir un lot viabilisé, d'une proposition pour un achat partiel du terrain, mais se garde le droit de ne pas accepter cette proposition s'il arrive à mettre le financement nécessaire au paiement des taxes.
- indique au cours de l'entretien qu'il était initialement propriétaire de plus de 6000 m2 (parcelles qu'il identifie sur le plan lots 6 et 64) et qu'il en a déjà cédé plus de 2000 m². Ses explications sont confuses, c'est pourquoi le commissaire-enquêteur demandera à L'AFUA de lui donner l'historique des cessions de terrain le concernant.

Le commissaire-enquêteur lui propose d'écrire ses observations dans le registre. M. BOGGLIANO ne le souhaite pas mais dit faire confiance au commissaire-enquêteur pour expliquer sa position auprès de l'AFUA.

M. et Mme CARBALLAL

(SEQUENCE 7-Parcelle BH 131 avant remembrement – Parcelle 3 après remembrement – Compte 2610)

- demandent si la réfection des clôtures sera entreprise rapidement pour que le terrain ne reste pas ouvert trop longtemps
- souhaitent connaître une date approximative des travaux exécutés sur leur terrain.

M. et Mme ROQUES et leur FILS

(SEQUENCE 4-Parcelles BL 5 et 6 avant remembrement – Parcelle 42 après remembrement – Compte 60)

- viennent à la suite de la réception d'un courrier demandant une modification de forme de la parcelle qui n'avait pu être prise en compte avant l'ouverture de l'enquête publique. Ce courrier a été annexé au registre sous la dénomination L1.

Le commissaire-enquêteur précise que M LUSINCHI lui a transmis tous les éléments lui permettant d'analyser leur requête et qu'à ce stade de l'enquête, il n'a pas relevé d'éléments défavorables pour ne pas accéder à leur demande, mais ne peut se prononcer avant la fin de l'enquête.

Mme OYER Patricia

(SEQUENCE 4 -Parcelles BL 24 et BL 25 avant remembrement – Parcelles 26 et 37 après remembrement – Comptes 2470 et 260)

- précise que, par un acte de donation enregistré à l'hypothèque le 09/12/2008, Mme OYER était nue-proprétaire de la part de M BASSAS. Le droit d'usufruit est éteint par le décès de M BASSAS en 2010.
- souhaite comprendre le calcul de la superficie du nouveau lot, notamment en raison de droit de propriété d'un chemin en indivision.

Le commissaire-enquêteur explique le calcul de cession de terrain sur la parcelle en pleine propriété et les règles appliquées à toutes les parcelles détenues en indivision par des propriétaires sur l'ensemble des séquences.

M. CAMATS David

(SEQUENCE 4 –Parcelle BH 29 avant remembrement – Parcelle 55 après remembrement – Compte 320)

-
- remet un courrier au commissaire-enquêteur – courrier annexé au registre sous la dénomination L3.

M. SANDANATO René et son fils Virgil

(SEQUENCE 4 –Parcelle BL 42 avant remembrement – Parcelle 63 après remembrement – Compte 2510)

- désire que la parcelle n°63 soit divisée en deux lots identiques comprenant deux accès ou avoir la possibilité de construire deux logements accolés pour créer ultérieurement deux lots.

M. FOURGASSIE

(Parcelle BI 108 en zone humide)

- explique sa situation particulière : son terrain se trouve classé dans une zone protégée et vient d'être clôturé pour interdire tout accès à la zone : il exprime calmement et courtoisement sa colère.
- constate, après explications du commissaire-enquêteur, que les observations qu'il voulait exprimer, ne sont pas compatibles avec l'objet de la présente enquête publique
- ne donne pas suite à la proposition du commissaire-enquêteur d'inscrire sur le registre son opposition à la situation juridique de sa parcelle, en vue d'une transmission à l'AFUA, étant bien précisé que le commissaire-enquêteur se limiterait à une transmission à l'AFUA de ce dossier, sans l'analyser et sans émettre d'avis puisque la parcelle est hors du périmètre de la présente enquête publique.

M. et Mme MORELLE

(SEQUENCE 7 –Parcelles BL 432 et 433 avant remembrement – Parcelle 9 après remembrement – Compte 2640)

- demande si la parcelle 9 pourrait être divisée en deux.

M. AGUILAR Roland

(SEQUENCE 4 - Parcelles BL 155, 156, 158 avant remembrement - Parcelles 1 et 2 après remembrement - Comptes 700 et 760)

- s'interroge sur une taxation de 644 m2 alors que sa propriété initiale composée des trois parcelles est portée à 544 m2 sur l'état parcellaire de l'enquête publique.

Mme FEDOU Monique

(SEQUENCE 4-Parcelles BL 18, 328, 329 avant remembrement – Parcelle 19 après remembrement – Compte 160)

- confirme son accord sur la proposition faite.

B- Observations inscrites dans les registres en dehors des permanences :

Mme CHEVALIER Corinne

(SEQUENCE 3-Parcelles BH 158, 163, 165, 164 avant remembrement – Parcelles 5, 6,7 après remembrement – Compte 2340)

- demande à être informée des démarches à entreprendre (lot 5) si un mur de soutènement doit se faire avec la parcelle 23.

Mme ALEMANY Colette et M. ALEMANY Robert

(SEQUENCE 4 -Parcelles BL 333 et 331 avant remembrement – Parcelle 52 après remembrement – Compte 180)

- sont d'accord avec le nouveau plan proposé.

M. BOURREL Jean-Claude

- est très satisfait de la méthode et des moyens humains mis à disposition pour réaliser le remembrement.

C- Courriers adressés au commissaire-enquêteur

L 0 - Lettre de M. HAUSER en RAR (adressée commissaire-enquêteur à l'adresse de l'AFUA)

L 1 - Lettre de M. et Mme ROQUES Yvon du 05/05/2017

L2 - Lettre de Mme LABRO MURTYN Marie-France en RAR du 15/05/2017

L 3 - Lettre de M. CAMATS David du 19/05/2017

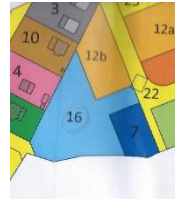
4.2 Analyse des observations portées au registre et formulées au cours des permanences :

4.2.1 Demandes de modification de forme de parcelle

Mme JAN Delphine et M. OLLIER Cédric

(SEQUENCE 4 Parcelles BL 70 et BL 71 avant remembrement- Parcelle 16 après remembrement – Compte 2720)

La forme de parcelle proposée ne leur convient pas (angles et chemin d'accès qui en limitent la constructibilité et la jouissance)



Question du commissaire-enquêteur :

Un autre découpage des terrains peut-il être étudié ?

