

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON



SOUS-PREFECTURE DE BEZIERS

Reçu le 29 décembre 2017

BUREAU DES POLITIQUES PUBLIQUES

ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE POUR LE PROJET DE RÉSERVE FONCIÈRE À BOUJAN SUR LIBRON.

**Arrêté N° 2017-II-723 du 20 octobre 2017
de la Sous Préfecture de BÉZIERS.**

Enquêtes du 13 novembre au 1^{er} décembre 2017.

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

**Établi par Jean JORGE, commissaire enquêteur
29 décembre 2017.**

TABLE DES MATIERES

A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	4
A - I – GÉNÉRALITÉS.....	5
A-I.1 – Préambule.....	5
A-I.2 – Objet de l'enquête.....	5
A-I.3 - Le cadre juridique.....	6
A-I.4 - Les différents intervenants de l'enquête.....	9
A-I.5 - Nature et caractéristiques du projet.....	10
A-I.6 - Composition des dossiers soumis à l'enquête publique.....	11
A - II - L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	15
A-II.1 - Désignation du commissaire enquêteur.....	15
A-II.2 - Contacts et réunions préparatoires.....	15
A-II.3 - Modalités de l'enquête.....	16
A-II.4 - Information du public – Publicité de l'enquête.....	17
A-II.5 - Les notifications aux propriétaires.....	18
A-II.6 - Suivi des réceptions aux notifications.....	19
A-II.7 - Déroulement de l'enquête.....	20
A-III – LA PARTICIPATION DU PUBLIC.....	22
A-III - 1 Observations recueillies.....	22
A-III - 2 Réponses aux courriers de notification.....	23
A-III - 3 Entretien avec M. le Maire de BOUJAN SUR LIBRON.....	23
A-III - 4 Élaboration du relevé des observations.....	23
A-III.5 Analyse du mémoire en réponse.....	24
B - PIECES ANNEXES AU RAPPORT.....	31
ANNEXE 1 : Décision du Président du Tribunal Administratif.....	32
ANNEXE 2 : Délibération du Conseil Municipal de BOUJAN du 28 mars 2017.....	33
ANNEXE 3 : Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique.....	36
ANNEXE 4 : Avis d'enquête publique.....	40
ANNEXE 5 : « Midi Libre » 1 ^{ère} parution le 4 novembre 2017.....	41
ANNEXE 6 : « La Marseillaise » 1 ^{ère} parution le 4 novembre 2017.....	42
ANNEXE 7 : « Midi Libre » 2 ^{ième} parution le 17 novembre 2017.....	43
ANNEXE 8 : « La Marseillaise » 2 ^{ième} parution du 17 novembre 2017.....	44

<i>ANNEXE 9 : Plan de situation des panneaux d'avis d'enquête.....</i>	<i>45</i>
<i>ANNEXE 10 : Photos des panneaux d'avis d'enquête.....</i>	<i>46</i>
<i>ANNEXE 11 : Capture d'écran de la boîte mail le 01/12/2017.....</i>	<i>47</i>
<i>ANNEXE 12 : Publication sur le site internet de la Préfecture.....</i>	<i>48</i>
<i>ANNEXE 13 : Publication sur le site internet de la mairie de Boujan.....</i>	<i>49</i>
<i>ANNEXE 14 : Avis du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE.....</i>	<i>50</i>
<i>ANNEXE 15 : Courriers recommandés avec avis de réception.....</i>	<i>52</i>
<i>ANNEXE 16 : Certificats d'affichage délivrés par M. le Maire.....</i>	<i>60</i>
<i>ANNEXE 17 : Rapports de constatation.....</i>	<i>65</i>
<i>ANNEXE 18 : Message électronique envoyé au notaire, le 23/11/2017.....</i>	<i>73</i>
<i>ANNEXE 19 : Attestation de remise du relevé d'observations.....</i>	<i>75</i>
<i>ANNEXE 20 : Relevé des observations.....</i>	<i>76</i>
<i>ANNEXE 21 : Mémoire en réponse.....</i>	<i>83</i>
C _ ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.	104
C- I – SYNTHÈSE GÉNÉRALE.....	105
C- 2 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR L'ENQUÊTE PRÉALABLE Á LA DUP.....	107
C.2 - 1 « La théorie du bilan. »	107
C.2 - 2 L'intérêt général du projet.....	107
C.2 - 3 La nécessité de recourir à la procédure d'expropriation.....	110
C.2 - 4 Le bilan coût-avantage.....	111
AVIS.....	112
D - ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	113
D.1 – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	114
D.2 – CONCLUSIONS.....	115
D.2 -1 Sur la régularité de la procédure.....	115
D.2 -3 Sur la participation du public.....	115
D.2 – 4 Sur la compatibilité de l'emprise a acquérir pour le projet.....	117
AVIS.....	117

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON



**ENQUÊTES PUBLIQUES
CONJOINTES**

**DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE POUR LE PROJET
DE RÉSERVE FONCIÈRE
À BOUJAN SUR LIBRON.**

**Arrêté N° 2017-II-723 du 20 octobre 2017
de la Sous Préfecture de BÉZIERS.**

Enquêtes du 13 novembre au 1^{er} décembre 2017.

A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

A - I – GÉNÉRALITÉS.

A-I .1 – Préambule.

La commune de BOUJAN SUR LIBRON, d'une superficie de 700 Ha., compte 3 343 habitants au dernier recensement de 2014, en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017. Elle se situe à la périphérie Nord-Est de la ville de BÉZIERS, qui est la deuxième ville, et la sous-préfecture de l'Hérault.

Elle est traversée par Le Libron, fleuve côtier, qui se jette dans la Méditerranée. Il s'agit d'un petit village viticole du Biterrois, caractéristique par son centre ancien en circulade.

La commune a connu une expansion démographique rapide depuis 1980. Celle-ci est due à sa proximité avec la ville de Béziers.

La population du village a pratiquement doublé ces quarante dernières années.

Le développement urbain s'est principalement réalisé à l'Ouest du centre ancien, au travers des quartiers constitués de maisons individuelles de caractère résidentiel.

Il faut noter cependant l'existence au Sud du village, d'importantes zones d'activités, comme celles du Monestié et de Saint Privat. Il faut signaler également, l'existence d'équipements médicaux conséquents, tels que la Polyclinique Saint Privat, la clinique du Val d'Orb et la clinique Pech du Soleil.

Cependant, ces secteurs ont vocation d'accueillir également, des activités industrielles, d'équipements collectifs, commercial, hôtelier, de bureaux et de services.

La commune de BOUJAN SUR LIBRON, fait partie de la Communauté d'Agglomération BÉZIERS Méditerranée représentant une population de 121 857 habitants au recensement de 2014 et comprenant 17 communes, disposées autour de BEZIERS, la ville centre.

A-I .2 – Objet de l'enquête.

La commune de BOUJAN SUR LIBRON projette de constituer une réserve foncière aux fins de réaliser une future opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, intégrant des logements sociaux dans le but de favoriser une mixité sociale.

Le secteur concerné par cette opération, situé en zone UD du PLU de BOUJAN SUR LIBRON, a une superficie d'environ 3 124 m². Ce tènement cadastral est constitué de quatre parcelles, numérotées, AH 289, AH 290, AH 2 et AH 3.

La commune est propriétaire de trois d'entre elles : AH 289, AH 290 et AH 2.

L'objectif de la commune est d'acquérir la quatrième parcelle, AH 3.

À ce jour, toutes les tentatives de négociations à l'amiable pour acquérir la parcelle AH 3, n'ont pas abouties. Au travers d'une **délibération du Conseil Municipal** réuni en séance le **28 mars 2017**¹, Monsieur le Maire de BOUJAN SUR LIBRON demande à Monsieur le Sous-Préfet de BÉZIERS, l'ouverture d'une enquête publique conjointe portant sur deux volets :

↳ 1°) L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

L'objet de cette enquête est d'apprécier si l'opération projetée par la mairie de BOUJAN SUR LIBRON possède véritablement un caractère d'utilité publique.

¹ Voir copie en pièces annexes N°2

Si c'est le cas, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers, Monsieur le Préfet de l'Hérault pourra éventuellement prendre la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Cette décision est indispensable pour que la commune puisse obtenir la maîtrise du foncier, par voie amiable ou par voie d'expropriation.

↪ 2°) L'enquête parcellaire

L'objet de cette enquête concerne la cessibilité de la parcelle AH 3 au profit de la commune. Elle a pour but de procéder contradictoirement à la recherche et à l'identification des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Elle doit permettre aux propriétaires concernés de s'exprimer au cours de l'enquête et notamment de faire rectifier les éventuelles inexactitudes qui entacheraient la désignation de la parcelle, sa délimitation, sa contenance et ses références cadastrales, ou bien l'identification complète des titulaires de droits réels.

Il s'agit donc de procéder à deux enquêtes distinctes, réalisées de manière conjointe.

Le **présent rapport** d'enquêtes publiques conjointes à la déclaration d'utilité publique du projet et à la cessibilité de la parcelle AH 3, nécessaires à son acquisition, conduit à l'établissement d'un document en quatre parties :

- ↪ **A - Un rapport** présentant le dossier, son contexte, le déroulement des enquêtes publiques conjointes, les observations formulées et leur analyse.
- ↪ **B - Des annexes** au rapport.
- ↪ **C - Mes conclusions motivées** énonçant mon point de vue et l'**avis** que je crois devoir émettre à l'égard de l'**utilité publique du projet**.
- ↪ **D - Mes conclusions motivées** énonçant mon point de vue et l'**avis** que je dois émettre à l'égard de **la parcelle, nécessaire à son acquisition**.

A-I .3 - Le cadre juridique.

Les lois et règlements principaux pour la compréhension du régime d'enquête applicable :

L'article **545 du Code civil** prévoit que : « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* ».

Le **Code de l'Expropriation** a prévu que : « *l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique et qu'une enquête parcellaire soit menée afin de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés* ».

Il s'agit donc de procéder à l'organisation et au déroulement de deux **enquêtes publiques conjointes** :

- **L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).**
Cette enquête est menée en vue de l'acquisition d'immeubles ou de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante nécessitant l'acquisition des immeubles avant que le projet n'est pu être établi.

Cette enquête n'étant pas de type environnemental, elle se déroulera selon les dispositions du **Code de l'Expropriation pour utilité publique** et en particulier ses articles **R112-1 à R112-24**.

- **L'enquête parcellaire** permettant la cessibilité des biens immobiliers. Celle-ci sera menée conjointement avec l'enquête publique DUP suivant la même procédure du **Code de l'expropriation pour utilité publique** et en particulier ses articles **R131-3 à R131-10**.

Les lois et règlements nécessaires à la compréhension de la procédure administrative en cours.

1. Article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation - Loi S.R.U.

Cet article vient modifier l'article 55 de la **loi Solidarité et renouvellement Urbain (loi S.R.U.)**. Il impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux :

I. - « Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île de France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logement locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 25% des résidences principales. »

2. La loi ALUR (24/03/2014).

Dans ces principes généraux, la **loi ALUR** (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), introduit en particulier pour le projet de cette enquête, des actions permettant de :

- Favoriser la construction de logements.
- Renforcer la densité urbaine pour mieux lutter contre l'étalement urbain.

3. La loi Urbanisme et Habitat (02/07/2003).

Cette loi comporte deux apports essentiels de la **loi SRU** : la démarche de projet et le développement de la planification. Elle contient de très nombreuses mesures de simplification et de clarification qui visent à la fois à supprimer des contraintes excessives et à mieux faire confiance aux élus locaux, pour permettre de développer du foncier constructible

4. La loi Grenelle 2 (12/07/2010).

Cette loi porte Engagement National pour l'Environnement (**ENE**) et marque une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire. Elle permet de fixer les orientations générales des politiques d'aménagement, en particulier celles concernant l'habitat.

Les documents de planification opposables.

1. Le SCoT du Biterrois.

Le SCoT du Biterrois dans lequel est englobé la commune de BOUJAN SUR LIBRON, définit les orientations et prescriptions d'aménagement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée..

Le Document d'Orientation Générale (DOG) du SCoT du Biterrois est organisé suivant 6 axes :

- - Préserver le socle environnemental du territoire.
- - Urbaniser sans s'étaler.
- - Habiter, relier et vivre au quotidien.
- - Renforcer l'attractivité économique du territoire.
- - Développer un urbanisme durable et de projet.
- - Accompagner la mise en œuvre et le suivi du SCoT.

Le projet de SCoT a été arrêté le 1^{er} mars 2012. Son approbation a été prononcée le 27 juin 2013. A ce jour, le SCoT du Biterrois fait l'objet d'une révision.

2. Le Plan Local de l'Habitat de BEZIERS Méditerranée.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée définit les orientations stratégiques de la politique communautaire en matière de logement pour les années 2012 – 2017, en particulier celle de favoriser la mixité sociale et l'intégration architecturale et urbaine des programmes sociaux.

3. Le PLU de BOUJAN SUR LIBRON.

La commune de BOUJAN SUR LIBRON dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui s'est substitué en 2013, au travers d'une révision générale, à l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU de BOUJAN SUR LIBRON a été approuvé par Décision du Conseil Municipal du 25 septembre 2013.

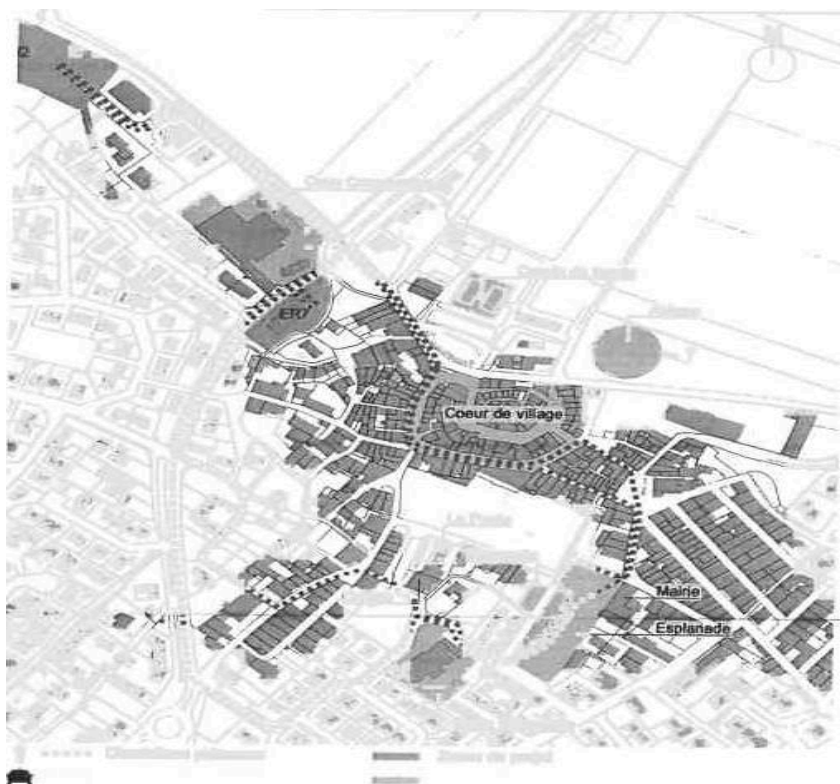
Une première modification du PLU a été approuvée par Décision du Conseil Municipal du 16 août 2016.

Un des objets de cette 1^{ère} modification concernait, en particulier le projet d'aménagement relatif à la présente enquête publique conjointe (Zone UD ER7).

Dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du PLU approuvé en 2013, il est fait état des choix proposés pour le secteur UD à savoir :

- ↻ - Réinvestir les zones urbaines du cœur de ville ainsi que l'entrée de ville (ouverture sur le Libron.)
- ↻ - Comblent les vides urbains en urbanisant en priorité quelques « dents creuses ». L'objectif étant d'exploiter les friches dans le tissu urbain en veillant à respecter une harmonie architecturale et paysagère
- ↻ Répondre aux besoins futurs en développant l'offre de logement locatif social dans les futurs projets mais aussi dans le cadre du renouvellement urbain du tissu existant.

Extrait du dossier des O.A.P. inclus dans le PLU de BOUJAN SUR LIBRON.



Dans le document relatif aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, faisant partie du P.L.U., des principes d'aménagement sont avancés.

Les élus souhaitent donner la possibilité à un aménageur de réinvestir ce site aujourd'hui délaissé.

La programmation devra intégrer la valorisation du square Justin REVEILLE, l'implantation d'un petit immeuble collectif, ainsi que la vente de lots libres directement en lien avec le tissu pavillonnaire aux alentours. L'immeuble

collectif sera destiné à du logement locatif aidé, en cohérence avec les prescriptions du SCoT du Biterrois et du PADD du PLU de BOUJAN SUR LIBRON.

A-I .4 - Les différents intervenants de l'enquête.

Le Tribunal Administratif de Montpellier.

Madame la Présidente du T.A. de Montpellier a procédé à la désignation du commissaire enquêteur, par décision du 29/09/2017 N° E17000171/34.

La Sous Préfecture de BÉZIERS.

C'est l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE). Elle est compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Elle définit les moyens nécessaires à l'enquête et définit par arrêté, après concertation avec le commissaire enquêteur, les modalités du déroulement et de l'organisation de l'enquête.

La Mairie de BOUJAN SUR LIBRON.

C'est le Maître d'Ouvrage (MOA), qui porte la responsabilité du projet et qui assure tous les coûts liés au déroulement de l'enquête.

Le Prestataire de Services.

Il s'agit du cabinet d'architecture O.M.L.B. à BOUJAN SUR LIBRON, représenté par M. Olivier MARTY. Il est mandaté par le Maître d'Ouvrage, pour l'assister dans les démarches techniques et fournitures des documents nécessaires aux dossiers, tels que plans graphiques et notes techniques.

A-I .5 - Nature et caractéristiques du projet.