Réponse AFUA :

La réponse qui comporte 6 plans et décrit la démarche de concertation avec les propriétaires de cette séquence fait l'objet d'une annexe spécifique en raison de son importance. (Annexe n°7)

Avis du commissaire-enquêteur :

- Considérant le refus de M. Ollier et de Mme JAN de la proposition du 11 mars 2016 de la création de deux parcelles présentant une bonne constructibilité desservie par une voie publique dont une bordure de la ZNIEFF
- Considérant leur demande d'obtenir après remembrement un lot unique
- Considérant l'absence de retour de la fiche de renseignements distribuée au cours de cette réunion demandant les souhaits des propriétaires pour la poursuite des études foncières
- Considérant que l'AFUA, en l'absence de la fiche de renseignements, a cependant tenu compte de leurs observations verbales exprimées au cours des réunions, notamment une façade sur la ZNIEF et la conservation du puits
- Considérant que le lot attribué N° 16 permet le maintien du puits, la construction d'une maison d'habitation au sud, de logements locatifs au nord et l'optimisation de l'accès à la parcelle en y organisant, dans sa largeur le stationnement nécessaire à plusieurs logements, ce qui facilitera l'implantation de bâtiments sur la parcelle
- Considérant aussi que la forme du nouveau lot conduit à une augmentation de façade sur la ZNIEFF de l'ordre de 60 %
- Considérant leur absence à la réunion du 27 janvier 2017, avant ouverture de l'enquête publique
- Considérant que l'AFUA a mis en place une démarche constructive pour prendre en compte les demandes écrites des propriétaires et a organisé plusieurs réunions de travail,
-

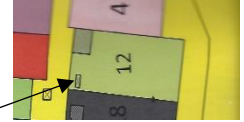
Le commissaire-enquêteur constate que les caractéristiques géométriques du lot proposé ne sont pas incompatibles avec les opérations de construction envisagées et constate qu'il n'est plus possible de modifier le remembrement de cette zone.

NOTA : en annexe n°6 la correspondance entre le Commissaire –Enquêteur et L'AFUA M.LUSINCHI pour analyser les observations portées dans le registre et analysées ci-après

M. COUBES Olivier et M. COUBES René

(SEQUENCE 4-Parcelles BL 43 avant remembrement – Parcelle 12 après remembrement – Compte 520)

- souhaitent avoir un mètre de terrain derrière leur maison à l'alignement de la parcelle n°4 et s'engagent à payer la soulte correspondant à cette surface.



Réponse AFUA :

La limite concernée longe un espace public qui accueille l'aménagement d'un pluvial, sous forme de noue, et d'une piste cyclable.

Au droit de la parcelle BL-43, la largeur de l'emprise réservée nous permet de répondre favorablement à cette demande et de remonter de 1 m (parallèle) la limite du lot 12 attribué.

Avis du commissaire-enquêteur

L'AFUA accepte la demande de tracé qui est sans incidence sur les propriétés voisines :
Pas d'observations

4.2.2 Demande de déplacement de réseaux d'eaux usées

M. COUBES Olivier et M. COUBES René

(SEQUENCE 4-Parcelles BL 43 avant remembrement – Parcelle 12 après remembrement – Compte 520)

- souhaitent que le réseau des eaux usées passe sur le chemin situé entre les parcelles 12 et 14.

Mmes TREMOULET Nicole et ROS Elisabeth, filles de M. TREMOULET Robert

(SEQUENCE 4 Parcelle BL 35 avant remembrement Parcelle 46 après remembrement – Compte 420)

- demandent que les travaux d'assainissement puissent être effectués par le chemin piétonnier situé entre les parcelles 46 et 37.

Question du commissaire enquêteur :

Est-ce techniquement possible ? Sinon, quelles sont les raisons pour lesquelles on ne peut répondre favorablement à cette demande ?

Réponse AFUA :

Le raccordement aux réseaux ne pourra se faire qu'au sud car il n'existe aucun réseau au nord (piste cyclable et réseau pluvial).

Avis du commissaire-enquêteur

La demande des propriétaires des lots 12 et 46 ne peut être satisfaite.

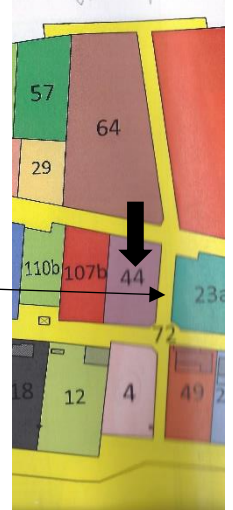
4.2.3 Refus du remembrement proposé et demande de suppression du chemin piétonnier

M. BARD Joël et Mme ARAGON-GEYNES Brigitte

(SEQUENCE 4 Parcelles BL 38 et BL 39 en indivision avant remembrement- Parcelle 4 après remembrement et Parcelle 25 en indivision - Comptes 2490 et 480)

(Synthèse de l'entretien et de l'inscription registre)

- s'opposent, depuis le début, au plan proposé, notamment parce que ces plans ne sont pas cotés
- ne comprennent pas pourquoi la superficie de la parcelle détenue en indivision n'a pas été additionnée à la parcelle détenue en pleine propriété puisque leur acte notarié d'achat déclarait ces deux parcelles indissociables
- considèrent que tout n'est pas fait pour arranger les propriétaires
- rappellent que, respectueux de la loi, ils n'ont rien construit sur leur parcelle BL 39
- considèrent qu'il sera bon de trouver une autre solution pour le chemin piétonnier qui longe leur parcelle
- rappellent qu'aucun plan ne leur a été présenté, comme il a été dit dans le courrier qu'ils ont adressé à l'AFUA
- indiquent qu'ils n'ont pas reçu de réponse à leur courrier RAR et n'ont pas été reçus par l'AFUA
- envisagent de porter ce dossier devant la justice.



Analyse et demande de précisions à l'AFUA du commissaire -enquêteur :

▪ Analyse :

M. BARD et Mme ARAGON-GEYNES sont propriétaires de la parcelle 39 et indivisaires de la parcelle 38.

Ces deux parcelles constituent deux propriétés foncières distinctes même si elles sont accolées. De ce fait, les surfaces ne peuvent pas s'additionner pour constituer une nouvelle propriété. En effet, l'utilisation des droits de propriété de la parcelle 38 ne peut être détachée sans l'accord des autres indivisaires.

M. BARD a précisé au cours de l'entretien que par acte notarié, la parcelle BL 38 ne pouvait être dissociée de la parcelle BL 39 lors d'une future vente. Cette exigence était liée à l'usage de la parcelle 38 en chemin privé d'accès à plusieurs propriétés afin d'en assurer la continuité pour un futur acquéreur.

Le remembrement proposé assure une desserte réglementaire de la parcelle BL 38 devenue après cession parcelle 4 et, de ce fait, la raison qui liait pour une vente ces deux parcelles devient caduque et ne peut être opposée à l'aménageur.

La proposition de remembrement est donc conforme à la situation initiale : une parcelle en pleine propriété et une parcelle en indivision. Cette explication a été exposée au cours de l'entretien du la permanence du 10 mai 2017.

La nouvelle parcelle est entourée par deux chemins piétonniers et une voirie. C'est la même situation pour les parcelles 44, 23a, 49, 64 et 69.

L'attribution de la nouvelle parcelle en pleine propriété se fait sans soulte sur l'assiette de la propriété initiale en conservant globalement ses caractéristiques géométriques.

L'attribution de la nouvelle parcelle en indivision se fait sans soulte et se positionne à côté d'autres parcelles en indivision, ce qui offre ultérieurement l'opportunité de les regrouper pour constituer un lot constructible, soit à l'initiative des indivisaires, soit à l'initiative de l'aménageur. Cette proposition est favorable aux indivisaires.

Si, en termes de superficie, de situation géographique, de droits de propriété, la proposition de remembrement d'une parcelle en pleine propriété (parcelle 4) et d'une propriété en indivision (parcelle 38) ne pose pas problème, il serait souhaitable de recevoir ces propriétaires pour le leur expliquer de vive voix et leur éviter de porter en justice une interprétation erronée des droits de propriété dans une indivision.

Réponse de L'AFUA :

M LUSINCHI indique que ces éléments d'analyse ont été portés, avant l'ouverture de l'enquête publique à la connaissance de ces propriétaires

Il explique les raisons pour lesquelles le chemin piétonnier ne peut être supprimé exigences de création de cheminements doux au PADD

Il rappelle que ces propriétaires ont refusé la proposition de l'AFUA de choisir un autre lot dans la séquence

Avis du commissaire-enquêteur

De l'analyse des documents du dossier d'enquête et des compléments transmis par l'AFUA en réponse à mes questions, je constate que :

- un plan au format PDF et à l'échelle du 1/200, échelle requise pour les tracés de projets de constructions, a été transmis par mail à M. BARD, le 21/04/2017
- que l'attribution de la nouvelle parcelle présente une superficie égale à la parcelle initiale diminuée de 15%
- les droits de propriété détenus en indivision ont bien été transférés dans une nouvelle parcelle détenue par les mêmes indivisaires et dont la superficie suit la même règle de cession de 15%
- l'aménagement de ce cheminement piéton et des cheminements doux dans l'ensemble de la ZAC correspond au respect des exigences du PADD secteur Valras/Sérignan) et du PDU de l'agglomération de Béziers : il ne peut donc être supprimé. Ces chemins n'ont pas fait l'objet de contestations des autres propriétaires riverains dans cette séquence.
- la proposition faite lors de la réunion de travail du 26 Juin de changer l'emplacement du lot attribué pour les éloigner du piétonnier a été refusée.

En conclusion :

En termes de superficie, de situation géographique, de droits de propriété, la proposition de remembrement d'une parcelle en pleine propriété (parcelle 4) et d'une propriété en indivision (parcelle 38) est conforme aux principes et règles de redistribution rationnelle des surfaces de tous les terrains en vue de créer des lots constructibles du dossier d'enquête publique.

4.2.4 Demande de division de parcelle

M. et Mme MORELLE

(SEQUENCE 7 - Parcelles BL 432 et 433 avant remembrement - Parcelle 9 après remembrement - Compte 2640)

- demandent si la parcelle 9 pourrait être divisée en deux.

Réponse de l'AFUA

M. et Mme MORELLE nous ont retourné en mai 2016 la fiche de renseignements faisant état d'un souhait de diviser leur propriété en 3 lots.

Madame MORELLE Nathalie a contacté le lundi 16 Janvier 2017 M LUSINCHI, et a parlé d'un projet de 2 lots uniquement. Ce dernier lui a adressé un mail dès le lendemain, en lui demandant de préciser sa position sur ce point en adressant directement un courrier à l'AFUA, en me mettant en copie. A ce jour, pas de réponse.

M. SANDANATO René et son fils Virgil

(SEQUENCE 4 - Parcelle BL 42 avant remembrement – Parcelle 63 après remembrement – Compte 2510)

- désire que la parcelle n°63 soit divisée en deux lots identiques comprenant deux accès ou avoir la possibilité de construire deux logements accolés pour créer ultérieurement deux lots.

Réponse de l'AFUA

M. SANDONATO ne nous a jamais retourné la fiche de renseignements pour faire part de son souhait de diviser son lot attribué en 2 futurs lots ; nous n'avons jamais été interpellés en ce sens lors de nos réunions de présentation, alors que nous avons toujours insisté sur ce besoin de renseignement en retour ; nous avons fixé une date butoir de prise en compte des fiches de renseignements à fin mai 2016. Nous avons, en concertation avec l'AFUA et BEI, pris en compte des demandes qui sont arrivées par la suite (jusqu'en janvier 2017), ce qui ne nous a pas facilité la tâche. Il nous est impossible de répondre favorablement à cette demande. M. SANDONATO est limité à une construction comprenant un logement.

Avis du commissaire- enquêteur :

D'une manière générale, le remembrement a pris en considération les demandes des propriétaires. Toutefois, en l'absence de réponse du propriétaire présent ou représenté (sans fiche de renseignements et sans remarque lors des réunions) et par souci d'égalité de traitement, l'AFUA a privilégié le maintien des lots attribués sur l'emplacement initial ou à proximité des parcelles d'apport, les propriétaires étant souvent attachés à ces emplacements, dans le cadre d'un programme d'aménagement et a comptabilisé un seul logement sur le lot.

Il est rappelé aux propriétaires de plusieurs parcelles cadastrales contiguës, même acquises par différents actes indépendants à plusieurs années d'intervalle, que ces parcelles constituent une « unité foncière ». La vente ou le partage de l'une d'entre elles, en particulier pour y construire, équivaut à une « division » de la propriété foncière devant faire l'objet d'une nécessaire autorisation administrative, alors même qu'il n'y aurait aucune nécessité de division cadastrale.

La division en plusieurs lots constructibles est une possibilité ouverte par les procédures ZAC et Remembrement qui a été instruite au cours de la procédure avant l'ouverture de l'enquête publique. C'est pourquoi, les modifications ou les nouvelles demandes de divisions de propriétés, exprimées hors délai ou pendant l'enquête publique ne peuvent plus recevoir d'avis favorable, compte tenu de la contrainte forte du plafond de 1400 logements autorisés.

Toutefois, compte tenu du peu de demandes exprimées (2 sur registre et 1 par lettre) sur ce sujet au cours de l'enquête publique, il est demandé à l'AFUA, d'examiner une nouvelle fois en fin de procédure ces demandes et dans le cas où il n'y aurait aucune possibilité d'y répondre même partiellement, d'expliquer alors la manière dont le lot attribué pourrait être construit au regard des règles d'urbanisme pour répondre au mieux aux souhaits exprimés hors délai.