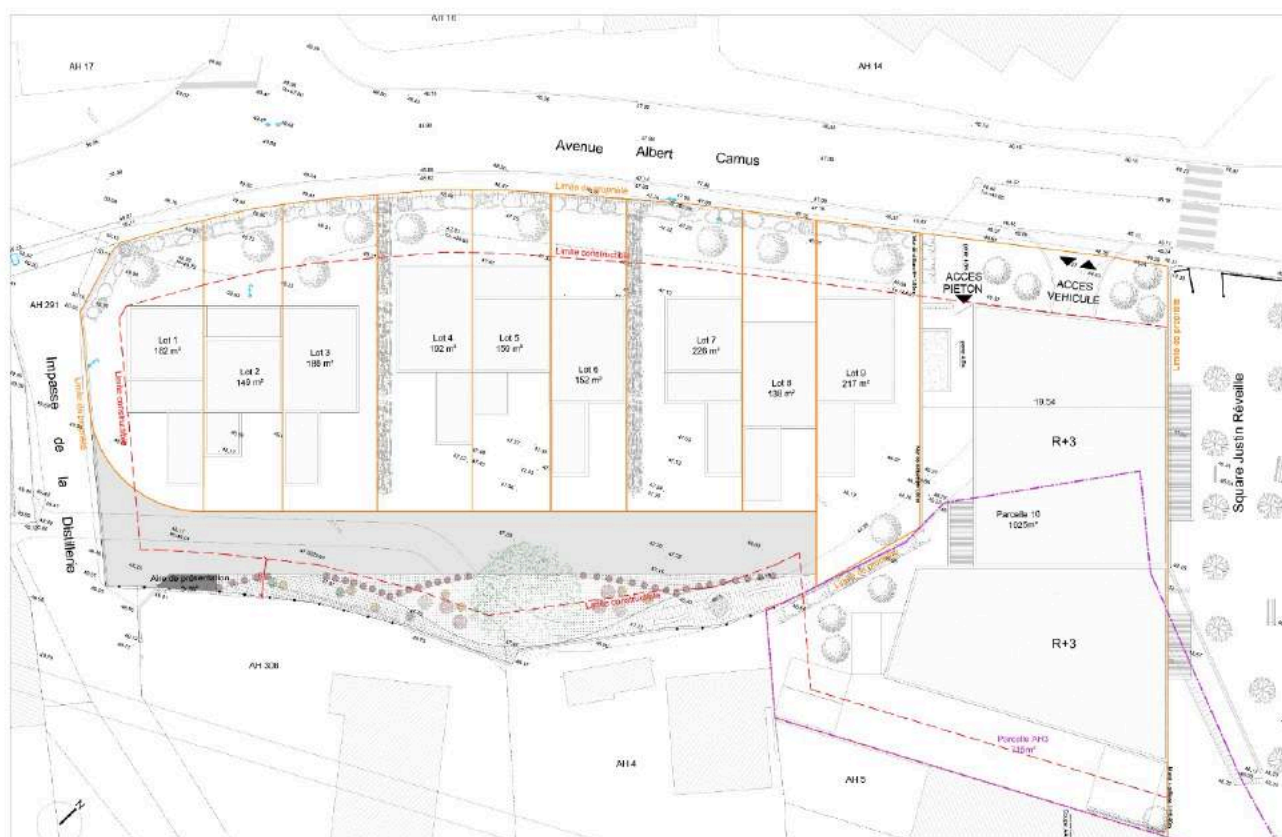
La parcelle AH3 fait partie d'un ensemble de parcelles à l'entrée Nord-Est de BOUJAN SUR LIBRON, au droit de l'avenue Albert Camus et de l'impasse de la distillerie.

La commune est propriétaire des parcelles AH 289, AH 290, et AH 2. Les consorts GUIRAUD sont propriétaires de la parcelle AH 3 d'une superficie de 696 m². Ceux-ci ont refusé pour l'heure de céder leur parcelle au prix estimé par les services de France Domaine.

Cet ensemble de parcelles constitue un tènement de 3 124 m². Celui-ci, complètement inséré en zone urbaine (UD), constitue une « dent creuse » dans le tissu urbain qui l'entoure. Sur la parcelle AH 290, se trouvent les anciens bâtiments municipaux des Services Techniques. Aujourd'hui, ils sont vétustes et désaffectés. Les autres parcelles sont à l'état naturel.

Au nord, se trouve le square « Jean REVEILLE », théâtre de commémorations officielles et d'évènements municipaux.

Il est important de signaler que le projet d'aménagement présenté si dessous au travers du plan de masse, constitue un projet de principe correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), figurant dans le PLU. Il n'existe pas de projet définitif arrêté.



Plan de masse.

Le principe d'aménagement prévoit neuf lots de constructions individuelles groupées, d'une superficie réduite variant de 149 m² à 226 m², et un bâtiment collectif R+3, sur une parcelle de 1025 m², ce qui devrait permettre la création d'environ 25 logements locatifs sociaux..

Avec ce projet d'aménagement, la commune a pour objectif une requalification urbaine de cette « dent creuse » de la manière suivante :

- - Répondre aux enjeux de l'urbanisme durable, afin d'éviter l'étalement urbain, en supprimant cette friche pour « refaire la ville sur la ville ».
- De respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.
- De répondre aux nouveaux besoins en termes de production de logements sociaux.
- D'offrir une nouvelle offre de logement dont la typologie est adaptée à la demande locale.
- De mettre en valeur l'entrée Est du village.

A-I .6 - Composition des dossiers soumis à l'enquête publique.

Le dossier soumis à l'enquête comprend :

- L'arrêté préfectoral n° 2017-II-723 du 20 octobre 2017, définissant les modalités d'ouverture de l'enquête publique.
 - L'avis d'enquête.
 - Le registre d'enquête.
 - Le dossier d'enquête, composé d'un dossier par enquête :
- I. Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, comprenant :
- 1 - Notice explicative.
 - 2 - Plan de situation.
 - 3 - Périmètre des immeubles à exproprier.
 - 4 - Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.
- II. Dossier d'enquête parcellaire, comprenant :
- 1 - Plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments.
 - 2 - Liste des propriétaires.

Analyse du dossier sur la forme.

Le 11 octobre 2017, j'ai reçu, par courrier, les dossiers transmis par la sous-préfecture de BÉZIERS. Il s'agit de deux dossiers séparés avec leurs propres pièces. Sur la forme et dans leur composition, ceux-ci respectent les dispositions des articles du code de l'expropriation pour utilité publique.

1) Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

L'article **R. 112-5** du code de l'expropriation pour la **D.U.P.** « **dossier simplifié.** »
« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- ✓ - Une notice explicative.
- ✓ - Le plan de situation.
- ✓ - Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier.
- ✓ - L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »

2) **Dossier d'enquête parcellaire**

L'article **R. 131-3** du code de l'expropriation pour **l'enquête parcellaire**.

« Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

- ✓ - Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments.
- ✓ - La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tout autre moyen. »

Modifications apportées au dossier initial.

Le document « plan général » fourni dans le dossier DUP et le dossier parcellaire, indiquait une superficie différente de celle figurant dans les documents cadastraux. Par soucis de cohérence, j'ai demandé d'harmoniser ces documents, les uns avec les autres, en indiquant une même surface de terrain de **696 m²**.

La sous-préfecture de BÉZIERS a demandé l'insertion d'une fiche renseignée par la mairie de BOUJAN SUR LIBRON, sur « l'identité de la personne morale bénéficiaire de l'expropriation ».

Cette fiche souhaitée par le juge de l'expropriation et le service des hypothèques est venue compléter le dossier d'enquête parcellaire, dans la pièce 2 - « Liste des propriétaires ».

Le dossier soumis à l'enquête publique est constitué des deux dossiers susvisés, auxquels viennent se rajouter :

- ↪ l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, N° 2017-II- 723, du 20/10/2017.
- ↪ l'avis d'enquête.
- ↪ le registre d'enquête.

J'ai personnellement paraphé, toutes les pièces du dossier.

J'ai également, coté et paraphé toutes les pages du registre d'enquête et procédé à son authentification.

Remarque du commissaire enquêteur :

J'ai eu un échange avec les services de la sous préfecture de Béziers. sur le régime de l'enquête. L'enquête publique préalable à la déclaration d'Utilité Publique (DUP), ne porte pas sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du Code de l'Environnement. L'enquête parcellaire suit le déroulement de l'enquête DUP (procédure code expro.). Donc, il ne s'agit pas d'une enquête unique, mais de deux enquêtes conjointes. A ce titre, je pense qu'il aurait été nécessaire de mettre à disposition deux registres d'enquêtes séparés, un pour la DUP et un second pour l'enquête parcellaire. La sous-préfecture de Béziers a estimé, par soucis de simplification, de joindre un seul et même registre pour les deux enquêtes.

Je ne pense pas que cela soit de nature à créer une fragilité juridique à la procédure.

Cependant, il faudra bien veiller à classer de manière différente, les observations concernant l'enquête DUP, de celles concernant l'enquête parcellaire.

Analyse du dossier sur le fond.

Concernant la déclaration d'utilité publique.

La pièce essentielle du dossier est la notice explicative (pièce N°1 du dossier d'enquête DUP.). Ce document fournit les précisions importantes et essentielles concernant la problématique du dossier, en particulier :

- ↪ - Le préambule expose le contexte et la démarche de la volonté du Conseil Municipal.
- ↪ - La présentation de la commune nous renseigne sur la situation géographique, la volonté de se conformer aux orientations du SCoT et du PADD et la nécessité de répondre à la problématique des logements sociaux.
- ↪ - Les démarches d'acquisition retracent l'historique des tentatives d'acquisition à l'amiable qui ont été menées.
- ↪ - Le projet d'aménagement est présenté dans un objectif de mixité sociale.

A priori, il n'y a aucune atteinte à l'environnement. Nous verrons par la suite que le projet étant situé en zone urbaine, la suppression de cette « *dent creuse* », est plutôt un élément favorable à l'aspect environnemental.

Concernant l'enquête parcellaire.

La liste des propriétaires fait apparaître un nombre limité à **sept co-indivisaires (sept propriétaires du bien en indivision)**.

Dans le dossier est joint, également, une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.), soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.). Ce document fait état des noms des co-indivisaires et de leur quote-part respective:

- 1) - Mme TRAVER et Mr. SERENA : 3/12 chacun en Pleine Propriété.**
- 2) - Mme PIERRE et Mme LARROQUE : 2/12 chacun en Pleine Propriété.**
- 3) - Mme CALBERA Simone : 2/12 en usufruit.**
- 4) - Mmes Catherine et Nelly CALBERA : 1/12 en nue Propriété.**

Conformément à l'article R131-6 du Code de l'Expropriation, chacun d'eux sera prévenu du déroulement de l'enquête publique par un courrier recommandé avec accusé de réception. Copies de chacun de ces courriers, avis de dépôts et avis de réception sont joints en pièces annexes².

² Voir copies en pièces annexes N°15.

Tableau de la liste des propriétaires et ayant droits.

Section	N°	Commune	Adresse du lieu	Surface totale en m2	Propriétaires Noms Prénoms	Adresses
AH	3	BOUJAN SUR LIBRON	Route de Bédarieux	696	Mme Thérèse TRAVER	28 Av. de l'Egalité 34300 AGDE
					Mr et Mme Joseph SERENA	5 rue de la Vigne 34500 BEZIERS
					Mr Pierre CLAUDE	12 rue de l'île Baliran 56000 VANNES
					Mme Marie LAROQUE née CALBERA	5 rue des Aigues Marines 34300 AGDE
					Mme Simone PANNETIERE Née CALBERA	22 Bd. Pasteur 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS
					Mme Nelly CALBERA	VILLENEUVE LES BEZIERS
					Mme Catherine CALBERA Épouse HUET	Résidence Cap Soleil Bât. A Chemin de Parazol 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS

L'estimation du foncier.

Par courrier en date du **26 avril 2017**³, la Direction Générale des Finances Publiques – France Domaine - a communiqué au Maire de BOUJAN la valeur vénale du terrain. Cette valeur déterminée par la méthode par comparaison est fixée à **66 000 €**. Dans l'hypothèse d'une acquisition sous l'emprise d'une DUP la collectivité devra verser une indemnité de réemploi d'un montant de **8 850 €**.

*Le dossier tel qu'il est établi, respecte les dispositions réglementaires.
Le commissaire enquêteur estime qu'il est complet sur la forme et sur le fond. Il peut donc, être mis à la disposition du public, afin de recueillir les observations.*

³ Voir copie en pièces annexes N°14.

A - II - L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

A-II .1 - Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision du 29/09/2017, N° Z17000171/34⁴, Mme. La Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition de la parcelle AH 3 sur le territoire de la commune de BOUJAN SUR LIBRON afin de constituer une réserve foncière pour une future opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale et à la cessibilité des parcelles nécessaire à sa réalisation.

A-II .2 - Contacts et réunions préparatoires.

Dès réception de cette décision, le 7 octobre 2017, j'ai pris contact téléphoniquement avec Mme Nicole FONTAINE de la sous préfecture de BÉZIERS, représentant l'Autorité Organisatrice de l'Enquête.

Celle-ci m'a transmis par courrier le dossier d'enquête que j'ai reçu le mardi 10 octobre 2017.

J'ai donc contacté la mairie de BOUJAN SUR LIBRON, commune où doit se dérouler l'enquête. En accord avec Mme Perrine SERVEL, Directrice Générale des Services, nous avons convenu d'une réunion en mairie, en présence de Monsieur le Maire, Gérard ABELLA, le **17 octobre 2017 à 11 heures.**

Les 11 et 12 octobre, j'ai pu procéder à la lecture et à l'étude du dossier. J'ai analysé l'aspect réglementaire et juridique du régime de l'enquête. J'ai pu ainsi élaborer un planning prévisionnel pour le déroulement de la procédure, afin de le proposer aux participants, lors de cette première réunion en mairie de BOUJAN SUR LIBRON.

À celle-ci, étaient présents :

1. - Monsieur Gérard ABELLA, maire de BOUJAN SUR LIBRON,
2. - Madame Perrine SERVEL, Directrice Générale des Services,
3. - Monsieur Olivier MARTY, Architecte, cabinet d'architecture O.M.L.B. à BOUJAN SUR LIBRON,
4. - Moi-même, Jean JORGE, commissaire enquêteur.

J'ai présenté le cadre juridique, l'aspect réglementaire, le régime de l'enquête, le planning prévisionnel de son déroulement et les conditions matérielles de sa mise en place et de son organisation.

Les mesures de publicité de l'enquête ont été précisées, en particulier, le respect des dispositions de l'**ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016** et son décret d'application 2017-626 du 25 avril 2017, relatif à la **dématérialisation de l'enquête publique.**

Une adresse électronique devra être créée, de manière à pouvoir recueillir les observations du public, par courrier électronique.

Le dossier dématérialisé sera mis en ligne et consultable sur les sites internet de la préfecture de l'Hérault, ainsi que sur le site internet de la Mairie de BOUJAN SUR LIBRON.

La mairie de BOUJAN SUR LIBRON ne prévoit pas d'établir un registre dématérialisé.

⁴ Voir copie en pièces annexes N°1.

Trois raisons sont invoquées :

- - Les caractéristiques de l'enquête ne le nécessitent pas.
- - La maîtrise de l'informatique à BOUJAN est assurée par la Communauté d'Agglomération BÉZIERS Méditerranée (problème de délai).
- - Les textes règlementaires ne l'imposent pas.

J'ai rappelé au Maître d'Ouvrage, les dispositions de l'article **R131-6 du Code de l'expropriation** :

« Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R.131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndic.

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

A-II .3 - Modalités de l'enquête.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête.⁵

Le **20 octobre 2017**, M. le Sous-Préfet de BÉZIERS procède à la signature de l'arrêté préfectoral N° 2017-II-723 d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière - secteur UD – au profit de la commune de BOUJAN SUR LIBRON. Cette pièce est jointe au dossier d'enquête.

L'avis d'enquête public.⁶

Le **23 octobre 2017**, l'avis d'enquête publique est transmis, par la sous-préfecture de BÉZIERS, à la mairie de BOUJAN SUR LIBRON pour procéder à la mise en place des panneaux sur le site ainsi qu'à l'affichage en mairie. Cette pièce est jointe au dossier d'enquête.

Les modalités de l'enquête sont les suivantes :

Celle-ci se déroulera en mairie de BOUJAN SUR LIBRON du **lundi 13 novembre à 9h.30** au **lundi 1^{er} décembre 2017 à 18h.00**, soit pendant **19 jours** consécutifs. Le dossier sera mis à la disposition du public qui pourra le consulter aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Le commissaire enquêteur assurera trois permanences :

- - **Le lundi 13 novembre 2017** de 9h.30 à 11h.30.
- - **Le jeudi 23 novembre 2017**, de 9h.30 à 11h.30.
- - **Le vendredi 1^{er} décembre 2017**, de 15h.00 à 18h.00.
-

Le public pourra communiquer ses observations par voie électronique à l'adresse suivante : reserve-fonciere.boujan@laposte.net⁷

Les pièces du dossier dématérialisées pourront être consultées sur les sites internet de la sous-préfecture de BÉZIERS (www.herault.gouv.fr)⁸ et de la mairie de BOUJAN SUR LIBRON (www.boujansuelibron.com)⁹.

⁵ Voir copie en pièces annexes N°3

⁶ Voir copie en pièces annexes N°4

⁷ Voir copie en pièces annexes N°11

⁸ Voir copie en pièces annexes N°12

⁹ Voir copie en pièces annexes N°13

A-II .4 - Information du public – Publicité de l'enquête.

Les mesures règlementaires d'information du public et publicité de l'enquête ont été réalisées conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral N°2017-II-723 du 20 octobre 2017.

Elles ont concerné :

- - La parution de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans tout le département, le **Midi Libre** et **La Marseillaise**.
- - L'affichage de l'avis d'enquête sur quatre panneaux implantés à proximité du site et le long des voies de circulation.
- - L'affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête en mairie, sur les panneaux d'informations municipales.
- - L'avertissement fait au public du déroulement de l'enquête sur le panneau électronique de la commune, indiquant les principales manifestations (Place du marché).
- - La publication de l'avis d'enquête et des éléments du dossier sur les sites internet de la sous-préfecture de BÉZIERS (www.herault.gouv.fr) et de la mairie de BOUJAN SUR LIBRON (www.boujansuelibron.com).

Parutions dans la presse.

Le 04 novembre 2017, première insertion de l'avis d'enquête dans deux journaux :

- Midi Libre ¹⁰
- La Marseillaise ¹¹.

Le 17 novembre 2017, seconde insertion de l'avis d'enquête dans ces mêmes journaux :

- 1) Midi Libre ¹²
- 2) La Marseillaise ¹³.

Vérification des affichages avant l'enquête.

Le 09 novembre 2017, je me suis rendu à BOUJAN SUR LIBRON. En compagnie de M. Alain DURAND, 1^{er} Adjoint au Maire, nous avons procédé à une visite sur le terrain. Sur le site, au droit de la parcelle AH 3, objet de cette enquête publique, nous avons pu constater la mise en place de **quatre panneaux** spécifiques supportant l'avis d'enquête publique sous forme d'affiches correspondant aux dispositions de l'**Arrêté du 24 avril 2012** (format A0, caractères noirs sur fond jaune).

- ↪ Deux panneaux sont situés au droit des parcelles concernées par le projet.
- ↪ Un panneau est disposé à l'entrée du village, visible de la RD 15e2, à proximité d'un parking véhicule
- ↪ Un dernier panneau est situé au droit d'une voie piétonne fréquentée, longeant l'Avenue Albert Camus.

Un plan de situation précise l'implantation des panneaux¹⁴.

Les photos respectives des panneaux¹⁵ figurent en annexe N°10..

Nous avons pu constater également l'annonce de l'enquête publique figurant sur le panneau lumineux électronique, situé à l'intersection de l'Avenue Charles de Gaulle et la rue Pierre Mendès France, à l'entrée du grand parking devant l'hôtel de ville (Place du marché).