4.2.5 Demande de précisions sur les conditions actuelles de vente des terrains, sur le montant et la nature des participations

- **vente des terrains**

M. CHEVALIER Marc, représentant son frère et sa sœur

(SEQUENCE 3- Parcelles BH 158, 163, 165 et 164 avant remembrement- Parcelles 4, 5, 6, 7 après remembrement – Comptes 2340 et 2400)

- demande les conditions pour mettre en vente actuellement un terrain.

Mme JAN Delphine et M. OLLIER Cédric

(SEQUENCE 4 Parcelles BL 70 et BL 71 avant remembrement- Parcelle 16 après remembrement – Compte 2720)

- s'interrogent sur l'impossibilité de vendre le terrain avant trois ans minimum et demandent les justificatifs réglementaires.

Question du commissaire-enquêteur :

Pouvez-vous me donner les éléments pour répondre à cette demande et me préciser comment les propriétaires ont eu accès à cette information ?

Réponse de l'AFUA

Transmission du PV et de la feuille de présence de l'assemblée générale.

Avis du commissaire-enquêteur :

L'objectif de l'association de propriétaires est de transformer une zone inconstructible comportant de nombreuses installations illicites en une zone constructible desservie par des équipements publics pour y construire pour eux-mêmes, leurs descendants ou ascendants directs. C'est sur cette base que l'AFUA « les jardins de Sérignan » a été autorisée et qu'un plafond de 1400 logements a été fixé. Pour trouver l'équilibre financier à l'aménagement de la zone et limiter à environ 50 €/m² les participations des propriétaires, l'AFUA doit être seule à réaliser un certain nombre d'achats/revente de terrains pour que le marché des transactions reste stable.

La solidarité de tous les propriétaires est requise pour que l'opération puisse être menée à terme de manière satisfaisante ; c'est pourquoi aucune vente n'est autorisée pour l'instant avant fin 2018

- **contenu de la taxe de 50 €/m2**

M. CHEVALIER Marc, représentant son frère et sa sœur

(SEQUENCE 3- Parcelles 158 et 164 avant remembrement- Parcelles 4, 5, 6, 7 après remembrement – Comptes 2340 et 2400)

- demande que soient précisés la nature des travaux compris dans la taxe de 50€/m2 : voirie, réseaux, bornes de branchement (eau, électricité) et téléphone, gaz ?

Réponse de L'AFUA

Une délibération du conseil syndical a fixé la participation à 52,07 € après procédure de concertation et avis de l'assemblée générale de l'AFUA. L'AFUA ne réalise pas les branchements individuels. L'AFUA s'occupe uniquement du réseau primaire.

- **calcul du taux de 15% de cession de terrain**

Mme JAN Delphine et M. OLLIER Cédric

(SEQUENCE 4 Parcelles BL 70 et BL 71 avant remembrement- Parcelle 16 après remembrement - Compte 2720)

- demandent des explications sur la manière dont a été déterminée la valeur de 15% pour la cession de terrain en vue de réaliser l'aménagement de la zone. Combien de m2 ont été au total cédés par les propriétaires et combien sont utilisés pour réaliser les voies de dessertes ?

Question du commissaire-enquêteur

- *Demande de précision sur le taux de 15% de cession de terrain :*

Cette valeur de 15% ne me paraît pas exagérée selon mon expérience en la matière d'autant plus que le plan d'aménagement a dû tenir compte de fortes contraintes pour prendre en considération les installations anciennes et illicites de bon nombre de propriétaires dans cette zone.

Toutefois, je souhaite répondre à l'observation de Mme JAN et M. Ollier ; aussi, je vous demande de me préciser l'usage des 15%.

- voiries primaires
- voiries secondaires
- chemins piétons
- pistes cyclables
- aménagement de stationnement public
- autres équipements publics

et je vous invite à me transmettre un plan général des trois secteurs où ces espaces sont identifiables (dans un format que je puisse intégrer dans le rapport).

Ceci pourrait suffire à démontrer que la conception d'aménagement de la zone répond aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions érigées et à l'intérêt général pour la totalité de la zone remembrée

Réponse AFUA :

Le plan d'aménagement d'ensemble fait apparaître :

- *l'aménagement des séquences qui ne font pas l'objet de remembrements*
 - *l'aménagement de la séquence 5, qui a déjà fait l'objet d'un remembrement*
 - *l'aménagement de la séquence 1, qui a fait l'objet d'un remembrement partiel*
 - *l'aménagement des séquences 3 – 4 – 7 (partielle (expliqué au paragraphe V de la note explicative du dossier soumis à l'enquête publique)) – 8 et 9*
-
- *le tracé de l'emprise des voies primaires sur l'ensemble de la zone*
 - *le tracé des voies secondaires et espaces communs (cheminements piétonniers, pistes cyclables...) sur les séquences 3, 4 et 7 (partielle) faisant l'objet du remembrement*
 - *le tracé des voies secondaires et espaces communs (cheminements piétonniers, pistes cyclables...) sur les séquences 8 et 9, qui feront l'objet d'un prochain remembrement.*

Comme indiqué dans la pièce N°7 du dossier soumis à l'enquête publique (Notice sur le mode d'évaluation), il est effectué un « prélèvement de 15% de superficie sur les parcelles d'apport (surplus de cession à la voie primaire compris) pour création des voies et espaces communs à l'intérieur des séquences » ; initialement, il ressortait des premiers travaux qu'un taux moyen de prélèvement d'environ 17,5% devait être appliqué, mais il a été décidé par l'AFUA, de manière arbitraire, d'arrêter ce taux à 15% et d'assurer le déficit foncier correspondant sur les parcelles appartenant à l'AFUA, pour ne pas pénaliser les divers propriétaires.



Avis du Commissaire enquêteur :

Compte tenu de fortes contraintes pour créer des voiries et des équipements publics, prenant en compte le désir de bon nombre de propriétaires de conserver leurs installations anciennes et illicites et leur demande de lots avec des caractéristiques géométriques favorables à l'implantation de maisons, cette valeur de 15% ne paraît pas anormale et le plan ci-dessus ne fait pas apparaître d'équipements surabondants pour une zone accueillant à terme 1400 logements dans une zone littorale touristique.

4.2.6 Demande relatives aux conditions de transfert de propriété

Mme JALADE Claire

(SEQUENCE 4 – Parcelle BL 149 avant remembrement - Parcelle 60 après remembrement - Compte 1160)

- indique que sur la nouvelle parcelle attribuée se trouvent deux poteaux EDF et France Télécom
- émet une réserve au remembrement : accord à condition que ces deux poteaux soient supprimés de la parcelle
- rappelle à l'AFUA que les arbres qui, selon elle, se situent dans l'emprise de la voirie secondaire doivent être enlevés.

Réponse de l'AFUA

On devrait pouvoir répondre favorablement à cette demande. Les arbres à enlever sont en grande partie sur la voie et les poteaux EDF et Télécom n'auront plus d'utilité après mise en place des réseaux souterrains.