¹⁰ Voir copie en pièces annexes N°5

¹¹ Voir copie en pièces annexes N°6

¹² Voir copie en pièces annexes N°7

¹³ Voir copie en pièces annexes N°8

¹⁴ Voir document en pièces annexes N°9

¹⁵ Voir photos en pièces annexes N°10.

L'arrêté d'ouverture d'enquête ainsi que l'avis d'enquête publique ont également fait l'objet d'un affichage en mairie.

Vérification des publications sur les sites internet.

Le lundi 06 novembre 2017, j'ai vérifié la publication dématérialisée des dossiers d'enquête publique sur les sites de la sous-préfecture de BÉZIERS¹⁶, ainsi que sur le site de la mairie de BOUJAN SUR LIBRON¹⁷.

Vérification de l'adresse électronique.

Le 17 octobre 2017, la sous préfecture de BÉZIERS, me communiquait les éléments (identifiant et mot de passe) pour la création d'une adresse mail qui sera mis à la disposition du public afin de recueillir les observations.

J'ai donc procédé à la création du compte sur le site **laposte.net**.

L'annexe N°11 nous montre une capture d'écran¹⁸ de la boîte aux lettres électronique, réalisée le vendredi 1^{er} décembre 2017, lors de la clôture de l'enquête.

A-II .5 - Les notifications aux propriétaires.

Monsieur le Maire de BOUJAN SUR LIBRON a adressé le **22 octobre 2017, huit (8) notifications** individuelles, par **plis recommandés avec accusés de réception** :

- Un courrier à l'attention de **Maître Jean-Pascal MARC**, notaire des consorts GUIRAUD, pour l'informer de l'objet et du déroulement de l'enquête publique. Copies des courriers aux propriétaires étaient jointes, ainsi que copies de la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017 et de l'arrêté préfectoral n°2017-II-723 du 20 octobre 2017..
- Un courrier à l'attention de chacun des ayants droits :
 1. **Mme Thérèse TRAVER**, née SERENA
12, rue de l'Égalité 34300 AGDE.
 2. **Mr. Joseph SERENA**
5, rue de la Vigne 34500 BÉZIERS.
 3. **-Mr. Claude PIERRE**
12 rue de l'Île Baliran 56000 VANNES.
 4. **Mme Marie LARROQUE**, née CALBERA
5, rue des Aigues Marines 34300 AGDE.
 5. **Mme Nelly CALBERA**
22 Boulevard Pasteur 34420 VILLENEUVE LES BÉZIERS.
 6. **Mme Veuve Simone CALBERRA**, née PANNETIÈRE
22 Boulevard Pasteur 34420 VILLENEUVE LES BÉZIERS.
 7. **Mme Catherine HUET**, née CALBERRA
Résidence « Cap Soleil » Bâtiment A
Chemin de Parazol 34420 VILLENEUVE LES BÉZIERS.

A l'appui de chacun de ces courriers étaient joints:

- ✉ La délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017.
- ✉ L'arrêté préfectoral n°2017-II-723.
- ✉ Un formulaire enquête parcellaire à retourner en mairie dès réception.

En pièces annexes figurent les copies de tous les courriers adressés au notaire, Maître Jean-Pascal MARC ainsi qu'aux co-indivisaires susvisés (propriétaires du bien en indivision).

¹⁶ Voir capture d'écran en annexe 12.

¹⁷ Voir capture d'écran en annexe 13.

¹⁸ Voir capture d'écran en annexe 11.

A-II .6 - Suivi des réceptions aux notifications.¹⁹

En pièces annexes N°15, figurent les copies des courriers, ainsi que celles des avis de réception.

Propriétaires Noms Prénoms	Adresses	Date de notification	AR parvenu en Mairie	Notification par affichage en Mairie.
Maître Jean-Pascal MARC	18, rue de la République 34310 CAPESTANG	25/10/2017	27/10/2017	-
Mme Thérèse TRAVER	28, Avenue de l'Égalité 34300 AGDE	25/10/2017	26/10/2017	-
Mr et Mme Joseph SERENA	5 rue de la Vigne 34500 BEZIERS	25/10/2017	26/10/2017	-
Mr Pierre CLAUDE	12 rue de l'île Baliran 56000 VANNES	07/11/2017	13/11/2017	-
Mme Marie LAROQUE Née CALBERA	5, rue des Aigues Marines 34300 AGDE	25/10/2017	26/10/2017	-
Mme Simone PANNETIÈRE née CALBERA	22 Bd. Pasteur 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS	25/10/2017	26/10/2017	-
Mme Nelly CALBERA		25/10/2017	26/10/2017	-
Mme Catherine HUET Née CALBERA	Résidence Cap Soleil Bât. A Chemin de Parazol 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS	Destinataire inconnu à l'adresse		29/10/2017

Le 26 octobre 2017, Mme Catherine HUET, née CALBERA, a été avisé du pli, mais celui-ci ne lui a pas été distribué. Il est revenu intégralement en Mairie de BOUJAN SUR LIBRON, le **29 octobre 2017**.

Conformément aux dispositions de l'article **R.131-6** du Code de l'Expropriation pour utilité publique, la notification a fait l'objet d'un affichage en mairie pendant toute la durée de l'enquête.

¹⁹ Voir copies de ces documents en pièces annexes N°15.

A-II .7 - Déroulement de l'enquête.

Ouverture de l'enquête.

Le **lundi 13 novembre 2017 à 9h.15**, j'ai remis à Mme Perrine SERVEL – DGS – le dossier d'enquête authentifié avec le registre d'enquête paraphé.

A **9h.30**, j'ai procédé à l'ouverture de l'enquête publique, sur le registre d'enquête.

Le dossier d'enquête, tel qu'il a été identifié est mis à la disposition du public dans le hall d'accueil. L'hôtesse qui se trouve à l'accueil du public est apte à orienter correctement les personnes désireuses de consulter le dossier et le registre d'enquête, aux fins que celles-ci puissent formuler leurs observations.

Réception du public.

La réception du public a eu lieu pendant toute la durée de l'enquête, c'est à dire, durant **19 jours** consécutifs, du **lundi 13 novembre**, à partir de **9h.30**, jusqu'au vendredi **1^{er} décembre 2017 à 18h.00** inclus, aux jours et heures habituelles d'ouverture des bureaux au public, à savoir :

- ↳ - Du lundi au vendredi de 8h.30 à 12h.00 et de 13h.30 à 18h.00.
- ↳ - Les samedis matin, de 9h.00 à 12h.00.

J'estime que les dispositions mises en place pour assurer une bonne réception du public étaient très correctes et répondaient aux exigences réglementaires.

Vérifications des affichages pendant l'enquête.

À chacun de mes déplacements à BOUJAN SUR LIBRON, j'ai eu l'occasion de vérifier effectivement l'état des affichages réglementaires :

- ↳ - Les panneaux d'avis d'enquête situés à proximité du site.
- ↳ - L'annonce faite sur le panneau électronique diffusant les informations municipales.
- ↳ - Les affichages officiels sur les panneaux de renseignements en Mairie de BOUJAN SUR LIBRON.

Certificats d'affichage.

Monsieur le maire de BOUJAN SUR LIBRON m'a transmis les certificats d'affichage²⁰ respectifs tant pour l'affichage réglementaire, que pour l'affichage de la notification individuelle non distribuée.

Deux rapports de constatation²¹ ont été réalisés par des agents de police municipaux, assermentés et agréés par Mr. Le Procureur de la République Tribunal de police et Mr. Le Préfet de l'Hérault, pour attester de l'existence des panneaux implantés à proximité du site.

- 1) Le premier en date du 31 octobre 2017.
- 2) Le second en date du 01 décembre 2017, dernier jour de l'enquête.

Copies intégrales de ces rapports de constatation figurent en **pièce annexe N°17**.

J'estime que toutes les mesures d'affichages exigées par les textes réglementaires ont été accomplies, afin d'assurer une bonne publicité auprès de la population.

²⁰ Voir copies de ces certificats en pièces annexes N°16.

²¹ Voir copies de ces rapports en pièces annexes N°17.

Les permanences en mairie.

Les permanences, pour la réception du public, se sont tenues dans la salle des mariages située juste à l'entrée de la mairie. Il s'agissait d'une grande salle recueillant toutes les dispositions nécessaires à de bonnes conditions pour d'éventuels entretiens (accessibilité, discrétion, confort...etc.).

J'ai tenu trois permanences, telles qu'elles étaient prévues dans l'arrêté d'ouverture et l'avis d'enquête publique :

- **Le lundi 13 novembre 2017**, de 9h.30 à 11h.30 (ouverture de l'enquête). Je n'ai reçu aucune personne lors de cette première permanence.
- **Le jeudi 23 novembre 2017**, de 9h.30 à 11h.30. J'ai reçu la visite d'une personne. Celle-ci a déposé une observation orale et a laissé une observation écrite sur le registre d'enquête.

Au cours de cette permanence, j'ai pris l'initiative de contacter par téléphone, l'office notarial de Maître Jean-Pascal MARC, à CAPESTANG. Dans l'impossibilité de joindre le notaire ou un de ses collaborateurs, j'ai envoyé un message électronique, à son attention, pour obtenir des précisions complémentaires sur les co-indivisaires. Une copie de ce message figure en **pièce annexe N°18**.

- **Le vendredi 1^{er} décembre 2017**, de 15h.00 à 18h.00, (clôture de l'enquête). Je n'ai reçu aucune personne lors de cette dernière permanence. Par contre, il faut noter une observation a été déposée par courrier électronique, à 16h.15. Celle-ci a été immédiatement au registre d'enquête par mes soins. J'ai eu, durant une demie heure environ, un entretien avec Monsieur Gérard ABELLA, Maire de BOUJAN SUR LIBRON, avant qu'il ne procède à la clôture du registre d'enquête.

Incidents relevés pendant l'enquête – Climat de l'enquête.

Il n'y a pas eu d'incidents particuliers durant le déroulement de l'enquête. Celle-ci s'est déroulée dans un climat calme et apaisé.

Clôture de l'enquête et du registre.

Le vendredi 1^{er} décembre 2017, à 18h.00, j'ai présenté le registre d'enquête publique à Monsieur le Maire de BOUJAN SUR LIBRON, afin qu'il puisse procéder à sa clôture, comme définit à l'art. R.112-18 du Code de l'expropriation pour utilité publique.

Le soir même, après la clôture, j'ai récupéré le registre et le dossier d'enquête publique.

A-III – LA PARTICIPATION DU PUBLIC.

La participation du public a été quasiment nulle. Cette enquête n'a pas mobilisé la population de BOUJAN SUR LIBRON.

C'est un constat décevant, mais qu'il faut noter et remarquer, malgré toutes les mesures de publicité mises en place :

- 1- - Parutions dans deux journaux régionaux.
- 2- - Affichage de l'avis d'enquête sur le site.
- 3- - Information sur le panneau municipal.
- 4- - Affichages en mairie.
- 5- - Courrier R.A.R. adressé aux co-indivisaires.

La participation du public s'établit comme suit :

- 1) - Une personne s'est présentée lors de la deuxième permanence. Elle a déposé une observation orale et une observation écrite sur le registre d'enquête.
- 2) - Une personne s'est exprimée au travers d'un courrier électronique, reçu le vendredi 1^{er} décembre 2017, à 16h.15.
- 3) - Trois courriers ont été adressés en mairie, en réponse aux courriers Recommandés avec Accusé de Réception, envoyés aux co-indivisaires, par Monsieur le Maire de BOUJAN SUR LIBRON.

Je constate et regrette que la participation du public ait été aussi faible. Compte tenu du fait que les mesures d'annonces et de publicité de l'enquête étaient satisfaisantes, cela démontre un manque d'intérêt de la population pour ce projet, mais surtout une négligence, une nonchalance, voir un laisser-aller de la part des co-indivisaires, avertis spécifiquement. Enfin, il faut en déduire un manque d'enjeux pour cette affaire très ciblée et assez restrictive, car elle ne concerne qu'une seule parcelle.

A-III - 1 Observations recueillies.

Les observations recueillies sont consignées dans le **relevé des observations** figurant en **pièce annexe N°20** du présent rapport.

Leur nombre, malheureusement est très limité.

- 1) - Une observation orale lors de la deuxième permanence, après un entretien explicatif sur la destination des lieux, ou plutôt sur le principe d'aménagement, prévu au P.L.U.
- 2) - cette même personne a désiré faire une observation écrite sur le registre, qui mentionne qu'elle n'est pas défavorable au projet.
- 3) - Une observation transmise par courrier électronique, au travers de l'adresse « reserve-fonciere.boujan@laposte.net ». Cette observation est défavorable au projet et à la procédure d'expropriation.

A-III - 2 Réponses aux courriers de notification.

En réponse aux courriers transmis au notaire Maître Jean-Pascal MARC et aux sept co-indivisaires (voir p.23), trois plis sont parvenus en mairie :

1. - Courrier non daté de **Mme Thérèse TRAVER**, reçu en mairie le 12/11/2017.
2. - Courrier du 10/11/2017 de **Mme Simone CALBERA, Mme Nelly CALBERA et Mme Catherine HUET née CALBERA**, reçu en mairie le 14/11/2017.
3. - Documents reçus en mairie le 16/11/2017, de **Mr. Claude PIERRE**.

Ces courriers contiennent uniquement des renseignements d'identité sur les personnes ainsi que sur la parcelle AH N°3. Il s'agit des retours de documents complétés, que la mairie avait transmis en pièces jointes aux courriers de notifications.

Aucun des co-indivisaires ayant répondu par courrier, n'a formulé d'observations ou émis un quelconque avis, sur la procédure d'expropriation, ou bien sur le projet. Ils ont uniquement confirmé les références cadastrales de la parcelle, section, numéro et surface. Ces trois courriers sont joints au registre d'enquête, pages 7, 9 et 11.

A-III - 3 Entretien avec M. le Maire de BOUJAN SUR LIBRON.

Durant l'entretien que j'ai eu avec Mr. Le Maire de BOUJAN SUR LIBRON, lors de la clôture de l'enquête, celui-ci a défendu le projet et a émis un avis très favorable, pour le voir aboutir. Il m'a également confirmé que la commune a tout tenté pour traiter cette acquisition à l'amiable, mais devant les exigences des propriétaires qui sont très en dessus de l'estimation de France DOMAINE, la commune était dans l'obligation de lancer la procédure de DUP et de cessibilité du terrain.

Il m'a signifié, qu'à ses yeux, la seule et unique manière d'y parvenir passait par la procédure d'expropriation.

A-III - 4 Élaboration du relevé des observations.

Les quelques observations, recueillies pendant l'enquête auprès du public, sont exprimées :

- III. oralement lors des permanences,
- IV. par inscription sur le registre d'enquête,
- V. au travers de la messagerie électronique, mise en place à cet effet.

D'autre part, j'ai joint au registre d'enquête, les réponses parvenues par courriers aux questionnaires transmis, par la commune, à l'appui des notifications individuelles.

Compte tenu de la très faible participation du public, et par conséquent du nombre réduit d'observations, j'ai tenu à exprimer plusieurs questions au Maître d'Ouvrage.

Les observations, ainsi que les questions formulées par la commissaire enquêteur, sont consignées dans un **relevé d'observations** (Cf. **annexe N°20**).

J'ai personnellement remis et commenté ce relevé d'observations, lors d'une réunion en Mairie de BOUJAN SUR LIBRON, qui s'est tenue le **vendredi 8 décembre 2017**.

Assistaient à cette réunion :

1. - Mme Perrine SERVEL D.G.S. – Mairie de BOUJAN SUR LIBRON.
2. - Jean JORGE – commissaire enquêteur.

Le Maître d'Ouvrage devra, en retour, se prononcer sur chacun des aspects figurant dans ce relevé d'observations (observations, questions...etc), dans le cadre d'un mémoire en réponse, qui devra m'être remis le **lundi 18 décembre 2017**.

A-III .5 Analyse du mémoire en réponse.

Le **lundi 18 décembre 2017**, je me suis rendu en mairie de BOUJAN SUR LIBRON, pour recueillir le mémoire en réponse élaboré par le Maître d'Ouvrage.

Au cours d'une réunion avec Mme Perrine SERVEL, DGS, nous avons pu analyser et commenté ce document qui apporte des éléments de réponse aux observations et avis du public, ainsi qu'aux demandes de précisions formulées dans le relevé d'observations.

Le mémoire en réponse, signé par M. le Maire de BOUJAN SUR LIBRON, est annexé au présent rapport en **pièces annexes N°21**.

L'analyse ci-après comporte :

1. - En caractère gras et souligné l'évocation des observations et questions posées.
2. - *En caractère italique : les réponses du maître d'ouvrage.*
3. - ***En caractère gras et encadré : mon analyse.***

Observations orales et écrites sur le registre (Mme Marie Lise BIANCO) – DUP-0-1 et DUP-R-1

Mme Marie Lise BIANCO s'est exprimée au travers d'une observation orale (**DUP-0-1**) et d'une observation écrite (**DUP-R-1**).

1. Observation orale DUP-0-1

S'agissant de l'observation orale DUP-0-1, cette dernière va dans le sens du projet envisagé par la Municipalité car Mme BIANCO « reconnaît que le site actuellement constitue une friche à l'abandon, générant d'autres désagréments (décharge de déchets, gravats et matériaux, présence de rats, bâtiments délabrés et vandalisés... etc) »

De même, elle se dit « tranquilisée que le principe d'aménagement concerne la construction d'habitations plutôt qu'un équipement public de salle communale. Je suis plutôt favorable au projet de constructions d'habitations. »

S'agissant de ses inquiétudes relatives aux nuisances éventuelles pendant les travaux de construction, le chantier sera bien évidemment sécurisé et tout sera mis en œuvre pour limiter les nuisances vis-à-vis des riverains.

Pour ce qui est de l'augmentation du trafic et de la circulation, le secteur concerné par le projet est déjà relativement passant. L'incidence sur le trafic actuel sera modérée.

2. Observation écrite DUP-R-1

L'observation écrite de Mme BIANCO va dans la même optique que son observation orale à savoir « soulagée qu'il n'y ait pas de projet de construction d'une salle communale par rapport aux nuisances de voisinage que cela aurait engendré. »

Ainsi, l'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat envisagée par la Commune va dans le sens de la remarque de l'administrée.

S'agissant du trafic de l'avenue Camus déjà dense et qui sera augmenté, la Commune a pleinement conscience de la problématique et a pour projet de sécuriser une partie de l'avenue Camus (voie départementale) en créant 14 places de stationnement supplémentaires avec des bordures de protection.

Une discussion avec les Services du Conseil Départemental est actuellement en cours.

Quant à densité du trafic, l'accès au projet se fera depuis l'Avenue Albert Camus pour le bâtiment collectif et depuis l'impasse de la Distillerie en créant une voirie pour les villas afin de tenter de réguler la circulation.

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté du maître d'ouvrage, pour mettre en œuvre les mesures pour diminuer les nuisances et augmenter la sécurité dans ce secteur. Dans ces conditions cette observation est favorable au projet.

Observations transmises par courriel (Mme Marie Hélène CAMPOS) – DUP-E-1.

Mme Marie Hélène CAMPOS a formulé une observation écrite, transmise par courriel (**DUP-E-1**).

Cette dernière n'est pas favorable au projet de réserve foncière du secteur UD.

Elle considère en effet qu'un propriétaire doit avoir le libre choix de négocier son bien immobilier, s'il souhaite le conserver en l'état, pouvoir y bâtir, le vendre à un particulier ou une collectivité, il doit pouvoir rester maître de son choix sur son bien. Effectivement, les communes disposent de plusieurs moyens d'action à savoir la voie amiable, le droit de préemption urbain et l'expropriation, afin d'acquérir ou constituer des réserves.... Qui coûtent cher ou en tout cas demande d'investir à moyen ou long terme... et par ce que la maîtrise de l'urbanisation par la Collectivité doit avoir pour objectif d'éviter l'urbanisation de masse. »

Ainsi, l'observation de Mme CAMPOS appelle un certain nombre de réponses.

1. Les moyens dont disposent les collectivités pour l'acquisition de biens

Lors de la séance du 20 mai 2016, le Conseil Municipal de la Commune de Boujan sur Libron, a, au titre de la délibération n° 2016-29, d'une part rappelé la nécessité pour la Commune, afin de satisfaire les objectifs qu'elle a définis dans le cadre de son document d'urbanisme, d'acquérir ou de faire acquérir les parcelles de terrains susceptibles d'être concernées par la politique d'aménagement de son territoire.

D'autre part et par cette même délibération, il a été décidé que si la recherche d'accords amiables pour la maîtrise foncière devait être privilégiée, la Commune pouvait toujours faire usage de ses prérogatives de droit public, notamment en décidant de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A défaut d'accord avec les propriétaires depuis 2004, la Commune a donc été dans l'obligation de passer par le biais de l'expropriation.

2. La volonté d'éviter l'urbanisation de masse

Le SCOT du biterrois dans lequel est englobé la Commune de Boujan sur Libron définit les orientations et prescriptions d'aménagement sur le territoire.

Le DOG (Document d'Orientations Générales) du SCOT du Biterrois est organisé selon 6 axes :

1. Préserver le socle environnemental du territoire,
2. Urbaniser sans s'étaler
3. Habiter, relier et vivre au quotidien (Se loger, se déplacer, vivre au quotidien et ainsi proposer une offre diversifiée en logements pour répondre à tous les besoins.)
4. Renforcer l'attractivité économique du territoire
5. Développer un urbanisme durable et de projet (grâce à la prise en compte des risques, l'amélioration de la qualité des entrées de ville, la recherche de la qualité architecturale et urbaine et l'instauration d'une mixité fonctionnelle.)
6. Accompagner la mise en œuvre et le suivi du SCOT

L'objectif de cette opération est de renforcer l'offre en logements en conformité avec les orientations d'aménagement définies dans le SCOT du Biterrois.

Ce projet s'inscrit également dans la démarche du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Commune :

-Axe 4 : Repenser le cœur de ville et combler les vides urbains

-Axe 5 : Répondre aux besoins futurs avec l'implantation de zones de mixité sociale et la continuation de l'effort communal en termes de logements locatifs sociaux.

Il convient également de noter la volonté de valoriser le foncier en dents creuses et de favoriser la reconversion de certains sites.

Loin de constituer une opération d'« urbanisation de masse », le projet s'inscrit dans une démarche de qualité en aménageant cette « dent creuse » en répondant aux enjeux de l'urbanisme durable afin d'éviter l'étalement urbain en « refaisant la ville sur la ville » tout en supprimant cette friche urbaine et en valorisant l'entrée de ville.

Je souscris totalement à la réponse du Maître d'Ouvrage, aussi bien sur l'aspect de privilégier avant tout la négociation amiable, que sur les différents aspects proposés sur les politiques d'aménagement (SCoT, PADD...etc).

Réponses des propriétaires aux courriers de notifications EP-C-1, EP-C-2, EP-C-3.

Comme spécifié dans les textes réglementaires, la Mairie de Boujan sur Libron a notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des propriétaires figurant que la liste établie du dépôt du dossier d'enquête publique en mairie.

A l'appui de ces courriers étaient joints :

-la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017

-l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique du 20 octobre 2017

-un formulaire d'enquête parcellaire à retourner en mairie.

Ces formulaires concernent des renseignements sur l'identité des propriétaires mais également des renseignements sur les caractéristiques de la parcelle AH 3 et sur l'origine de propriété (acquisition, succession, donation...)

Les renseignements transmis par les propriétaires n'appellent aucune observation de la part de la Collectivité.

Je prends acte de la réponse du maître d'Ouvrage.

Questions formulées par le commissaire enquêteur : DUP-QCE-1, DUP-QCE-2, DUP-QCE-3, DUP-QCE-4, DUP-QCE-5.

1. DUP-QCE-1 : Respect de la loi SRU

L'objectif de l'opération est de créer une mixité fonctionnelle et programmatique en favorisant la mixité sociale et en répondant aux besoins en logement diversifiée.

Cette opération a pour but de s'inscrire dans le respect des lois en vigueur :

-Loi ALUR (24/03/2014)

-Loi DUFLOT (18 janvier 2013)

-Loi de modernisation de l'agriculture et de la Pêche (27/07/2010)

-Loi Grenelle II (12/07/2010)

-Loi SUR (13/12/2000)

-Loi Urbanisme et Habitat (02/07/2003)

Instaurée par un texte du 13 décembre 2000, la Loi SRU « Solidarité et Renouvellement Urbain » comporte notamment l'article 55 dont le non-respect entraîne des sanctions annuelles et triennales. Cet article instaure un seuil minimal de 20% de logements sociaux à atteindre dans certaines communes. Sont concernées les communes qui comptent au moins 3 500 habitants et qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre d'au moins 50 000 habitants comptant une ville de plus de 15 000 habitants.

La loi du 18 janvier 2013 a étendu cette obligation aux communes dites « isolées » c'est-à-dire n'appartenant pas aux agglomérations ou EPCI définis ci-dessus, mais qui ont plus de 15 000 habitants et qui sont en croissance démographique.

Le décret n°2014-870 du 1^{er} août 2014 fixe la liste des agglomérations, des EPCI et des communes isolées, assujetties à une obligation de 20% de logements sociaux. Béziers entre dans le champ du décret.

Cette même loi a par ailleurs porté le taux légal de 20 à 25% dans les secteurs qui nécessitent une production de logements sociaux supplémentaires. Ce taux doit être atteint en 2025.

En 2017, le parc de logements sociaux de la Commune compte 102 logements.

Les projets à venir sur plusieurs secteurs de la Commune (et notamment l'opération projetée) vont permettre d'augmenter ces données et de s'inscrire dans une dynamique de production.

D'après les prévisions d'évolution de la population de la Commune, le nombre d'habitants va augmenter au-delà de 3 500 habitants d'ici 2025 conduisant ainsi à un besoin en logements sociaux plus important.

La Commune souhaite donc affirmer sa volonté de poursuivre ses efforts dans la production de logements aidés, pour s'inscrire au mieux et être compatible avec les prescriptions des lois et règlements en vigueur.

Ainsi, deux opérations foncières intégrant des logements sociaux sur le territoire communal sont actuellement en cours d'instruction par les services de la CABM :

**la première opération sise en entrée de Ville, lieu-dit « le Monestié » consiste en la réalisation de 36 logements sociaux.*

** la deuxième s'articule autour de la création de 6 logements sociaux avenue du Puech Estève.*

De même, la future opération de ZAC de la Plaine qui est en cours d'élaboration comporte également 25% de logements sociaux.

De manière générale, la Commune sera extrêmement vigilante afin que toutes les opérations qui seront déposées intègrent systématiquement la production de logements sociaux.

Je prends acte des éléments de réponse fournis par le Maître d'Ouvrage.

2. DUP-QCE-2 : Le logement social.

L'opération projetée consiste en la construction de maisons individuelles et d'un immeuble de logements collectifs dont la hauteur maximale des constructions sera de 10 mètres.

Le terrain dédié au projet se situe sur la parcelle cadastrale référencée AH 2, AH 3, AH 289 et AH 290. La superficie totale des terrains est de 3 124 m² dont environ 2 630 m² seront destinés aux lots et 494 m² aux voiries et aménagements urbains.

Le principe d'aménagement de l'opération projetée prévoit la réalisation de 15 à 25 logements locatifs sociaux et une dizaine de villas individuelles.

S'agissant du bailleur qui sera retenu pour réaliser la future opération, il est prématuré de se positionner sur ce point. Le choix sera opéré en fonction des opportunités qui se présenteront.

Le nombre de logements locatifs sociaux prévu d'être réalisé sur cette opération est de 20 logements environ.

S'agissant d'autres projets de logements sociaux sur le territoire communal, comme indiqué dans le point n°1 relatif au respect de la loi SRU, 2 projets verront le jour courant 2018 comportant 42 logements locatifs sociaux. Le projet de la ZAC de la Plaine comportera également 25 % de logements sociaux.

Je prends note des éléments précis concernant le projet en question, qui n'est pas encore définitivement arrêté. Je note également les autres projets prévus sur la commune à plus long terme.

3. DUP-QCE-3 : Mise en valeur de l'entrée de ville.

Le site concerné par le projet est situé à l'entrée Nord du village au carrefour entre la route de Bédarieux (CD15) et l'avenue Albert Camus. (Route Départementale)

Il est demandé si, comme le prévoit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), un projet d'aménagement, de sécurisation du carrefour et de mise en valeur de cette entrée de ville est programmé.

Ces voies étant départementales, des discussions sont actuellement en cours avec les services du Conseil Départemental afin d'envisager d'éventuels aménagements ou sécurisation du carrefour.

L'accès au projet se fera depuis l'Avenue Albert Camus pour le bâtiment collectif et depuis l'impasse de la Distillerie en créant une voirie pour les villas.

S'agissant de la mise en valeur de l'entrée de ville, la parcelle AH3, fait partie d'un ensemble de parcelles à l'entrée de Boujan, depuis l'avenue Albert Camus. Cet ensemble est accessible depuis l'avenue Camus, et depuis l'impasse de la distillerie. C'est aujourd'hui une friche en entrée de ville.

La mairie de Boujan sur Libron souhaite requalifier ce secteur en aménageant lesdites parcelles et ainsi valoriser l'entrée du village.

Je prends acte de la volonté communale de sécuriser et de mettre en valeur cette entrée de ville.

4. DUP-QCE-4 : Les aménagements publics et paysagers.

Au droit du site existe un espace public dénommé « Le Square Justin Réveille » ainsi qu'un ruisseau ou un collecteur d'eaux pluviales à ciel ouvert.

Il est demandé si la Commune de Boujan sur Libron envisage un aménagement paysager particulier ou une remise en valeur de ces espaces en relation avec le projet d'aménagement.

S'agissant du Square Justin Réveille, il s'agit d'un espace vert accueillant des bancs et organisé autour de la stèle de Justin REVEILLE.

Le square est le théâtre de commémorations et d'événements municipaux.

Son aménagement sera complémentaire du nouvel aménagement paysager et le site sera remis en valeur.

Pour ce qui est du ruisseau, « Le Renous » traverse le terrain, en partie à l'air libre et en partie enterré dans des buses. Le projet portera une attention particulière sur le traitement paysager et à l'évacuation des eaux pluviales.

Je note la volonté du Maître d'Ouvrage pour réaliser une requalification des espaces publics et des aménagements paysagers, à proximité du site.

5. EP-QCE-1 : Volonté des propriétaires.

Il est demandé à la Commune si cette dernière peut apporter des précisions sur les différents propriétaires, leurs exigences ou leur volonté commune pour la destination du bien immobilier.

Il convient en prime abord de rappeler l'historique du dossier :

**Une demande de Renseignements d'Urbanisme a été déposée en date du 06 novembre 2004 en Mairie de Boujan. Le 22 novembre 2004, la Mairie a répondu en prenant soin de préciser que le terrain était « enclavé sans sortie sur la route CD 15 donc inconstructible ».*

**Par courrier en date du 28 décembre 2009, Maître Jean-Pascal MARC, notaire installé 18 Rue de la République, 34 310 CAPESTANG, est revenu auprès de la Mairie en tant que représentant des propriétaires et en demandant de bien vouloir reconsidérer « le classement de la parcelle au niveau de la constructibilité, voire de faire une proposition pour l'acquisition d'un terrain constructible ».*

Réponse est faite le 06 janvier 2010 : « il n'est pas envisagé de reconsidérer le classement » ; la Mairie ajoute dans son courrier qu'elle se rapprochera du notaire après avoir eu une nouvelle estimation des Domaines.

**Le 23 février 2010, le Service des Domaines estime la parcelle AH 03 à 63 000 € en précisant que la durée de l'avis est d'un an.*

**Un entretien avec une partie des vendeurs s'est donc tenu le 09 avril 2010 et, au regard du prix proposé largement disproportionné par rapport à l'estimation susvisée, la Commune a confirmé sa volonté d'acquérir, mais au prix estimé par le Service des Domaines.*

**Les propriétaires déposent, le 30 novembre 2011, une Déclaration d'Intention d'Aliéner en Mairie de Boujan. La Commune décide alors de préempter la parcelle AH n°3 moyennant le prix de*

70 000€ afin d'y implanter une salle polyvalente, une aire de stationnement et un espace vert après démolition du bâtiment existant (anciens ateliers municipaux sur la parcelle AH 290, propriété de la Commune).

**Par courrier en date du 10 juillet 2011, Maître Jean-Pascal MARC revient auprès de la Mairie afin d'informer cette dernière que les propriétaires ont refusé de donner suite à la décision de préemption.*

**Suite à un changement de municipalité, la salle polyvalente a été abandonnée et le projet d'une opération d'habitat mixte associant des lots libres et un immeuble de logements collectifs a vu le jour.*

**Maître Jean-Pascal MARC a écrit à la Commune le 10 novembre 2014 afin de proposer une cession de cette parcelle au prix de 100 000€. La Commune a ensuite adressé à Maître Jean Pascal MARC une proposition à 63 000 € conforme à l'estimation de la Brigade des Evaluations Domaniales.*

**Des échanges de courrier ont encore eu lieu entre la Commune et le Notaire. Le dernier courriel du Notaire en date du 18 mai 2016 indique que faute d'accord des héritiers il incite la Commune à engager une procédure d'expropriation.*

Ainsi, afin de réaliser le projet susvisé, la Commune se doit d'acquérir le bien et a donc saisi le service des domaines qui a fourni une évaluation en date du 26 avril 2017 à 66 000 €. (Indemnité de emploi 8 850 €).

Nous avons rencontré des difficultés pour contacter l'ensemble des propriétaires qui sont éloignés géographiquement et ne semblent pas d'accord entre eux....

Suite à la demande de Monsieur le Commissaire enquêteur, un certain nombre de courriers échangés entre la Commune et le Notaire seront joints au Mémoire en réponse.

Je prends note de l'historique chronologique de la négociation amiable entre les consorts CALBERA, par l'intermédiaire du notaire Maître Jean-Pascal MARC, ainsi que des documents fournis en annexe du mémoire en réponse.

En résumé, je considère :

1°) - Qu'il y a eu une observation défavorable sur le principe de la procédure d'expropriation, émise par Mme CAMPOS (DUP-E-1).

2°) - Qu'il n'y a pas eu d'opposition explicite sur la démarche et le projet porté par la commune de BOUJAN SUR LIBRON.

- Qu'il n'y a eu aucune intervention, proposition ou observation des propriétaires co-indivis, ni de leur représentant légal (Maître Jean-Pascal MARC, Notaire), malgré les courriers qui leur ont été notifiés.

- Que la commune a répondu aux questions formulées par mes soins, en donnant les précisions et documents à l'appui.

Le 29 décembre 2017.

Le commissaire enquêteur

Jean JORGE.

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON



**ENQUÊTES PUBLIQUES
CONJOINTES**

**DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE POUR LE PROJET
DE RÉSERVE FONCIÈRE
À BOUJAN SUR LIBRON**

**Arrêté N° 2017-II-723 du 20 octobre 2017
de la Sous Préfecture de BÉZIERS.**

Enquêtes du 13 novembre au 1^{er} décembre 2017.

B - PIÈCES ANNEXES AU RAPPORT.

ANNEXE 1 : Décision du Président du Tribunal Administratif.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

—————

DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
MONTPELLIER

—————

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

DECISION DU
29/09/2017
N° E17000171 /34

Décision désignation commissaire-enquêteur

Vu enregistrée le 22 septembre 2017, la lettre par laquelle le Sous-Préfet de Béziers demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition de la parcelle AH 3 sur le territoire de la commune de Boujan-sur-Libron afin de constituer une réserve foncière pour une future opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale et à la cessibilité des parcelles nécessaire à sa réalisation ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 29 août 2017 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Hervé VERGUET, premier conseiller, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean JORGE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.


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

ARTICLE 3 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la Commune de Boujan-sur-Libron, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au Sous-Préfet de Béziers et à Monsieur Jean JORGE. Copie en sera adressée au maire de la commune de Boujan-sur-Libron.

Fait à Montpellier, le 29 septembre 2017.

Le Magistrat-délégué,



Hervé VERGUET

ANNEXE 2 : Délibération du Conseil Municipal de BOUJAN du 28 mars 2017.

2017-18

COPIE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON
SEANCE DU 28 mars 2017**

SOUS-PREFECTURE
DE BEZIERS
11 AOUT 2017

L'an deux mille dix-sept, le vingt-huit mars, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur ABELLA Gérard, Maire.

Présents : ABELLA Gérard, DURAND Alain, ARGELIES René, BORDJA Magali, JOFFRE Edith, GIL Sandrine, BONHUIL Frédéric, ENJALBY Christiane, FERREIRA Sylvie, FLORES Cyril, BORDJA Marie-Ange, RAZIMBEAU Alban, MILLER Michèle, CAZILHAC Bernard, SCHLATMANN Rosalie, GIL Jaïro, CONDAMINES Catherine, CASSAN Pierrette, COSTA Hervé.

Absents procurations : LONG Jean-Emmanuel (DURAND Alain), TAURINES-FARO Bernadette (BORDJA Magali), CHAUD Bernard (CASSAN Pierrette).

Absent : ROUGEOT Philippe.

Mme BORDJA Magali a été élue secrétaire de séance.