Avis du commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante de l'AFUA à ce stade du dossier

M. BARTHES Jérôme et Mme BARTHES Martine

(SEQUENCE 4 Parcelles BL 59 et BL 336 avant remembrement et Parcelles 59 et 5 après remembrement – Comptes 2550 et 2540)

Leur souhait d'une parcelle propre, c'est-à-dire que les arbres soient coupés à l'exception d'un pin qu'ils souhaitent conserver mérite d'être examiné. Les plans du remembrement ne sont pas assez précis pour voir l'emprise des voiries et les conséquences sur la végétation présente sur le site.

Réponse de l'AFUA

Ces propriétaires ont une parcelle d'apport dans la zone de centralité et se voient contraints d'être déplacés et de se voir attribuer un lot sur une autre zone de la séquence. L'AFUA, pour des raisons d'intérêt général, n'ayant pu répondre à leur souhait de rester en lieu et place de leur parcelle d'apport, s'engage à abattre et à évacuer les arbres et déchets se trouvant sur le lot attribué ; le maintien du pin n'est peut-être pas une bonne solution, compte tenu des contraintes, de la gêne ou (et) des dégâts qu'il pourrait générer pour les futures constructions (habitation et clôtures). Toutefois, s'ils souhaitent le conserver, ils doivent en faire la demande par écrit à l'AFUA et l'acceptation leur sera donnée par écrit.

M. et Mme CARBALLAL

(SEQUENCE 7 - Parcelle BH 131 avant remembrement - Parcelle 3 après remembrement - Compte 2610)

- demandent si la réfection des clôtures sera réalisée rapidement pour que le terrain ne reste pas ouvert trop longtemps
- souhaitent connaître une date approximative des travaux exécutés sur leur terrain.

Réponse de l'AFUA :

Après délivrance de l'arrêté autorisant le remembrement et purge du délai de recours des tiers, les travaux d'implantation des limites des lots attribués pourront débiter ; il sera procédé à une première implantation « expédiée » pour que les entreprises travaillant pour l'AFUA puissent enlever la végétation, les clôtures et quelques ruines qui sont sur l'emprise future des voies et espaces communs ; une deuxième implantation, précise, permettra aux entreprises travaillant pour l'AFUA, de réaliser les travaux de voirie et d'aménagement des espaces communs ; nous procéderons à un recollement des travaux en bordure des voies et espaces communs, avant de procéder à l'implantation définitive des lots.

Dans le meilleur des cas, ces opérations pourront débiter en septembre 2017. Les clôtures existantes sur les limites séparatives maintenues entre les lots ne sont pas concernées par les démolitions et enlèvements. En ce qui concerne les clôtures supprimées dans le cadre de ces travaux, elles devront être reconstruites par les propriétaires, en conformité avec le PLU, dans le respect des règles en vigueur sur la ZAC de l'AFUA.

Avis du commissaire-enquêteur :

La réponse apportée par l'AFUA précise bien les conditions de transfert de propriété pour les personnes ayant formulé des observations.

A la demande du commissaire-enquêteur, l'AFUA a complété sa réponse par les éléments ci-après :

- Si les propriétaires se voient attribuer un lot sur l'emplacement initial de leur parcelle d'apport, l'AFUA n'interviendra pas à l'intérieur du lot attribué. L'entretien en reste à leur charge, avant, pendant et après remembrement. Seuls, les propriétaires qui sont déplacés se verront attribuer un lot nettoyé, avec les mêmes modalités que ce qui est stipulé ci-dessus pour M. et Mme BARTHES.
- L'AFUA ne réalise pas les branchements individuels. L'AFUA s'occupe du réseau primaire. Les propriétaires doivent donc réaliser à leur charge les branchements. Ils peuvent passer commande directement à une entreprise de leur choix pour réaliser ces branchements ou bien voir avec les deux entreprises retenues par l'AFUA pour ces travaux d'aménagement et passer par les devis qui ont été négociés par l'AFUA pour la réalisation des branchements individuels. Concernant les modalités d'exécution, l'AFUA contactera individuellement chaque propriétaire.

4.2.7 Demandes particulières

Mme CHEVALIER Corinne

(SEQUENCE 3-Parcelle BH 158 avant remembrement – Parcelle 5 après remembrement – Compte 2340)

-veut être informée des démarches à entreprendre si un mur de soutènement doit se faire avec la parcelle 23.

Information du Commissaire-Enquêteur :

La demande a été transmise à l'AFUA le 1^{er} juin 2017 et a fait l'objet d'un accusé de réception de M LUSINCHI par retour de mail.

M. BOGGLIANO Jean-Louis

(SEQUENCE 4 - Parcelles BL 411 et 412 avant remembrement - Parcelle 6 après remembrement - Compte 2460)

- une présentation confuse sur les cessions antérieures et une demande de proposition d'achat partiel

Résumé de l'entretien et question posée à l'AFUA par le commissaire enquêteur

Déjà reçu à la permanence du 10 mai, cette personne revient pour préciser sa position sur le devenir du terrain. Compte tenu des sommes à verser pour obtenir un lot viabilisé, il demande qu'une proposition lui soit faite pour un achat partiel du terrain mais se réserve le droit de ne pas accepter cette proposition s'il arrive à assurer le financement nécessaire au paiement des taxes. Il indique au cours de l'entretien qu'il était initialement propriétaire de plus de 6000 m2 (superficie qu'il identifie sur le plan en lots 6 et 64) et qu'il en a déjà cédé plus de 2000 m2. Ses explications sont confuses... Pouvez-vous faire l'historique des cessions de terrains le concernant ? J'ai proposé d'écrire ses observations dans le registre. M. BOGGLIANO ne le souhaite pas mais dit me faire confiance pour expliquer sa position auprès de l'AFUA.

Réponse de L'AFUA

M. BOGGLIANO a effectué une dation en paiement au bénéfice de l'AFUA, le 16/01/1991 -notaire Peitavy à Gabian- enregistré le 21/02/1991 Vol 1991P N°1521. Cette parcelle, cédée à l'AFUA, a été valorisée à 18 €/m2 comme toutes les datations réalisées en début d'opération. La demande de payer le solde des participations en dation/terrain formulée par écrit par M BOGGLIANO pourra être acceptée après décision du Conseil d'administration de L'AFUA.

Avis du commissaire Enquêteur

Réponse claire et satisfaisante de L'AFUA

4.2.8 Demande de vérification des situations

M. CLARET

(SEQUENCE 4-Parcelles BL 46 et 50 (divisée en BL334 et 335) avant remembrement – Parcelle 10 après remembrement – Comptes 580 et 2520)

AVIS du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur a vérifié à nouveau le calcul : identification de la parcelle 50 et reprise des calculs avec les informations du dossier d'enquête.

L'AFUA précise :

M. et Mme Henri CLARET (compte 580) sont propriétaires indivis de la parcelle d'apport BL-46 et se voient attribuer le lot N° 10 après la stricte application du prélèvement de 15%. Le chemin qui longe la partie clôturée de leur propriété est sur leur parcelle, en servitude. Ce passage qui longe les parcelles BL-43 à 47 est une servitude réciproque de passage pour l'ensemble de ces 5 parcelles.