31 MARS 2017
SERVICE COURRIER

DELIBERATION N° 8

OBJET : URBANISME – RESERVE FONCIERE POUR UNE FUTURE OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE SECTEUR UD - DEMANDE D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET A LA CESSIBILITE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme,
CONSIDERANT que, par évaluation en date du 24 mars 2015, la Brigade des Evaluations domaniales a fixé la valeur vénale de la parcelle AH 3 à 63 000 €
CONSIDERANT qu'un nouvel avis a été demandé,

Monsieur le Maire expose:

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU approuvée par délibération n°2016-46 en date du 16 août 2016 la Commune de Boujan sur Libron a étendu l'emplacement réservé n°7 initialement positionné sur la parcelle AH 3 aux parcelles AH 289, AH 290, AH 2 afin de constituer une réserve foncière pour une future opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale.

Ce secteur de 3124 m² de superficie environ a vocation à accueillir une opération d'habitat mixte associant des lots libres et un immeuble de logements collectifs.

La Commune est propriétaire des parcelles AH 289, AH 290 et AH 2.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER
22 SEP. 2017

2017-18

Les consorts GUIRAUD, propriétaires de la parcelle AH n°3 d'une contenance de 696 m², se sont pour l'heure refusés à vendre leur parcelle au prix estimé par les services de France Domaine.

Ce refus empêche donc la Commune de réaliser sur le secteur considéré, toute opération d'urbanisme comprenant une mixité sociale, contrariant dès lors les objectifs communaux en termes de production de logements et de logements sociaux, tels qu'ils ont été définis dans le cadre de sa politique locale.

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil municipal, dans le cadre des sa séance du 20 mai 2016 a, et au titre de la délibération n° 2016-29, d'une part rappelé la nécessité pour la Commune, afin de satisfaire les objectifs qu'elle a définis dans le cadre de son document d'urbanisme, d'acquérir ou de faire acquérir les parcelles de terrains susceptibles d'être concernés par la politique d'aménagement de son territoire.

D'autre part et par cette même délibération, il a été décidé que si la recherche d'accords amiables pour la maîtrise foncière devait être privilégiée, la Commune pouvait toujours faire usage de ses prérogatives de droit public, notamment en décidant de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Monsieur le Maire indique à cet égard qu'il y a donc lieu d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin de permettre à la Commune d'acquérir la parcelle AH n° 3.

Monsieur le Maire présente alors au Conseil municipal les deux dossiers de demande de D.U.P. et de cessibilité qui ont été élaborés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et sur la base desquels il doit être demandé à la Sous Préfecture de BEZIERS, l'ouverture d'une enquête publique unique.

Le Conseil municipal,

Oui l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

VU les dossiers de demande de D.U.P. et de cessibilité,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Expropriation et notamment les articles R 112-4 et R 131-3 du Code de l'Expropriation,

VU la délibération n° 2016-29 en date du 20 mai 2016,

CONSIDERANT que la déclaration d'utilité publique est nécessaire à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale, selon les objectifs communaux inscrits dans le cadre de son document d'urbanisme,

CONSIDERANT que le recours à cette procédure permettra l'acquisition de la parcelle AH 3 non maîtrisée par la Commune,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à 21 voix pour, 1 voix contre (CHAUD Bernard)

31 MARS 2017

2017-18

DECIDE

DE DEMANDER à Monsieur le Sous Préfet de BEZIERS, l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la D.U.P. en vue de l'acquisition de la parcelle AH 3 et d'une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité, sur la base des deux dossiers établis conformément aux dispositions des articles R 112-4 et R 131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, annexés à la présente.

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à cette affaire.

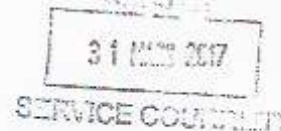
DE CHARGER Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de l'exécution des formalités de publicité.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour expédition conforme

Le Maire
Gérard ABELLA

Certifié exécutoire compte tenu
de la transmission en Sous-
Préfecture le 31/03/2017
Fait à BOUJAN SUR LIBRON
Le 31/03/2017



ANNEXE 3 : Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique.



Préfecture de l'Hérault
SOUS-PREFECTURE DE BEZIERS
BUREAU DES POLITIQUES PUBLIQUES
N°

**Arrêté N° 2017-II-723 portant
Ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité
Concernant le projet de réserve foncière - Secteur UD
Au profit de la commune de Boujan-sur-Libron**

**Le Préfet de l'Hérault,
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier dans l'ordre national du Mérite,**

- VU le Code de l'urbanisme ;
- VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU la délibération N° 8 du conseil municipal de Boujan-sur-Libron du 28 mars 2017 sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet de réserve foncière - Secteur UD ;
- VU la décision du Tribunal Administratif N° E17000171/34 du 29 septembre 2017 désignant M. Jean JORGE, commissaire enquêteur ;
- VU la liste d'aptitude des commissaires enquêteurs pour le département de l'Hérault pour l'année 2017 ;
- VU les dossiers présentés par la commune de Boujan-sur-Libron ;
- VU L'arrêté préfectoral N° 2017-I-703 du 12 juin 2017 portant délégation de signature à Monsieur Christian POUGET, Sous-préfet de Béziers et publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Hérault RAA SPÉCIAL 12 juin 2017 ;
- SUR proposition de Madame la Secrétaire générale de la Sous-préfecture de Béziers ;

Adresse Postale : Boulevard Édouard Herriot – 34 500 BEZIERS – Tel : 04.67.36.70.70
Site internet : <http://www.herault.gouv.fr> – adresse messagerie : sp-beziers@herault.gouv.fr
Horaires d'accueil du public : du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30

1/4

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : Il sera procédé conjointement :

- 1) à une enquête sur l'utilité publique du projet de réserve foncière - Secteur UD sur le territoire de la commune de Boujan-sur-Libron,
- 2) à une enquête parcellaire en vue de la délimitation exacte des terrains à acquérir pour cette opération.

Les dossiers d'enquête, ainsi qu'un registre d'enquête commun, seront déposés à la mairie de Boujan-sur-Libron (12 rue de la mairie – 34760 Boujan sur Libron).

ARTICLE 2 : Est désigné en qualité de commissaire-enquêteur, Monsieur Jean JORGE, ingénieur divisionnaire des TPE retraité.

ENQUETE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

ARTICLE 3 : Les pièces du dossier de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie de Boujan-sur-Libron pendant **19 jours** consécutifs, du **du lundi 13 novembre 2017 à 09h30, au vendredi 1^{er} décembre 2017 à 18h00 inclus**, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture des bureaux (Du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00 - Le samedi de 09h00 à 12h00) et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser, avant la clôture de l'enquête, par écrit à l'adresse suivante :

**M. Jean JORGE, commissaire enquêteur
Enquête Publique conjointe DUP – Parcellaire
Mairie de Boujan-sur-Libron
12, rue de la Mairie – 34760 – Boujan sur Libron.**

Le commissaire enquêteur les annexera au registre après les avoir visées.

Le commissaire enquêteur peut, après information des services préfectoraux, prolonger l'enquête publique pour une durée maximale de 30 jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information avec le public durant cette période. Sa décision doit être notifiée au plus tard 8 jours avant la fin de l'enquête. Elle est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

Le commissaire enquêteur recevra, en personne, les observations et propositions du public en mairie de Boujan-sur-Libron aux dates et heures suivantes :

Le lundi 13 novembre 2017 de 09h30 à 11h30 (ouverture de l'enquête)

Le jeudi 23 novembre 2017 de 09h30 à 11h30

Le vendredi 1^{er} décembre 2017 de 15h00 à 18h00 (fin de l'enquête : 18h00)

Le commissaire enquêteur recevra également sur rendez-vous les personnes ou associations qui en feront la demande dûment motivée.

Le public peut communiquer ses observations par voie électronique à l'adresse suivante :
reserve-fonciere.boujan@laposte.net

Des informations complémentaires peuvent être demandées auprès de Mme Perrine SERVEL, DGS, Mairie de Boujan-sur-Libron.

2/4

ARTICLE 4 : Un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par mes soins, en caractères apparents, huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans tout le département.

Il sera justifié de l'accomplissement de ces publications par la production de chacun des exemplaires des deux journaux dans lesquels les publications de l'avis auront été faites. Ces numéros de journaux devront être joints au dossier de l'enquête.

Cet avis sera publié, en outre, par voie d'affiches et par tous autres procédés en usage dans la commune huit jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, à la Mairie de Boujan-sur-Libron et sur les lieux ou au voisinage des aménagements, ouvrages ou travaux projetés, affichage visible de la voie publique.

Il sera justifié de l'accomplissement de cette mesure de publicité par un certificat du maire qui sera joint au dossier d'enquête.

Une version dématérialisée du dossier d'enquête pourra être consultée sur les sites internet de la sous-préfecture de Béziers (www.herault.gouv.fr) et de la mairie de Boujan sur Libron (www.boujansurlibron.com).

ENQUETE PARCELLAIRE

ARTICLE 5 : Les pièces du dossier de l'enquête parcellaire (plan et état parcellaire) seront déposées également en mairie pendant le même délai fixé à l'article 3 et selon les mêmes modalités.

ARTICLE 6 : L'avis au public sera publié et affiché dans les conditions prévues à l'article 4.

ARTICLE 7 : **Notification individuelle** du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3 du code de l'expropriation, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

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

ARTICLE 8 : La notification du présent arrêté est faite notamment en vue de l'application des articles L311-1 à 3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ci-après reproduits « En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation. »

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

« Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité. »

ARTICLE 9 : A l'expiration du délai fixé à l'article 3, soit le vendredi 1^{er} décembre 2017 à 18h00, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande.

Le commissaire enquêteur rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Le commissaire enquêteur transmet le dossier et le registre assortis du rapport énonçant ses conclusions, dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête, en deux exemplaires, dont un relié, à la Sous-préfecture de Béziers.

Le commissaire enquêteur transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera tenue à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de réception du rapport d'enquête, à la mairie de Boujan-sur-Libron, à la sous-préfecture de Béziers et sur le site internet www.herault.gouv.fr.

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à l'adoption du projet, le conseil municipal sera appelé à émettre son avis par une délibération motivée. Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du rapport et des conclusions au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

ARTICLE 10 : La décision de déclarer ou non l'utilité publique du projet et la cessibilité des parcelles, au profit de la mairie de Boujan-sur-Libron, sera prise par le Préfet de l'Hérault.

ARTICLE 11 :

- Madame la Secrétaire générale de la Sous-préfecture de Béziers,
- Monsieur le Maire de Boujan-sur-Libron,
- Monsieur le commissaire enquêteur,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Hérault.

Fait à Béziers, le 20 OCT. 2017

Le Préfet

Pour le Préfet

Par délégation

Le Sous-préfet de BEZIERS



Christian POUGET

ANNEXE 4 : Avis d'enquête publique.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

SOUS-PRÉFECTURE DE BEZIERS

Commune de Boujan-sur-Libron

Réserve foncière - Secteur UD

Le projet de réserve foncière - Secteur UD présenté par la mairie de Boujan-sur-Libron, maître d'ouvrage, est soumis à l'enquête publique conjointe préalable avant décision de Monsieur le Préfet de l'Hérault.

A l'issue de l'enquête publique, le Préfet de l'Hérault pourra prononcer l'utilité publique du projet sus-mentionné et la cessibilité des parcelles nécessaires au-dit projet.

Cette enquête se déroulera dans la commune de Boujan-sur-Libron.

Monsieur Jean JORGE, ingénieur divisionnaire des TPE retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Les dossiers d'enquête ainsi qu'un registre seront déposés dans la mairie (12 rue de la mairie – 34760 Boujan sur Libron) pendant **19 jours consécutifs, du lundi 13 novembre 2017 à 09h30 au vendredi 1^{er} décembre 2017 à 18h00 inclus**, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture des bureaux (du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00 - le samedi de 09h00 à 12h00) et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser, avant la clôture de l'enquête, par écrit à l'adresse suivante :

M. Jean JORGE, commissaire enquêteur
Enquête Publique conjointe DUP – Parcellaire
Mairie de Boujan-sur-Libron
12, rue de la Mairie
34760 – Boujan sur Libron.

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur recevra, en personne, les observations et propositions du public en mairie de Boujan-sur-Libron aux dates et heures suivantes :

Le lundi 13 novembre 2017 de 09h30 à 11h30 (ouverture de l'enquête)

Le jeudi 23 novembre 2017 de 09h30 à 11h30

Le vendredi 1^{er} décembre 2017 de 15h00 à 18h00 (fin de l'enquête : 18h00)

Le commissaire enquêteur recevra également sur rendez-vous les personnes ou associations qui en feront la demande dûment motivée.

Le public peut communiquer ses observations par voie électronique à l'adresse suivante :

reserve-fonciere.boujan@laposte.net

Des informations complémentaires peuvent être demandées auprès de Mme Perrine SERVEL, DGS, Mairie de Boujan-sur-Libron.

Pendant la durée d'un an, il pourra être pris connaissance des rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur dans la mairie concernée ainsi qu'à la Sous-préfecture de Béziers et sur le site www.herault.gouv.fr.

WEEK-END GRAND SUD

AVIGNON L'institut de l'abeille se rebelle

Seule structure de recherche appliquée dédiée aux problématiques de l'apiculture française, l'Institut technique scientifique de l'apiculture et de la pollinisation (Itap) - Institut de l'abeille se réjouit d'avoir lancé tout récemment...

PORT-SAINT-LOUIS Questions et bonbons

Mercredi 15 novembre à 11h à la médiathèque... Quand les enfants s'intéressent, réfléchissent et

débatent ensemble : c'est quel le bien ? C'est quel le mal ? C'est bien ou c'est mal ? Comment le savoir ? Quelle décision ? N'y a-t-il qu'une seule réponse et quelle seule vérité pour répondre à cette question difficile ?

L'histoire du berger Malassagne

Vendredi 10 novembre à l'Espèce Gérard-Philippe, vigneron et voir La fabrique à vin du Berger Malassagne de Port-Saint-Louis 2015, un conte provincial raconté et réalisé par l'association Il était une fois les deux tours.

lien, avec 3 bons d'achats à gagner d'une valeur de 100 euros, à 20h30, spectacle du berger Malassagne, gratuit pour les enfants jusqu'à 12ans.

Commémoration de l'armistice du 11 Novembre

Le 11 novembre marque de l'armistice de la Première Guerre mondiale 100 ans à 11h avec un défilé de gerbe à cimetière, sillon des réparés, suivis à 11h30, d'un rassemblement devant la mairie, avec dépôt de gerbes au monument aux morts et allocation du maire.

GARDANNE Visite de la safrannière

Le safran du Carbel de videra tous ses secrets à l'occasion de deux visites guidées les 11 et 12 novembre. Début des visites à 10h ou 14h. Laurence Olivier y fera découvrir la safrannière et les étapes de la récolte du safran avec, en bonus, gourmandise, une dégustation de produits safranés.

ANNONCES OFFICIELLES

HABILITE A PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

HERAULT

TÉL. 04.67.06.88.70 - Fax 04.67.92.58.56

SOUS-PRÉFECTURE DE BÉZIERS

COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON

Réserve foncière - Secteur UD

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de réserve foncière - Secteur UD présenté par le maire de Boujan-sur-Libron, maître d'ouvrage, est soumis à l'enquête publique ouverte préalable avant décision de Monsieur le Préfet de l'Hérault.

M. Jean-JORGE, commissaire enquêteur. Enquête Publique conjointe DUP - Parcelaire Maire de Boujan-sur-Libron 34700 - Boujan sur Libron.

Le public peut consulter ses observations par voie électronique à l'adresse suivante : www.boujan-sur-libron.fr



Jeune • Égalité • France

REPUBLICAIN FRANCIS PREJET DE L'HERAULT

SOUS-PRÉFECTURE DE LODÈVE

COMMUNE D'OCTON

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

CAPTAGE DU PONT MAJOL

Le projet de travaux sur le captage de la Selva présenté par le maître d'OCTON, maître d'ouvrage, est soumis à enquête publique de Monsieur le Préfet de l'Hérault.



Jeune • Égalité • France

REPUBLICAIN FRANCIS PREJET DE L'HERAULT

SOUS-PRÉFECTURE DE LODÈVE

COMMUNE D'OCTON

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

CAPTAGE DE GARRAJOU

Le projet de travaux sur le captage de la Selva présenté par le maître d'OCTON, maître d'ouvrage, est soumis à enquête publique de Monsieur le Préfet de l'Hérault.



Jeune • Égalité • France

REPUBLICAIN FRANCIS PREJET DE L'HERAULT

SOUS-PRÉFECTURE DE LODÈVE

COMMUNE D'OCTON

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

CAPTAGE DE LA SELVA

Le projet de travaux sur le captage de la Selva présenté par le maître d'OCTON, maître d'ouvrage, est soumis à enquête publique de Monsieur le Préfet de l'Hérault.

ANNEXE 8 : « La Marseillaise » 2^{ème} parution du 17 novembre 2017.