M. Patrick CLARET et Mme Sylvie CLARET (compte 2520) sont propriétaires indivis de la parcelle d'apport BL-335 et se voient attribuer le lot N° 11, après remembrement, après réintégration de laBL-334 dans l'apport, avant la stricte

application du prélèvement de 15%. La parcelle BL-50 a été divisée le 27/11/2014, au travers du document d'arpentage N° 3371D pour donner les parcelles BL-334 et 335.

A partir de ces précisions fournies par l'AFUA, le commissaire-enquêteur confirme que la situation des propriétés appartenant à la famille CLARET est correcte.

M. AGUILAR Roland

(SEQUENCE 4 - Parcelles BL 155, 156, 158 avant remembrement - Parcelles 1 et 2 après remembrement - Comptes 700 et 760)

- s'interroge sur une taxation de 644 m² alors que sa propriété initiale composée des trois parcelles est portée à 544 m² sur l'état parcellaire de l'enquête publique et note une incohérence entre documents.

Réponse de l'AFUA :

S'il a été le seul à être taxé sur la BL-158, qui est une indivision, il doit récupérer auprès des autres indivisaires (compte 760) les quotes-parts qu'il a avancées.

M. AGUILAR était le seul porté au niveau des renseignements qu'avait pu obtenir l'AFUA pour la taxation ; c'est uniquement dans le cadre du remembrement que nous avons pu obtenir l'information sur l'existence de cette indivision, au travers de la délivrance et de l'analyse des états hypothécaires. Il est regrettable que cette information n'ait pas été portée à la connaissance de l'AFUA plus tôt.

Avis du commissaire-enquêteur

Le paiement d'une dépense relative à un bien détenu en indivision peut être demandée à n'importe quel indivisaire, à charge pour lui de se faire rembourser par les autres, dans les proportions respectives de chacun ; c'est pourquoi, bien que cette taxation soit pénalisante pour M. AGUILAR et qu'elle eût pu être évitée par une transmission en amont de l'information nécessaire à une taxation individualisée des indivisaires, elle n'est pas anormale.

4.3 Analyse des courriers adressés au commissaire-enquêteur

NOTA : en annexe n°8 les mails entre le Commissaire –Enquêteur et L'AFUA pour analyser les observations portées dans les courriers reçus

L-o- LETTRE de M HAUSER en RAR (adressée au commissaire-enquêteur à l'adresse de l'AFUA)

(SEQUENCE 3 –Parcelles BH 166 et 167 avant remembrement- Parcelle 16 après remembrement – Compte 2420)

- demande de remplacer la parcelle 16 (séquence 3) de 870 m2 par 2 parcelles accessibles de surfaces comparables à celles de 500 m² dont il est actuellement propriétaire.

Demande du commissaire enquêteur à l'AFUA :

Pouvez-vous me préciser si la parcelle 16 attribuée est desservie uniquement par la voie portée sur le plan de la séquence 3 ou si elle desservie par une autre voie d'accès incluse dans une autre séquence ? Si tel est le cas, merci de me fournir un extrait de plan démontrant que cette parcelle peut être divisée en deux lots constructibles desservis tous les deux par une voirie.

Réponse AFUA (résumé du mail du 17 mai 2017 joint en annexe)

Les parcelles d'apport, cadastrées section BH N°166 et 167 se jouxtent et constituent, par conséquent, une seule unité foncière. Le remembrement prend en compte cette unité foncière initialement inconstructible, pour restituer un lot à bâtir, après prélèvement de 15% de la contenance cadastrale initiale.

En l'absence de réponse du propriétaire présent ou représenté (sans fiche de renseignements et sans remarque lors des réunions) et par souci d'égalité de traitement, l'AFUA a privilégié le maintien des lots attribués sur l'emplacement initial ou à proximité des parcelles d'apport, les propriétaires étant souvent attachés à ces emplacements, dans le cadre d'un programme d'aménagement de 1400 maximum logements autorisés.

Avis du commissaire-enquêteur

Les explications fournies par l'AFUA sont claires : la propriété ne peut plus être divisée en deux lots. Je note toutefois la proposition de l'AFUA d'examiner, sans engagement de sa part compte tenu du plafond de logements autorisés, si, à terme, deux logements peuvent être envisagés sur cette parcelle, sous réserve que M. HAUSER en fasse la demande par écrit.

L 1 – LETTRE de M. et Mme ROQUES Yvon du 05/05/2017

(SEQUENCE – Parcelles 5 et 6 avant remembrement - Parcelle 42 après remembrement – Compte 60)

Précisions apportées par l'AFUA par mail du 17 mai 2017, suite à la demande du commissaire enquêteur :

Les parcelles d'apport BL-7 et BH-154 ont fait récemment l'objet d'acquisitions par l'AFUA ; par conséquent, les lots attribués 107a - 107b - 108a et 108b étant la propriété de l'AFUA, rien ne s'oppose à l'application de la variante.

Avis du commissaire-enquêteur

La variante demandée par M. et Mme Roques peut être acceptée : L'AFUA est favorable aux modifications qu'elle entraîne sur les lots dont elle actuellement propriétaire.

L 2 – LETTRE de Mme LABRO MURTIN Marie-France du 15/05/2017

(SEQUENCE 4– Parcelle 197 avant remembrement -Parcelle 10 après remembrement – Compte 2250)

- indique que son bien est hors remembrement
- refuse une nouvelle parcelle dont la superficie serait inférieure à la parcelle d'apport
- indique que son voisin (parcelle BH 141) n'a pas subi d'expropriation (pièce annexe du 14/04/2016)
- accepterait une cession partielle de terrain uniquement à 320 €/m².

Question du commissaire-enquêteur :

- demandes de précision sur la situation de la propriété dans le document d'urbanisme en vigueur et les utilisations permises actuellement (avant remembrement) et un plan permettant de voir les divisions des parcelles.

Réponse AFUA (résumé du mail du 17 mai 2017 joint en annexe)

Le terrain est dans la zone AUZ2 du P.L.U. en vigueur de la Commune de Sérignan. Cette zone ne devient constructible qu'après remembrement, réalisation des travaux d'aménagement dans le cadre d'une ZAC.

Avis du commissaire-enquêteur

En l'état actuel, la propriété de Mme LABRO est inconstructible et se situe bien dans le périmètre de la ZAC où les terrains ne peuvent devenir constructibles qu'après remembrement de la zone et réalisation des travaux de viabilisation.

Mme LABRO doit donc participer comme tous les propriétaires à l'aménagement du secteur par une redistribution rationnelle des surfaces de tous les terrains en vue de créer des lots constructibles et à une cession de terrain à hauteur de 15% pour la création d'équipements publics.