10 La Marseillaise / vendredi 17 novembre 2017

OCCITANIE / SERVICES

BÉZIERS

NOUS CONTACTER

La Marseillaise du Languedoc
agences@lamarsoise.fr

URGENTES

Centre anti-poison

04 67 77 94 47
04 67 77 22 22

Pharmacie de garde

32 37

Gendarmerie

04 67 38 17 37

Centre hospitalier

04 67 35 73 35

Clinique Champagn

32 Avenue Kéroulign Albertini

04 67 38 17 35

Polyclinique Saint-Privat

Rue de la Marquière

04 67 38 46 46

Alcootiques anonymes

04 67 38 40 20

SERVICES

Mairie

Place Gabriel-Péri

04 67 36 73 73

Sous-préfecture

Boulevard Edouard-Henriot RPT10

04 67 36 73 73

SJA

Avenue Route de Bézarieux

04 67 31 36 13

Office de Tourisme Béziers Méditerranée

04 67 41 36 36

Déchetterie

Rue André-Henriot, 22 du Cayrol

04 67 11 02 97

Les marchés

Place du 1^{er} novembre, marché d'été tous les mardis

Quartier de l'Église, marché d'hiver tous les mardis

Place Jean-Jaurès, marché bio le mercredi (à 10h21h)

TRANSPORTS

Aéroport Béziers Cap d'Agde

04 67 31 84 39

Taxis

04 67 65 00 50

Bus

04 67 33 36 43

CULTURE

Maison des Jeunes et de la culture

13 Boulevard Bertrand-Duguesclin

04 67 31 27 94

Théâtre Sortie-Ouest

Dominique Département d'Éclaircie de culture

Rue de Vendres

04 67 35 73 32

Musée du Biterrois

Casernes Saint-Jacques

Quai de la République d'Industrie

04 67 36 13 43

Théâtre Municipal

Allée Paul-Riquès

04 67 38 22 32

Zingis Zangis

Traverse du Colombier

04 67 36 44 42

Théâtre du Minotaure

11 rue Soléras

04 67 39 45 38

Arènes de Béziers

Louveau Jean-Cocatare

04 67 36 12 45

Musée des Beaux-Arts

Place de la Révolution

04 67 36 38 19

SPORTS

Office municipal des sports

15 rue d'Argentine-Lang

04 67 28 55 81

Stade de la Méditerranée

Avenue des Olympiades

04 67 38 04 91

PÉZENAS

URGENTES

Gendarmerie

04 67 38 13 85

Ambulances

Appel 020 366 666 d'un samedi et jour férié de 8h à 20h contacter le 020 366 666

EDF

04 67 38 22 33

GDF

04 67 38 22 33

Polyclinique Pasteur

04 67 39 41 42

SERVICES

Mairie

04 67 39 41 05

SERVICES municipaux

04 67 39 41 05

SICOU

04 67 39 41 05

Déchèterie ouverte tous les jours de 8h à 18h et de 14h à 18h dimanche de 8h30 à 12h

CULTURE

Cinéma Le Molière

04 67 39 50 41

L'illustre théâtre

25 Avenue de la Gare du Midi

04 67 39 50 41

Musée de Vailhod Saint-Germain

1 rue Albert-Houd-Ardès

04 67 39 50 29

LODÈVE

URGENTES

Centre hospitalier

13 Boulevard Pasteur

04 67 30 36 06

SERVICES

Mairie

Place de l'Hôtel de Ville

04 67 30 06 06

Communauté de communes

Lodève-Larzac

1 Place Francis Monod

04 67 30 06 06

Office de tourisme

77 Place de la République

04 67 30 06 14

Sous-préfecture

Avenue de la République

04 67 30 06 00

CULTURE

Musée

Square Georges-Auric

1 place Francis-Monod

04 67 30 06 14

Cinéma Lodève

Avenue Fr. Joseph-Monod

04 67 30 06 00

SPORTS

Halle des sports

Boulevard Pasteur

CLERMONT L'HUT

URGENTES

Centre hospitalier

Cours de la Chézane

04 67 38 09 90

Gendarmerie

Rue-Cadet

04 67 38 49 40

SERVICES

Mairie

Place de l'Église Saint-Gilles

04 67 44 12 66

Communauté de communes

du Clermontois

2 avenue d'Alsace

04 67 33 07 20

CCAS

Place Auguste-Gilman

04 67 33 07 18

Oratoire du Village du lundi au jeudi, de 8h à 18h et de 14h à 18h, le vendredi de 8h à 18h, de 10h à 18h

DU 1^{ER} DÉCEMBRE AU 31 JANVIER
PARC DE FOUCAUD / TOUS LES SOIRS 18H > 23H

GAILLAC - TARN
FÉÉRIES DE CHINE
FESTIVAL DES LANTERNES

RÉSERVEZ VOTRE SÉJOUR
FESTIVALDES LANTERNES - GAILLAC.FR

PARC À THÈME
VILLE DE LUMIÈRES
savoirs féériques de l'art chinois

TROUPE DU SICHUAN
TRANSPORTEURS
KORO FU
BRANCHEURS DE FEU

MARCHÉ ARTISANAL DU SICHUAN

Gaillac

ANNONCES OFFICIELLES
HABILITÉ À PUBLIER PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

HERAULT
Tél. 04.67.06.00.70 - Fax 04.67.92.56.56

**SOUS-PRÉFECTURE DE BÉZIERS
COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON**
Réserve foncière - Secteur UD
RAPPEL D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de réserve foncière - Secteur UD présenté par la mairie de Boujan-sur-Libron, maître d'ouvrage, est soumis à l'enquête publique conjointe préalable avant décision de Monsieur le Préfet de l'Hérault. À l'issue de l'enquête publique, le Préfet de l'Hérault pourra proposer l'autorité publique du projet sus-mentionné et la possibilité des éventuelles réserves au-delà du projet.

Cette enquête se déroule dans la commune de Boujan-sur-Libron, Monsieur Jean JORGE, ingénieur divisionnaire des TPE retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Les dossiers d'enquête ainsi qu'un registre sont déposés dans la mairie (12 rue de la mairie - 34160 Boujan-sur-Libron) pendant 15 jours consécutifs, du lundi 13 novembre 2017 à 09h30 au vendredi 1er décembre 2017 à 18h00 heures, afin que chacun puisse se présenter personnellement aux jours et heures d'ouverture des bureaux (du lundi au vendredi de 09h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 - le samedi de 09h30 à 12h00) et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser, avant la clôture de l'enquête, par écrit à l'adresse suivante :

M. Jean JORGE, commissaire-enquêteur
Enquête Publique conjointe DUP - Parcelle
Mairie de Boujan-sur-Libron
12, rue de la Mairie
34160 - Boujan-sur-Libron

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur reçoit, en personne, les observations et propositions du public en vertu de Boujan-sur-Libron aux dates et heures suivantes :

- Le lundi 13 novembre 2017 de 09h00 à 11h30 (ouverture de l'enquête).
- Le jeudi 23 novembre 2017 de 09h00 à 11h30
- Le vendredi 1er décembre 2017 de 14h00 à 18h00 (fin de l'enquête - 18h00)

Le commissaire enquêteur reçoit également sur rendez-vous les personnes ou associations qui en feront la demande d'ores et déjà.

Le public peut contacter son observateur par voie électronique à l'adresse suivante : reserve-fonciere.boujan@laposte.net

Tous renseignements complémentaires peuvent être demandés auprès de Mme Perrine SÉVIERE, DGSI, Mairie de Boujan-sur-Libron.

Pendant la durée d'as et, à peine de pré constatation des rapport et des constatations relatives du commissaire enquêteur dans la mairie communale ainsi qu'à la Sous-préfecture de Béziers et sur le site www.herault.gouv.fr.

ANNEXE 9 : Plan de situation des panneaux d'avis d'enquête.



ANNEXE 10 : Photos des panneaux d'avis d'enquête.



Panneau N°1



Panneau N°2



Panneau N°3



Panneau N°4

ANNEXE 11 : Capture d'écran de la boîte mail le 01/12/2017.

The screenshot displays the webmail interface for Laposte.net. At the top, there is a navigation bar with links for 'Mentions légales', 'Charte informatique et Liberté', 'Conditions générales d'utilisation', 'Cookies', and 'Aide'. The address bar shows the URL 'La Poste SA webmail.laposte.net/mail/'. Below the address bar is a search field with the placeholder text 'Rechercher'. The main interface features a blue navigation bar with buttons for 'Courrier', 'Contacts', 'Agenda', 'Digiposte', and 'Préférences'. A sidebar on the left contains a 'Nouvel message' button and a list of folders: '79.5 Ko (0%) utilisés sur 4.9 Go', 'Dossiers', 'Réception', 'Envoyés', 'Brouillons', 'Courrier indésirable', 'Corbeille', and 'Étiquettes'. The main content area shows a list of emails with columns for '4 mails', 'Affichage', 'Dossier', 'Taille', and 'Reçu'. The email list contains the following entries:

Dossier	Taille	Reçu
Réception	0 Ko	01 Déc
Réception	0 Ko	23 Nov
Réception	2 Ko	20 Oct
Réception	0 Ko	17 Oct

The email content area is currently empty, showing a large grey rectangle. The email list shows the following details for the selected email (dated 01 Dec):

- Objet: MeC: Observation sur avis d'enquête publique réserve foncière commune de Boujan
- De: campus.mazometrie
- De: reserve-fonciere.bou
- De: La Poste
- De: Laposte.net

ANNEXE 12 : Publication sur le site internet de la Préfecture.

The screenshot shows a web browser window displaying the website of the Prefecture of the Hérault. The page is titled "Boujan-sur-Libron - Réserve foncière Secteur UD" and is part of a public consultation. The browser's address bar shows the URL: www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2/Boujan-sur-Libron-Reserve-fonciere-Secteur-UD. The page features a navigation menu with categories like "Services de l'Etat", "Politiques publiques", "Actualités", "Publications", "Démarches administratives", and "Vous êtes...". The main content area includes a header with the text "Les services de l'Etat dans l'Hérault" and a search bar. Below the header, there is a section for "Enquêtes publiques" with the title "Boujan-sur-Libron - Réserve foncière Secteur UD" and a date of "Mise à jour le 24/10/2017". A list of documents is provided, including a DUP, parcelaire dossier, and an enquiry notice, each with a PDF icon and file size. The bottom of the page contains a footer with the text "En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation de cookies pour réaliser des statistiques de visites." and an "Accepter" button.

www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/Enquetes-publiques2/Boujan-sur-Libron-Reserve-fonciere-Secteur-UD

Contacts Sites de la région recherche

Partager

Vous êtes...

Services de l'Etat | Politiques publiques | Actualités | Publications | Démarches administratives

Accueil > Publications > Consultation du public > Enquêtes publiques > Boujan-sur-Libron - Réserve foncière Secteur UD

Enquêtes publiques

Boujan-sur-Libron - Réserve foncière Secteur UD

Mise à jour le 24/10/2017

BRL Aqua Domitia Servitutes Mailton Nord T2

Circumvention Nîmes Montpellier (CNM) enquête parcelaire

Zac Ode Acte 2 (Lattes & Péros)

Concession plages 2016-2029 La Grande-Motte

PRU Quartier Cévennes Petit Bard

Peigole 2ème Phase à Montpellier

RD 013 aménagement de sécurité entre les PR 52.4 et PR 56.7 "section de voie conchylicole" sur Laupian

AFUA remboursement séquences 3, 4 et 7

SI Béziers la Mer Murs anti-inondations

Carrefour entre RD 15-RD03 sur Coulobres et Espousséhan

Création d'une réserve foncière - secteur "Gimel" à Gaillets

SAINT-ETIENNE-ESTRECHOUX - DIG Clédou

Nous pluviale de la Lune (LUNEL)

SAGE Thau Ingril

CAHM - Forage du Moulin à Saint-Pons-de-Mauchliers

RD5 entre Montbazin et le carrefour avec le RD2

"La Fabrique" à Fabrègues

RD610-RD610 entre Sommières (Gard) et Bosseron (Hérault)

> Dossier de DUP - format : PDF - 2,88 Mb

> Dossier parcelaire - format : PDF - 1,25 Mb

> Avis d'enquête - format : PDF - 0,07 Mb

En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation de cookies pour réaliser des statistiques de visites.

En savoir plus Accepter

ANNEXE 13 : Publication sur le site internet de la mairie de Boujan.

The screenshot displays the website of the Municipality of Boujan sur Libron. At the top, there is a navigation menu with the following items: LA MAIRIE, CULTURE / FESTIVITÉS, ENFANCE / JEUNESSE, CADRE DE VIE, ECONOMIE, SOCIAL / EMPLOI. The main content area features a large blue banner with the text "Enquête publique" in white. Below the banner, there are two columns of text. The left column is under the heading "ENVIRONNEMENT ET PROPRIÉTÉ" and lists several topics: "Les déjections canines", "La Permanence du Sidom Pézenas-Agde", "La Déchèterie de Boujan", "Le tri sélectif", "Le ramassage des encombrants", "Moutiques liges", and "Maladie de Lyme". The right column is under the heading "URBANISME" and lists: "Enquête publique", "PLU", "Oréalisation 'facades et toitures'", and "La Plaine". A central graphic shows three speech bubbles in blue, pink, and orange, with the text "Enquête publique" inside them. Below the graphic, it says "Retrouvez ci dessous les enquêtes publique concernant le village :". At the bottom of the page, there is a footer with the text "Enquête publique - Réserve foncière - Secteur UD", "Enquête parcellaire", and "D.U.P.". The browser's address bar shows "boujan-sur-libron.com/?page_id=4613".

Accueil > urbanisme > Enquête publique

ENVIRONNEMENT ET PROPRIÉTÉ

- Les déjections canines
- La Permanence du Sidom Pézenas-Agde
- La Déchèterie de Boujan
- Le tri sélectif
- Le ramassage des encombrants
- Moutiques liges
- Maladie de Lyme

URBANISME

- Enquête publique
- PLU
- Oréalisation "facades et toitures"
- La Plaine

Enquête publique

Retrouvez ci dessous les enquêtes publique concernant le village :

[Enquête publique - Réserve foncière - Secteur UD](#)

[Enquête parcellaire](#)

[D.U.P.](#)

En un clic

- Contactez nous
- Numéros utiles
- LA POLICE MUNICIPALE
- Marchés publics
- Plan de la ville
- Plan de la ville interactif
- Les transports
- Inscripteurs périscolaires
- La revue de presse
- Le bulletin municipal
- Agenda

Actualités

Photothèque

Allez au contenu | Allez au menu | Accessibilité

Allez au contenu | Allez au menu | Accessibilité | Plan du site | Mentions légales | Réalisation

ANNEXE 14 : Avis du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE.



N° 7300-SD

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES
PUBLIQUES**
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L' HÉRAULT
France Domaine- Brigade d'évaluation domaniale
Centre Chaptal - BP 70001
34953 MONTPELLIER cedex 2
télécopie : 04 67 22 62 69

Évaluateur : Robert SANCHEZ
Téléphone : 04 67 35 38 20
Courriel : robert.sanchez@dgfp.finances.gouv.fr
Réf. : 2017-037V0412

Béziers, le 26 avril 2017

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
12, Rue de la Mairie
BP 49
34761 - BOUJAN SUR LIBRON Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain nu situé à Boujan-sur-Libron
Adresse du bien : Chemin Départemental n° 15RD, à proximité du Square Jean Réveille

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE BOUJAN-SUR-LIBRON

Affaire suivie par : M^{me} GUILHEMAT

2 - Date de consultation : 17/03/2017
Date de réception : 27/03/2017
Date de visite : 19/04/2017
Date de constitution du dossier « en état » : 27/03/2017

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition sous l'empire d'une procédure d'utilité publique d'une parcelle destinée à la réalisation de logements sociaux

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Section AH n° 3
Parcelle de forme trapézoïdale cadastrée Section AH n° 3 d'une superficie de 696 m² considérée comme enclavée en raison de l'interdiction prononcée par le Conseil Départemental de l'Hérault d'accéder à ce terrain depuis le Chemin Départemental n° 15RD.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Indivision GUIRAUD
Origine de propriété : non recherchée

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UD du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Boujan-sur-Libron approuvé par D.C.M. du 25 septembre 2013 et modifié par D.C.M. du 16 août 2016

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale de cette parcelle est fixée à : **66 000 €**

Dans l'hypothèse d'une acquisition sous l'empire d'une déclaration d'utilité publique, la Collectivité devra envisager le versement d'une indemnité de emploi d'un montant de : **8 850 €**

8 – DURÉE DE VALIDITÉ


1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques et par délégation

L'Inspecteur des Finances Publiques


Robert SANCHEZ

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

ANNEXE 15 : Courriers recommandés avec avis de réception.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Ville de BOUJAN SUR LIBRON

MAÎTRE JEAN-PASCAL MARC
NOTAIRE
18 RUE DE LA REPUBLIQUE
34310 CAPESTANG
Boujan sur Libron,
Le lundi 22 octobre 2017

Objet : Ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière - Secteur UD au profit de la Commune de Boujan sur Libron

Affaire : VENTE CTS CALBERA-SERENA

Lettre recommandée avec A.R.

Maitre,

Par délibération n° 2017-18 en date du 28 mars 2017, le Conseil Municipal de la Commune de Boujan sur Libron a sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition de la parcelle AH 3 et d'une enquête préalable à la déclaration de cessibilité pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale.

Monsieur le Sous-Préfet de Beziers a pris, en date du 20 octobre 2017 l'arrêté n° 2017-11-723 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet de réserve foncière dans le Secteur UD.

Cette dernière se déroulera du **lundi 13 novembre 2017 à 9h30 au vendredi 1^{er} décembre 2017 à 18h inclus**.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint copie des lettres que j'adresse à Mme TRAYER Thérèse née SERENA, Mr SERENA Joseph, Mr PIERRE Claude, Mme LARROQUE Marie née CALBERA, Mme CALBERA Simone née PANNETIERE, Melle CALBERA Nelly et Mme HUET Catherine née CALBERA.

Veuillez croire, Maitre, à l'expression de mes salutations distinguées.

Gérard ABELLA
Maire

P.J. : Délibération n° 2017-18 du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017
Arrêté préfectoral n°2017-11-723 en date du 20 octobre 2017

Hôtel de Ville - 12, rue de la Mairie - BP 49 - 34761 BOUJAN SUR LIBRON Cedex
Téléphone : 04-67-09-26-40 - Fax : 04-67-31-57-57 - Email : accueil@boujansurlibron.com
Site Internet : www.boujansurlibron.com

présenté (avisé le : 27/10/2017)
distribué le : 27/10/2017

le soussigné déclare être

Le destinataire (Prénoms, Nom et Prénoms)
 Le mandataire (Prénoms, Nom et Prénoms)
 CNI/Permis de conduire
 Autre

Signature Facteur

**RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION**
AR 1A 132 184 2555 8

Enquête Publique AH3

Mme

12 rue de la Mairie
34760 BOUJAN SUR LIBRON

Destinataire

12 rue de la Mairie
34760 BOUJAN SUR LIBRON

Avantages du service suivi :

un premier contrôle, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre correspondra à la date de recommandation ;

voies d'accès direct à l'information de distribution ;

Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 90 235 et TTC + prix d'un SMS ;

Sur Internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion) ;

Par téléphone : Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) ; le lundi au vendredi de 09h30 à 19h et le samedi de 09h30 à 12h. Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC) à partir d'un téléphone fixe) ; le lundi au vendredi de 09h à 19h, le samedi de 09h30 à 12h.

Date : 25/10/2017

Niveau de garantie : 16 € 153 € 455 €

LA POSTE

Numéro de Service : 1A 132 184 2555 8

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Expéditeur

Enquête Publique AH3

Mme

12 rue de la Mairie
34760 BOUJAN SUR LIBRON

Preuve de dépôt
A CONSERVER PAR LE CLIENT

CO2

Pensez également à la Lettre recommandée en ligne, consultez www.laposte.fr/boutiquedupostier



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

MADAME THERESE TRAVER
NEE SERENA
28 RUE DE L'EGALITE
34 300 AGDE

Boujan sur Libron,
Le lundi 22 octobre 2017

Nos réf. : Ag/Sp
2017/399

Objet : Ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière – Secteur UD au profit de la Commune de Boujan sur Libron

Lettre recommandée avec A.R. :

Madame,

Par délibération n° 2017-18 en date du 28 mars 2017, le Conseil Municipal de la Commune de Boujan sur Libron a sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition de la parcelle AH 3 et d'une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale.

J'ai l'honneur de vous faire informer que Monsieur le Sous-Préfet de Béziers a pris, en date du 20 octobre 2017 l'arrêté n° 2017-11-723 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet de réserve foncière dans le Secteur UD.

Cette dernière se déroulera du **lundi 13 novembre 2017 à 9h30 au vendredi 1^{er} décembre 2017 à 18h inclus.**

Monsieur Jean JORGE, Commissaire Enquêteur tiendra trois permanences en Mairie les **lundi 13 novembre 2017 de 9h30 à 11h30, jeudi 23 novembre 2017 de 09h30 à 11h30 et vendredi 1^{er} décembre 2017 de 15h00 à 18h00.**

Les dossiers d'enquête seront consultables en Mairie, sur le site internet de la Préfecture www.herault.gouv.fr et sur le site internet de la Commune : www.boujansurlibron.com pendant la durée de l'enquête publique.

Je joins également à mon courrier un formulaire relatif à l'enquête parcellaire qu'il vous appartiendra de retourner en Mairie dès réception de la présente.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma parfaite considération.

Gérard ABELLA
Maire



P.J. : Délibération n° 2017-18 du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017
Arrêté préfectoral n° 2017-11-723 en date du 20 octobre 2017
Formulaire enquête parcellaire à nous retourner dès réception

Hôtel de Ville - 12, rue de la Mairie - BP 49 - 34761 BOUJAN SUR LIBRON Cedex
Téléphone : 04-67-09-26-40 - Fax : 04-67-31-57-57 - Email : accueil@boujansurlibron.com
Site Internet : www.boujansurlibron.com

RECOMMANDE :
AVIS DE RECEPTION
AR 1A 132 184 2554 1

Enquête Publique AH3 Retourner à FRAB

12 rue de la Poste
34360 Boujan sur Libron

LA POSTE
N° de l'avis : 1A 132 184 2554 1

RECOMMANDE AVEC AVIS DE RECEPTION

Enquête Publique AH3 Expéditeur

12 rue de la Poste
34360 Boujan sur Libron

PREUVE DE DÉPÔT
A CONSERVER PAR LE CLIENT

HEURE CO.

Destinataire
Mme Thérèse Traver
Née Serena
28 rue de l'égalité
34300 AGDE

Expéditeur
Mme Thérèse Traver
Née Serena
28 rue de l'égalité
34300 AGDE

Les avantages du service suivi :
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.
3 modes d'accès direct à l'information de distribution :
■ Par SMS : Envoyez le numéro de la lettre recommandée ou le 20 80 (0,30 € TTC + prix d'un SMS)
■ Sur Internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion)
■ Par téléphone : Pour les particuliers, composez le 3631 (numéro non surtaxé) du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 12h. Pour les professionnels, composez le 3635 (0,54 € TTC/mn à partir d'un téléphone fixe) du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 12h.

Date : 25/10/2017 Prix : CREDIT : Niveau de garantie : 15 € 153 € 458 €

Contenu de l'avis : Il sera nécessaire en cas de réclamation. Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de Poste. Les conditions applicables de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de Poste ou sur le site www.laposte.fr. Pensez également à la Lettre recommandée en ligne, consultez www.laposte.fr/boujansurlibron



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

MONSIEUR JOSEPH SERENA
5 RUE DE LA VIGNE
34 500 BEZIERS

Boujan sur Libron,
Le lundi 22 octobre 2017

Nos réf. : Ag/Sp
2017/395

Objet : Ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière - Secteur UD au profit de la Commune de Boujan sur Libron

Lettre recommandée avec A.R. :

Monsieur,

Par délibération n° 2017-18 en date du 28 mars 2017, le Conseil Municipal de la Commune de Boujan sur Libron a sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition de la parcelle AH 3 et d'une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale.

J'ai l'honneur de vous faire informer que Monsieur le Sous-Préfet de Béziers a pris, en date du 20 octobre 2017 l'arrêté n° 2017-11-723 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet de réserve foncière dans le Secteur UD.

Cette dernière se déroulera du **lundi 13 novembre 2017 à 9h30 au vendredi 1^{er} décembre 2017 à 18h inclus**.

Monsieur Jean JORGE, Commissaire Enquêteur tiendra trois permanences en Mairie les **lundi 13 novembre 2017 de 9h30 à 11h30, jeudi 23 novembre 2017 de 09h30 à 11h30 et vendredi 1^{er} décembre 2017 de 15h00 à 18h00**.

Les dossiers d'enquête seront consultables en Mairie, sur le site internet de la Préfecture www.herault.gouv.fr et sur le site internet de la Commune : www.boujansurlibron.com pendant la durée de l'enquête publique.

Je joins également à mon courrier un formulaire relatif à l'enquête parcellaire qu'il vous appartient de retourner en Mairie dès réception de la présente.


Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma parfaite considération.



P.J. : Délibération n° 2017-18 du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017
Arrêté préfectoral n° 2017-11-723 en date du 20 octobre 2017
Formulaire enquête parcellaire à nous retourner dès réception

Hôtel de Ville - 12, rue de la Mairie - BP 49 - 34761 BOUJAN SUR LIBRON Cedex
Téléphone : 04-67-09-26-40 - Fax : 04-67-31-57-57 - Email : accueil@boujansurlibron.com
Site Internet : www.boujansurlibron.com




 REPUBLIQUE FRANCAISE
 DEPARTEMENT DE L'HERAULT
 Ville de **BOUJAN** sur **LIBRON**

MONSIEUR CLAUDE PIERRE
 12 rue de l'île Balliran
 56 000 VANNES
 Boujan sur Libron,
 Le lundi 22 octobre 2017

Nos réf. : Ag/Sp
 2017/394

Objet : Ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière – Secteur UD au profit de la Commune de Boujan sur Libron

Lettre recommandée avec A.R. :

Monsieur,

Par délibération n° 2017-18 en date du 28 mars 2017, le Conseil Municipal de la Commune de Boujan sur Libron a sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition de la parcelle AH 3, et d'une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale.

J'ai l'honneur de vous faire informer que Monsieur le Sous-Préfet de Béziers a pris, en date du 20 octobre 2017 l'arrêté n° 2017-11-723 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet de réserve foncière dans le Secteur UD.

Cette dernière se déroulera du **lundi 13 novembre 2017 à 9h30 au vendredi 1^{er} décembre 2017 à 18h inclus**.

Monsieur Jean JORGE, Commissaire Enquêteur tiendra trois permanences en Mairie les **lundi 13 novembre 2017 de 9h30 à 11h30, jeudi 23 novembre 2017 de 09h30 à 11h30 et vendredi 1^{er} décembre 2017 de 15h00 à 18h00**.

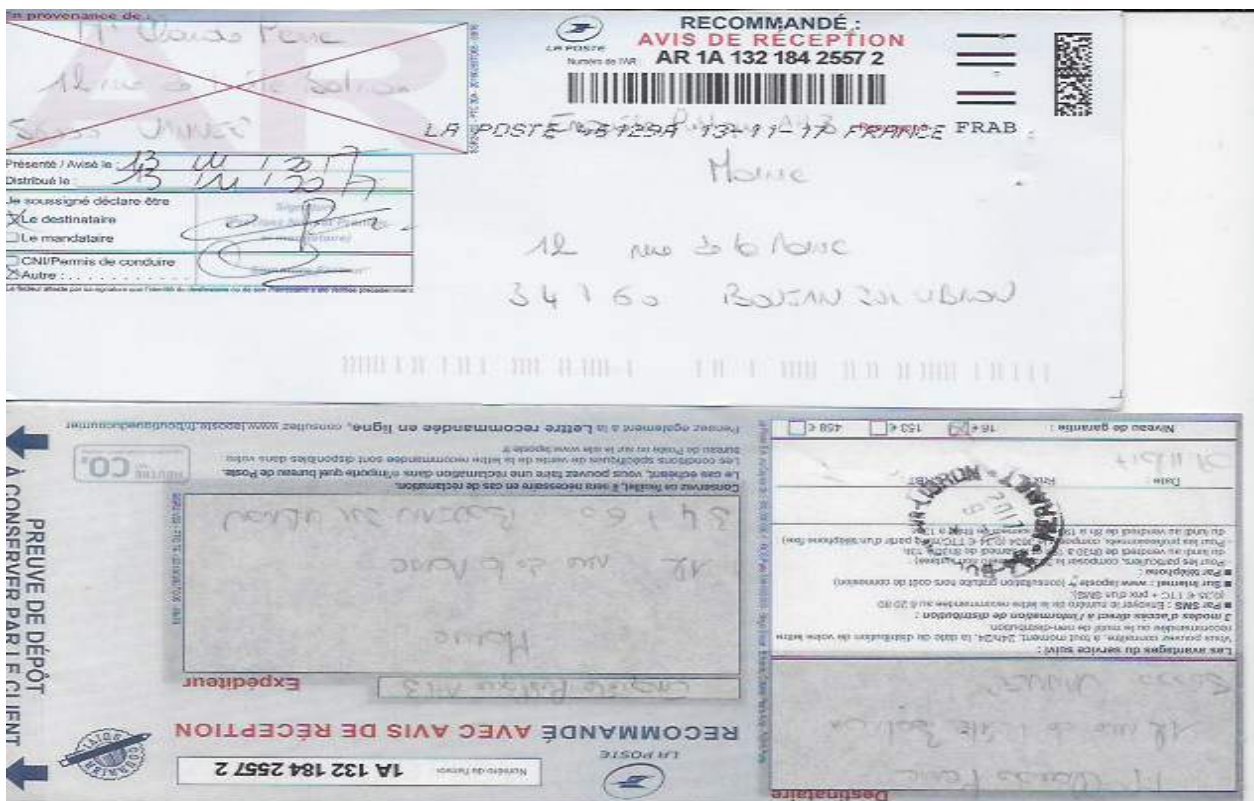
Les dossiers d'enquête seront consultables en Mairie, sur le site internet de la Préfecture www.herault.gouv.fr et sur le site internet de la Commune : www.boujansurlibron.com pendant la durée de l'enquête publique.


Je joins également à mon courrier un formulaire relatif à l'enquête parcellaire qu'il vous appartient de retourner en Mairie dès réception de la présente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma parfaite considération.

Gérard ABELLA
 Maire

P.J. : Délibération n° 2017-18 du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017
 Arrêté préfectoral n°2017-11-723 en date du 20 octobre 2017
 Formulaire enquête parcellaire à nous retourner dès réception
 Hôtel de Ville - 12, rue de la Mairie - BP 49 - 34761 BOUJAN SUR LIBRON Cedex
 Téléphone : 04-67-09-26-40 - Fax : 04-67-31-57-57 - Email : accueil@boujansurlibron.com
 Site Internet : www.boujansurlibron.com




 REPUBLIQUE FRANCAISE
 DEPARTEMENT DE L'HERAULT
 MADAME MARIE LARROQUE
 NEE CALBERA
 5 RUE DES AIGUES MARINES
 34 300 AGDE
 Boujan sur Libron,
 Le lundi 22 octobre 2017

Nos réf. : Ag/Sp
 2017/396

Objet : Ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière – Secteur UD au profit de la Commune de Boujan sur Libron

Lettre recommandée avec A.R. :

Madame,

Par délibération n° 2017-18 en date du 28 mars 2017, le Conseil Municipal de la Commune de Boujan sur Libron a sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition de la parcelle AH 3 et d'une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale.

J'ai l'honneur de vous faire informer que Monsieur le Sous-Préfet de Béziers a pris, en date du 20 octobre 2017 l'arrêté n° 2017-11-723 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet de réserve foncière dans le Secteur UD.

Cette dernière se déroulera du **lundi 13 novembre 2017 à 9h30 au vendredi 1^{er} décembre 2017 à 18h inclus**.


Monsieur Jean JORGE, Commissaire Enquêteur tiendra trois permanences en Mairie les **lundi 13 novembre 2017 de 9h30 à 11h30, jeudi 23 novembre 2017 de 09h30 à 11h30 et vendredi 1^{er} décembre 2017 de 15h00 à 18h00**.

Les dossiers d'enquête seront consultables en Mairie, sur le site internet de la Préfecture www.herault.gouv.fr et sur le site internet de la Commune : www.boujansurlibron.com pendant la durée de l'enquête publique.

Je joins également à mon courrier un formulaire relatif à l'enquête parcellaire qu'il vous appartient de retourner en Mairie dès réception de la présente.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma parfaite considération.

Gérard ABELLA
 Maire


 P.J. : Délibération n° 2017-18 du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017
 Arrêté préfectoral n° 2017-11-723 en date du 20 octobre 2017
 Formulaire enquête parcellaire à nous retourner dès réception

Hôtel de Ville - 12, rue de la Mairie - BP 49 - 34761 BOUJAN SUR LIBRON Cedex
 Téléphone : 04-67-09-26-40 - Fax : 04-67-31-57-57 - Email : accueil@boujansurlibron.com
 Site Internet : www.boujansurlibron.com

En provenance de : *Mme Marie Larroque*
 5 Rue des Aigues Marines
 34300 AGDE

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
 Numéro de FAX : **AR 1A 132 184 2551 0**

Enquête Publique A13
 Mairie
 12 Rue de la Mairie
 34160 BOUJAN SUR LIBRON

30-10-2017
 H. HERAULT

Présent / Avisé le : / /
 Distribué le : / /
 Je soussigné déclare être :
 Le destinataire
 Le mandataire
 CNI/Permis de conduire
 Autre :

Signature (Prénoms, Nom et Prénoms)
 Signature Posteur

Destinataire : *Mme Marie Larroque*
 5 Rue des Aigues Marines
 34300 AGDE

Les avantages du service suivi :
 Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.
 3 modes d'accès direct à l'information de distribution :
 ■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 8 20 90 (0,25 € TTC + prix d'un SMS).
 ■ Sur internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
 ■ Par téléphone :
 - Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) du lundi au vendredi de 9h30 à 19h et le samedi de 9h30 à 13h.
 - Pour les professionnels, composer le 3634 (0,14 € TTC/mn à partir d'un téléphone fixe), du lundi au vendredi de 9h à 19h et le samedi de 9h30 à 13h.


Date : 25/10/2017
 Prix : CRBT :
 Niveau de garantie : 16 € 153 € 458 €

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION
 Numéro de Fax : **1A 132 184 2551 0**
 Expéditeur :
 Enquête Publique A13
 Mairie
 12 Rue de la Mairie
 34160 BOUJAN SUR LIBRON

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
 Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de Poste.
 Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée avec avis de réception sont disponibles dans votre bureau de Poste ou sur le site www.laposte.fr.

Préférez également à la Lettre recommandée en ligne, consultez www.laposte.fr/boutiquepourcourrier.

PREUVE DE DÉPÔT
 À CONSERVER PAR LE CLIENT


 REPUBLIQUE FRANÇAISE
 DEPARTEMENT DE L'HERAULT
 MADAME VEUIVE CALBERA SIMONE
 NEE PANNETIERE
 22 BOULEVARD PASTEUR
 34 420 VILLENEUVE-LES-BEZIERS
 Boujan sur Libron,
 Le lundi 22 octobre 2017

Nos réf. : Ag/Sp
 2017/398

Objet : Ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière – Secteur UD au profit de la Commune de Boujan sur Libron

Lettre recommandée avec A.R. :

Madame,

Par délibération n° 2017-18 en date du 28 mars 2017, le Conseil Municipal de la Commune de Boujan sur Libron a sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition de la parcelle AH 3 et d'une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale.

J'ai l'honneur de vous faire informer que Monsieur le Sous-Préfet de Béziers a pris, en date du 20 octobre 2017 l'arrêté n° 2017-11723 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet de réserve foncière dans le Secteur UD.

Cette dernière se déroulera du **lundi 13 novembre 2017 à 9h30 au vendredi 1^{er} décembre 2017 à 18h inclus**.

Monsieur Jean JORGE, Commissaire Enquêteur tiendra trois permanences en Mairie les **lundi 13 novembre 2017 de 9h30 à 11h30, jeudi 23 novembre 2017 de 09h30 à 11h30 et vendredi 1^{er} décembre 2017 de 15h00 à 18h00**.

Les dossiers d'enquête seront consultables en Mairie, sur le site internet de la Préfecture www.herault.gouv.fr et sur le site internet de la Commune : www.boujansurlibron.com pendant la durée de l'enquête publique.

Je joins également à mon courrier un formulaire relatif à l'enquête parcellaire qu'il vous appartient de retourner en Mairie dès réception de la présente.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma parfaite considération.

Gérard ABELLA
 Maire

P.J. : Délibération n° 2017-18 du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017
 Arrêté préfectoral n°2017-11723 en date du 20 octobre 2017
 Formulaire enquête parcellaire à nous retourner dès réception

Hôtel de Ville - 12, rue de la Mairie - BP 49 - 34761 BOUJAN SUR LIBRON Cedex
 Téléphone : 04-67-09-26-40 - Fax : 04-67-51-57-57 - Email : accueil@boujansurlibron.com
 Site Internet : www.boujansurlibron.com

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
AR 1A 132 184 2553 4

LA POSTE
 Numéro de suivi

42089A-01
 26-10-17

Envoyer à
 FRAB

Présenté / Avisé le
 Distribué le **26/10/17**

Le destinataire déclaré être
 Le mandataire
 CNP/Permis de conduire
 Autre

Signature
 (Préciser Nom et Prénom et mandataire)
 Signature Facteur*

12 rue de la Poste
 34760 Boujan sur Libron

Destinataire
 MME SIMONE VEUIVE CALBERA
 NEE PANNETIERE
 22 Bd Pasteur
 34420 VILLENEUVE LES BEZIER

Expéditeur
 M. JORGE
 12 rue de la Poste
 34760 Boujan sur Libron

Niveau de garantie : 15 € 153 € 458 €

Les avantages du service suivi
 Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.
 3 modes d'accès direct à l'information de distribution :
 ■ Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 00 (0,35 € TTC + prix d'un SMS)
 ■ Sur Internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion)
 ■ Par téléphone :
 - Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
 - Pour les professionnels, composer le 0969 91 91 91 (TTC) à partir d'un téléphone fixe) du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
 Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de Poste.
 Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de Poste ou sur le site www.laposte.fr.

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez www.laposte.fr/boutique/ducourrier

PREUVE DE DÉPÔT
 À CONSERVER PAR LE CLIENT

REPUBLIQUE FRANÇAISE
 DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Ville de BOUJAN SUR LIBRON

MADMOISELLE NELLY CALBERA
 22 BOULEVARD PASTEUR
 34 420 VILLENEUVE-LES-BEZIERS

Boujan sur Libron,
 Le lundi 22 octobre 2017

Nos réf. : Ag/Sp
 2017/397

Objet : Ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière – Secteur UD au profit de la Commune de Boujan sur Libron

Lettre recommandée avec A.R. :

Madame,

Par délibération n° 2017-18 en date du 28 mars 2017, le Conseil Municipal de la Commune de Boujan sur Libron a sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition de la parcelle AH 3 et d'une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale.

J'ai l'honneur de vous faire informer que Monsieur le Sous-Préfet de Béziers a pris, en date du 20 octobre 2017 l'arrêté n° 2017-11-723 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet de réserve foncière dans le Secteur UD.

Cette dernière se déroulera du **lundi 13 novembre 2017 à 9h30 au vendredi 1^{er} décembre 2017 à 18h inclus**.

Monsieur Jean JORGE, Commissaire Enquêteur tiendra trois permanences en Mairie les **lundi 13 novembre 2017 de 9h30 à 11h30, jeudi 23 novembre 2017 de 09h30 à 11h30 et vendredi 1^{er} décembre 2017 de 15h00 à 18h00**.