A partir des documents fournis par M LUSINCHI, j'ai vérifié le calcul de la participation en cession de terrain demandée à Mme LABRO : la cession initiale de 50 m² (parcelle 196) a bien été intégrée dans le calcul des 15% et ce propriétaire en fin d'opération de remembrement n'aura cédé que les 15% retenus dans le remembrement :

$598\text{m}^2 \text{ (parcelles 197 et 196)} * 0.15 = 89.7 \text{ m}^2$

La nouvelle parcelle mesure $598 - 89.7 = 508 \text{ m}^2$

J'ai également vérifié la situation des parcelles BH 141 et BH 139 pour répondre à l'observation de Mme LABRO sur une éventuelle différence de traitement avec ses voisins :

- La parcelle BH 141 fait partie d'une unité foncière BH142 et BH 141 de 668 m² qui a été échangée contre le lot 2 de 568 m², ce qui correspond bien à une cession de 15%.
- La parcelle BH 139 portée sur les plans transmis par Mme LABRO est hors remembrement ; elle fait partie du compte d'un autre propriétaire et elle est cédée pour constitution de voie primaire.

L'observation de Mme LABRO relative à la parcelle 141 est donc sans objet.

L'évaluation de terrains avant remembrement, donc inconstructibles, est fixée à 40 €/m² (délibération AFUA du 17/06/2017).

En conclusion, la situation de Mme LABRO ne présente pas d'anomalie. Elle est conforme aux règlements et prescriptions retenus pour le remembrement.

L 3 – LETTRE de M. CAMATS David du 19/05/2017

(SEQUENCE 4 – Parcelle BH 29 avant remembrement – Parcelle 55 après remembrement – Compte 320)

M. CAMATS David est propriétaire de la parcelle BL 29 (séquence 4) et délégué au remembrement au conseil des syndics.

Sa lettre résume les diverses phases de la mise en place du remembrement : il félicite les professionnels qui ont accompagné l'AFUA pour mener cette opération.

Avis du commissaire-enquêteur

Cette correspondance n'appelle pas d'observations ou de commentaires.

La parcelle BL 29 est échangée contre le lot 55 avec 15% de cession de terrain, conformément aux règlements et prescriptions retenus pour le remembrement.

CONCLUSION

L'enquête parcellaire a permis de recueillir les renseignements, les documents nécessaires à l'actualisation des situations patrimoniales et les observations des propriétaires des séquences 3, 4 et 7.

Elle a également permis à certains propriétaires de vérifier leur situation en termes de superficie avec l'aide du commissaire-enquêteur. Elle a permis à ce dernier d'expliquer les droits qui s'attachent aux propriétés en indivision, et, à titre de conseil, les règles qui s'appliquent dans le droit de construire.

Tous ces éléments ont été enregistrés et annexés au registre d'enquête ou au présent rapport pour être portés à la connaissance de l'AFUA.

Fait à Montpellier, le 10 juin 2017



Danielle BERNARD-CASTEL

SOUS-PREFECTURE DE BEZIERS

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SERIGNAN

AFU/A LES JARDINS DE SERIGNAN

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 2 au 19 mai 2017

concernant

**le projet de remembrement
préalable à l'aménagement de la zone
en vue de son urbanisation et de sa viabilisation**

Séquences 3, 4 et 7

**AVIS
et
CONCLUSIONS MOTIVEES**

Table des matières

SUR L'OBJET ET LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE.....	3
SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
SUR L'IDENTIFICATION DES BIENS ET DES PERSONNES, SUR LES CARACTERISTIQUES DU LOT ATTRIBUE	5
SUR LE MODE DE CALCUL DES SURFACES ATTRIBUEES	5
SUR LES DIVISIONS DES PROPRIETES.....	6
EN CONCLUSION	7

SUR L'OBJET ET LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire concerne le projet déclaré d'utilité publique par arrêté du Préfet de l'Hérault n°2017-II- 166 du 31 mars 2017 pour les séquences 3, 4 (partie) et 7 (partie).



Séquence 3 :

L'intégralité des parcelles incluses dans ce périmètre est concernée.

Séquence 4 :

Les parcelles exclues du remembrement appartiennent à l'AFUA et doivent être vendues avant la réalisation du remembrement.

Séquence 7 :

Cette séquence fait l'objet d'un remembrement partiel. Sont exclus trois lots :

- Un lot dont l'AFUA a la maîtrise foncière, lot destiné à être cédé à la commune de Sérignan.
- Un lot qui doit accueillir une résidence seniors
- Un lot sur lequel une résidence intergénérationnelle de logements sociaux, projet d'intérêt général, a été autorisée et a obtenu un permis de construire.

Conformément au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, elle a pour but de procéder contradictoirement :

- à la détermination des parcelles à remembrer : tout ou partie d'immeubles avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels que usufruit, emphytéose, droit d'usage ou habitation, servitudes)

- à la recherche et à l'identification des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit
- aux modalités d'échanges de terrains.

L'état parcellaire établi à partir du cadastre et joint au dossier d'enquête répertorie les personnes physiques et morales, comme propriétaires, usufruitiers, éventuellement copropriétaires.

A l'issue de l'enquête publique, il appartiendra au Préfet de se prononcer ou pas, par voie d'arrêté, sur le remembrement nécessaire à la réalisation de cette opération d'utilité publique.

SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête a été conduite en application du Code de l'Expropriation suivant l'arrêté préfectoral n°2017-II-126 par Danielle BERNARD-CASTEL, commissaire-enquêteur, ingénieur en chef des TPE. Le siège de l'enquête a été fixé en mairie de Sérignan.

Avant l'ouverture de l'enquête et après une réunion préparatoire avec l'AFU/A «les jardins de Sérignan» et une visite au site commentée par M. LUSINCHI, le commissaire-enquêteur a vérifié que le dossier mis à la disposition du public était complet et notamment que les notifications individuelles par lettre recommandée avec accusé de réception seraient bien adressées à chaque propriétaire indiqué dans l'état parcellaire joint au dossier.

Le dossier et le registre à feuillets non mobiles déposés en mairie de Sérignan ayant été visés, l'enquête s'est déroulée dans les conditions réglementaires fixées dans l'arrêté préfectoral pour une durée de 18 jours du 2 mai au 19 mai (12h).

En complément des notifications individuelles adressées par lettre RAR à chaque propriétaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les conditions de publicité pour l'ensemble du public ont été correctement exécutées : avis dans la presse, affichage de l'avis d'enquête en mairie et sur le terrain.

L'ensemble des pièces justificatives de cette publicité a été joint au dossier d'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a été mis à disposition du public pendant les heures d'ouverture en mairie.

L'arrêté préfectoral a précisé les modalités permettant de contacter directement l'AFU/A (nom, téléphone, e-mail).

Les trois permanences (2 mai, 10 mai et 19 mai 2017) ont permis de recevoir le public, d'enregistrer les demandes d'informations, les observations orales ou écrites de toutes les personnes qui le désiraient et de les inviter à écrire leurs observations dans le registre ou par lettre adressée au commissaire-enquêteur.

A la fin de l'enquête, le registre a été clos. Les quatre lettres (trois reçues en mairie pendant l'ouverture de l'enquête et une reçue à l'adresse de l'AFUA) ont été annexées au registre.

Après examen des observations recueillies, le commissaire-enquêteur a transmis par mail à l'AFUA des questions ou des demandes d'informations complémentaires pour être en mesure de formaliser des avis motivés aux observations des propriétaires. Les échanges par mail ont été suffisants et il n'a pas été nécessaire d'organiser une réunion de travail avec l'AFUA.

L'ensemble de la procédure d'enquête parcellaire s'est déroulé dans de bonnes conditions avec :

- les notifications individuelles à chaque propriétaire suivant les indications cadastrales
- une information et une publicité de l'enquête réglementaire
- une mise à disposition d'un dossier complet disponible en mairie
- les trois permanences du commissaire-enquêteur.

La demande de rencontre avec le commissaire-enquêteur a été importante et les 12 heures de permanences ont été entièrement consacrées à la réception du public.

SUR L'IDENTIFICATION DES BIENS ET DES PERSONNES, SUR LES CARACTERISTIQUES DU LOT ATTRIBUE

A la suite de la réception de leur lettre de notification individuelle, 28 propriétaires ont apporté au commissaire-enquêteur certaines précisions ou rectifications relatives à l'identification du bien ou des personnes et/ou ont fait part de leurs observations concernant le lot attribué. Ils ont inscrit leurs remarques dans le registre ou les ont transmises par courrier.

L'un des objets de l'enquête parcellaire étant de recueillir ce type de renseignements, le compte rendu des entretiens et les observations écrites dans le registre ou transmises par courrier ont été notés dans le rapport d'enquête pour être portés à la connaissance de l'AFUA et pris en compte lors de l'échange des biens.

SUR LE MODE DE CALCUL DES SURFACES ATTRIBUEES

Les questions posées au commissaire-enquêteur ont souvent porté sur les terrains détenus en indivision :

- Les propriétaires de ces terrains ne comprenaient pourquoi la quote-part de leurs droits de propriété indivise n'avait pas été comptabilisée dans les superficies de leur terrain détenu en pleine propriété pour obtention d'un nouveau lot.
- Il a été nécessaire d'expliquer que deux parcelles contiguës dont l'une est détenue en pleine propriété et l'autre en indivision constituent deux propriétés

foncières distinctes. De ce fait, les surfaces ne peuvent s'additionner pour constituer un nouveau lot car les droits de propriété de la parcelle détenue en indivision ne peuvent être détachés sans l'accord des autres indivisaires.

- Il a été aussi obligatoire de démontrer que les droits de propriété détenus en indivision avaient bien été transférés dans une nouvelle parcelle détenue par les mêmes indivisaires et dont la superficie suit la même règle de cession de 15%.
- Il a été utile de montrer sur plan que l'emplacement des nouveaux lots détenus en indivision dont les superficies initiales souvent très faibles ne permettraient pas de recevoir une construction, avait été choisi pour pouvoir les rassembler et obtenir ainsi une assiette foncière dont la forme et la superficie assuraient sa constructibilité. Ces lots détenus en indivision peuvent se regrouper : soit les propriétaires prennent eux-mêmes l'initiative de l'opération de constitution d'un lot constructible, soit ils vendent à l'AFUA leurs droits pour qu'elle porte cette opération difficile en raison du nombre de terrains en indivision et du nombre de propriétaires concernés.

SUR LES DIVISIONS DES PROPRIETES

Les questions ont aussi porté sur la possibilité de diviser les propriétés pour créer plusieurs lots constructibles et de construire plusieurs logements sur une unité foncière.

Il a été utile d'expliquer à certains propriétaires de plusieurs parcelles cadastrales contiguës que :

- leurs parcelles constituent une « unité foncière » : la vente ou le partage de l'une d'entre elles, en particulier pour y construire, équivaut à une « division » de la propriété foncière devant faire l'objet d'une nécessaire autorisation administrative, alors même qu'il n'y avait aucune nécessité de division cadastrale, ce qui leur permettait de comprendre que la détention de plusieurs parcelles cadastrales avant remembrement ne leur créait pas un droit à l'obtention de plusieurs lots constructibles après remembrement
- la possibilité ouverte par les procédures ZAC et Remembrement de division en plusieurs lots constructibles les obligeait à indiquer leur intention de partage de la propriété d'origine au cours de la procédure avant l'ouverture de l'enquête publique pour qu'elle soit prise en considération
- en l'absence de réponse du propriétaire présent ou représenté (sans retour de la fiche de renseignements et sans remarque lors des réunions), le lot avait été attribué avec la possibilité de construire un seul logement
- les modifications ou les nouvelles demandes de divisions de propriétés, exprimées hors délai ou pendant l'enquête publique ne peuvent plus recevoir d'avis favorable, compte tenu de la contrainte forte du plafond de 1400 logements autorisés.

Toutefois, compte tenu du peu de demandes exprimées au sujet des divisions de l'unité foncière (2 sur registre et 1 par lettre) au cours de l'enquête publique, je suggère que soient examinées en fin de procédure ces demandes pour vérifier s'il existe une possibilité d'y répondre, même partiellement.

Dans le cas contraire, il conviendrait d'expliquer aux propriétaires qui le demanderaient, la manière dont le lot attribué pourrait être construit au regard des règles d'urbanisme pour répondre au mieux à des souhaits exprimés hors délais. J'ai en effet constaté pendant les permanences une demande de conseil de ces propriétaires qui veulent entreprendre un projet de construction familial sur leur propriété.

EN CONCLUSION

Le commissaire enquêteur considère que cette enquête s'est déroulée dans les meilleures conditions d'information du public. Elle a permis :

- aux propriétaires de s'exprimer, notamment pour fournir des précisions et des demandes de rectifications sur l'identité des personnes.
- d'obtenir, au cours des permanences, une vérification des superficies de lots attribués, une explication sur le transfert de leurs droits de propriété sur les nouveaux lots détenus en indivision, et de bénéficier, à titre de conseil, d'une explication sur les règles applicables dans le droit de construire.
- de disposer de réponses claires et explicites à leurs demandes de :
 - modification de forme de parcelles
 - déplacement du réseau des eaux usées
 - suppression de chemins piétonniers
 - division de parcelles
 - droit de construire
 - montant et nature des participations
 - conditions de vente des terrains
 - périmètre, nature et importance des travaux réalisés lors d'un transfert de propriété.

**En conséquence, le commissaire-enquêteur donne un
AVIS FAVORABLE
à la présente enquête parcellaire de remembrement
des séquences 3, 4 (partie) et 7 (partie) de l'AFUA « les jardins de
Sérignan »**

Fait à Montpellier, le 10 juin 2017.
Danielle BERNARD-CASTEL