Les dossiers d'enquête seront consultables en Mairie sur le site internet de la Préfecture www.herault.gouv.fr et sur le site internet de la Commune : www.boujansurlibron.com pendant la durée de l'enquête publique.

Je joins également à mon courrier un formulaire relatif à l'enquête parcellaire qu'il vous appartient de retourner en Mairie dès réception de la présente.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma parfaite considération.

Gérard ABELLA
 Maire

P.J. : Délibération n° 2017-18 du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017
 Arrêté préfectoral n° 2017-11-723 en date du 20 octobre 2017
 Formulaire enquête parcellaire à nous retourner dès réception

Hôtel de Ville - 12, rue de la Mairie - BP 49 - 34761 BOUJAN SUR LIBRON Cedex
 Téléphone : 04-67-09-26-40 - Fax : 04-67-31-57-57 - Email : accueil@boujansurlibron.com
 Site Internet : www.boujansurlibron.com





REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

MADAME CATHERINE HUET
NEE CALBERA
RESIDENCE CAP SOLEIL
BATIMENT A
CHEMIN DE PARAZOL
34 420 VILLENEUVE LES BEZIERES

Boujan sur Libron,
Le lundi 22 octobre 2017

Nos réf. : Ag/Sp
2017/393

Objet : Ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière - Secteur UD au profit de la Commune de Boujan sur Libron

Lettre recommandée avec A.R. :

Madame,

Par délibération n° 2017-18 en date du 28 mars 2017, le Conseil Municipal de la Commune de Boujan sur Libron a sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition de la parcelle AH 3 et d'une enquête parcellaire préalable à la déclaration de cessibilité pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale.

J'ai l'honneur de vous faire informer que Monsieur le Sous-Prefet de Béziers a pris, en date du 20 octobre 2017 l'arrêté n° 2017-IL-723 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet de réserve foncière dans le Secteur UD.

Cette dernière se déroulera du **lundi 13 novembre 2017 à 9h30 au vendredi 1^{er} décembre 2017 à 18h inclus**.

Monsieur Jean JORGE, Commissaire Enquêteur tiendra trois permanences en Mairie les **lundi 13 novembre 2017 de 9h30 à 11h30, jeudi 23 novembre 2017 de 09h30 à 11h30 et vendredi 1^{er} décembre 2017 de 15h00 à 18h00**.

Les dossiers d'enquête seront consultables en Mairie et sur le site internet de la Commune : www.boujansurlibron.com pendant la durée de l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma parfaite considération.

Gérard ABELLA
Maire

P.J. : Délibération n° 2017-18 du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017
Arrêté préfectoral n° 2017-IL-723 en date du 20 octobre 2017

Hôtel de Ville - 12, rue de la Mairie - BP 49 - 34761 BOUJAN SUR LIBRON Cedex
Téléphone : 04-67-09-26-40 - Fax : 04-67-31-57-57 - Email : accueil@boujansurlibron.com
Site Internet : www.boujansurlibron.com



ANNEXE 16 : Certificats d'affichage délivrés par M. le Maire.



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

CERTIFICAT D’AFFICHAGE DE L’AVIS D’ENQUÊTE PUBLIQUE

Je soussigné Gérard ABELLA, Maire de la Commune de Boujan sur Libron,

CERTIFIE que :

L'avis relatif à l'enquête publique portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière en secteur UD au profit de la Commune de Boujan sur Libron.

A été affiché sur les portes d'entrée de la Mairie et sur les panneaux d'affichage officiel en Mairie à partir du lundi 30 octobre 2017 et ce jusqu'au 1^{er} décembre 2017 inclus.

Attestation délivrée pour valoir ce que de droit.

Fait à Boujan sur Libron
Le 02 décembre 2017

Gérard ABELLA
Maire



CERTIFICAT D’AFFICHAGE DE L’ARRÊTÉ D’ENQUÊTE PUBLIQUE

Je soussigné Gérard ABELLA, Maire de la Commune de Boujan sur Libron,

CERTIFIE que :

L'arrêté Préfectoral n° 2017-II-723 en date du 20 octobre 2017 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière en secteur UD au profit de la Commune de Boujan sur Libron.

A été affiché en Mairie de Boujan sur Libron à partir du lundi 30 octobre 2017 et ce jusqu'au 1^{er} décembre 2017 inclus.

Attestation délivrée pour valoir ce que de droit.

Fait à Boujan sur Libron
Le 02 décembre 2017

Gérard ABELLA
Maire



**CERTIFICAT DE PUBLICATION SUR LE
PANNEAU LUMINEUX DE LA MAIRIE DE
BOUJAN SUR LIBRON
D'UN AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Je soussigné Gérard ABELLA, Maire de la Commune de Boujan sur Libron,

CERTIFIE que :

L'avis relatif à l'enquête publique portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière en secteur UD au profit de la Commune de Boujan sur Libron

Est paru sur le site internet officiel de la Mairie de Boujan sur Libron à partir du lundi 30 octobre 2017 et ce jusqu'au 1^{er} décembre 2017 inclus.

Attestation délivrée pour valoir ce que de droit.

Fait à Boujan sur Libron
Le 02 décembre 2017

Gérard ABELLA
Maire



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

- DE L’ARRÊTÉ D’ENQUÊTE PUBLIQUE
- DE LA LRAR destinée à Mme Catherine HUET née CALBERA

Je soussigné Gérard ABELLA, Maire de la Commune de Boujan sur Libron,

CERTIFIE que :

-L'arrêté Préfectoral n° 2017-II-723 en date du 20 octobre 2017 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière en secteur UD au profit de la Commune de Boujan sur Libron,

-Ainsi que le courrier LRAR destiné à Mme Catherine HUET née CALBERA retourné en Mairie par la Poste avec le motif : *Destinataire inconnu à cette adresse.*

Ont été affichés dans le hall d'accueil de la Mairie de Boujan sur Libron à partir du lundi 30 octobre 2017 et ce jusqu'au 1^{er} décembre 2017 inclus.

Attestation délivrée pour valoir ce que de droit.

Fait à Boujan sur Libron
Le 02 décembre 2017

Gérard ABELLA
Maire



**CERTIFICAT DE PUBLICATION
SUR LE SITE INTERNET
DE LA MAIRIE DE BOUJAN SUR LIBRON
D'UN AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Je soussigné Gérard ABELLA, Maire de la Commune de Boujan sur Libron,

CERTIFIE que :

L'avis relatif à l'enquête publique portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière en secteur UD au profit de la Commune de Boujan sur Libron

Est paru sur le panneau lumineux d'information de la Mairie de Boujan sur Libron à partir du lundi 30 octobre 2017 et ce jusqu'au 1^{er} décembre 2017 inclus.

Attestation délivrée pour valoir ce que de droit.

Fait à Boujan sur Libron
Le 02 décembre 2017

Gérard ABELLA
Maire



ANNEXE 17 : Rapports de constatation.

<p>DEPARTEMENT Hérault (34) POLICE MUNICIPALE DE Boujan sur Libron</p> <p> VILLE de BOUJAN LIBRON</p> <hr/> <p>12 Rue de la Mainie 34760 BOUJAN SUR LIBRON Tél : 04 67 09 26 46 fax : 0467315757</p> <hr/> <p>Rapport N° 16/2017</p> <hr/> <p>Lieu : Rue Le Village - 34760 Boujan sur Libron (France)</p> <p>Affaire : IMPLANTATION PANNEAU D'INFORMATION SUR SITE</p> <p>Objet : ENQUETE PUBLIQUE RESERVE FONCIERE - SECTEUR UD</p> <p>Natif :</p>	<p style="text-align: center;"> <i>Liberté - Égalité - Fraternité</i> RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p> <hr/> <h3 style="text-align: center;">RAPPORT DE CONSTATATION</h3> <p>En l'an deux mille dix-sept, le trente et un Octobre à neuf heures et trente minutes,</p> <p>— Je soussigné(e), DEPARIS Christophe Gardien Brigadier, — — Assisté(e) de ASSIER Gérard Brigadier Chef Principal, — — Agent(s) de police judiciaire adjoint, — — En résidence à la Police Municipale de Boujan sur Libron — — Dûment assermenté(e) et agréé(e) par M. le Procureur de la République TRIBUNAL DE POLICE et M. le Préfet HERAULT — — Vu les articles 21/2°, 21-2, D15, 53 et 78-6 du Code de Procédure Pénale, — — Vu les articles L511-1 à L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure, — — Revêtu(s) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents de notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations suivantes —</p> <p>Recensons et photographions ce Mardi trente et un octobre deux mille dix-sept l'implantation de panneaux d'affichages mentionnant l'ouverture d'une enquête publique de modification du Plan Local d'Urbanisme sur la Commune de Boujan sur Libron.</p> <p>Ces panneaux sont situés respectivement :</p> <ul style="list-style-type: none">- Avenue Albert Camus :<ul style="list-style-type: none">* Devant le n°6 et en face du n° 7 de ladite rue* Sur le grillage des anciens Ateliers Municipaux à l'angle de l'impasse de la distillerie* Parking des Anciens Ateliers Municipaux- Entrée Route de l'ancienne Gare- Route de Bédarieux : Face au bâtiment des Ateliers Municipaux <p>Destinataires :</p> <table border="1"><thead><tr><th>Nb Copies</th><th>Destinataire</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>Monsieur le Maire</td></tr><tr><td>1</td><td>Archives PM</td></tr></tbody></table> <p style="text-align: center;">Date de clôture : Le 21/11/2017 DEPARIS Christophe, Gardien Brigadier, ASSIER Gérard Brigadier Chef Principal</p> <p style="text-align: right;"> </p> <p style="font-size: small;">Imprimé le 21/11/2017 09:06 Logiciel: V53 Page 1/1</p>	Nb Copies	Destinataire	1	Monsieur le Maire	1	Archives PM
Nb Copies	Destinataire						
1	Monsieur le Maire						
1	Archives PM						

Planche photographique : Rapport 16/2017



Photo n°1:

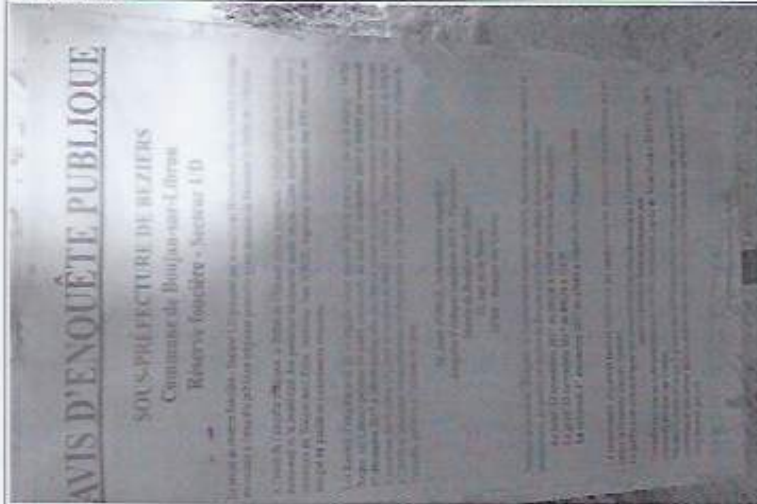


Photo n°2:



Photo n°3:



Photo n°4:



Photo n°5:



Photo n°6:



Photo n°7:

DEPARTEMENT Hérault (34)

Police Municipale de Boujan sur Libron



12 Rue de la Mairie
34760 BOUJAN SUR LIBRON
Tél. : 04 67 09 26 46
fax : 0467315757

Rapport N° 19/2017

Lieu : Rue Le Village - 34760 Boujan sur Libron
(France)

Affaire : IMPLANTATION PANNEAU
D'INFORMATION SUR SITE

Objet : ENQUETE PUBLIQUE RESERVE
FONCIERE - SECTEUR UD

Natif :



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

En l'an deux mille dix-sept, le un Décembre à quatorze heures et cinq minutes,

— Je soussigné(e), DEPARIS Christophe Gardien Brigadier, —
— Agent(s) de police judiciaire adjoint, —
— En résidence à la Police Municipale de Boujan sur Libron —
— Dûment assermenté(e) et agréé(e) par M. le Procureur de la République TRIBUNAL
DE POLICE et M. le Préfet HERAULT —
— Vu les articles 21/2°, 21-2, D15, 53 et 78-6 du Code de Procédure Pénale, —
— Vu les articles L511-1 à L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure, —
— Revêtu(s) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents de notre
qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations suivantes —

Ce vendredi premier décembre deux mille dix-sept constatons l'implantation des
panneaux d'affichages mentionnant l'ouverture d'une enquête publique de modification
du Plan Local d'Urbanisme sur la Commune de Boujan sur Libron.

Ces panneaux sont situés respectivement :

- Avenue Albert Camus :
 - * Devant le n°6 et en face du n° 7 de ladite rue
 - * Sur le grillage des anciens Ateliers Municipaux à l'angle de l'impasse de la distillerie
 - * Parking des Anciens Ateliers Municipaux
- Entrée Route de l'ancienne Gare
- Route de Bédarieux : Face au bâtiment des Ateliers Municipaux

Destinataires :

Nb Copies	Destinataire
1	Monsieur le Maire
1	Archives PM

Date de clôture : Le 01/12/2017
DEPARIS Christophe, Gardien Brigadier,

Planche photographique



Photo n°1:

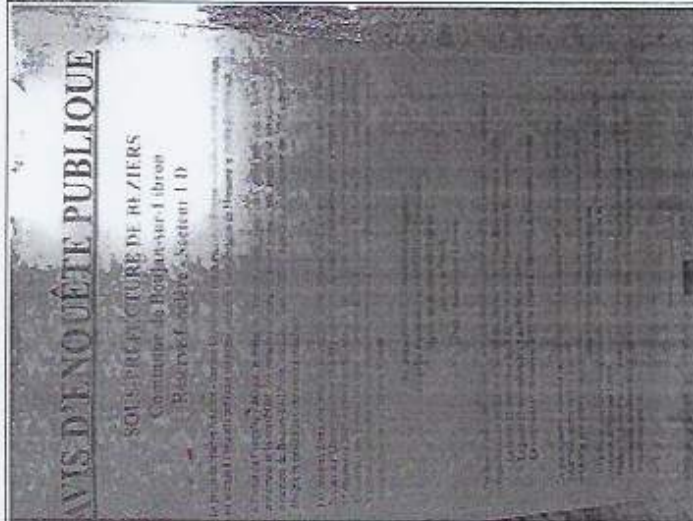


Photo n°2:

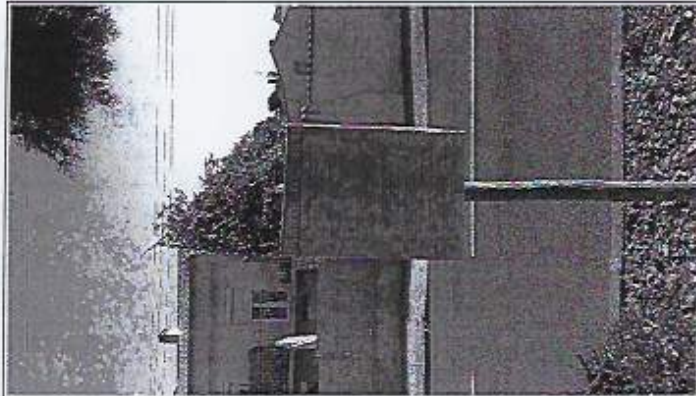


Photo n°3:

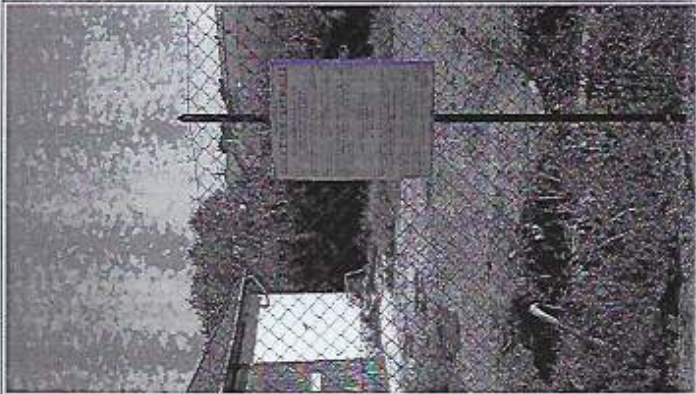


Photo n°4:

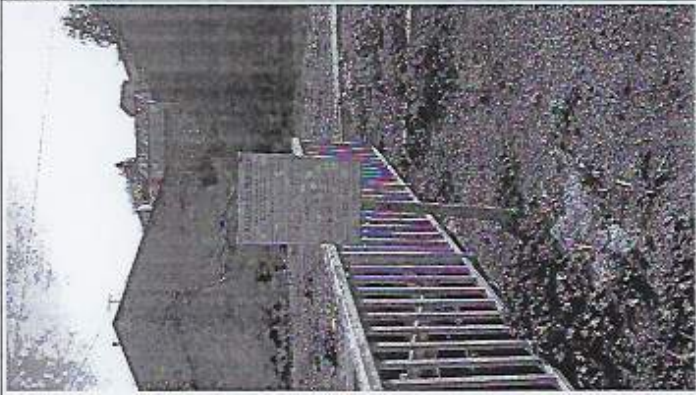


Photo n°5:



Photo n°6:



Photo n°7:

ANNEXE 18 : Message électronique envoyé au notaire, le 23/11/2017.

Laposte.net

reserve-fonciere.boujan@laposte.net

Enquête publique préalable à la DUP et à la cessibilité de la parcelle AH 3 à Boujan sur Libron.

De : reserve-fonciere boujan <reserve-fonciere.boujan@laposte.net>

jeu., 23 nov. 2017 18:00

Objet : Enquête publique préalable à la DUP et à la cessibilité de la parcelle AH 3 à Boujan sur Libron.

À : jpmarc@notaires.fr

Bonjour Maître.

Je suis Mr. Jean JORGE, désigné comme commissaire enquêteur pour l'affaire visée en objet.

Vous avez récemment reçu un courrier R.A.R. de la part de Mr. le Maire de Boujan sur Libron, vous avertissant de l'ouverture de cette enquête publique. Au travers de l'arrêté préfectoral et de la délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2017, jointe à ce courrier, vous avez pu prendre connaissance des caractéristiques de l'enquête, ainsi que du projet porté par la commune.

Le même courrier a été adressé aux ayants droits (co-indivisaires):

- 1 - Mme Thérèse TRAVER née SERENA.
- 2 - Mr. Joseph SERENA.
- 3 - Mme Marie LARROQUE née CALBERA.
- 4 - Mme Catherine HUET née CALBERA.
- 5 - Mlle Nelly CALBERA.
- 6 - Mme Veuve CALBERA Simone née PANNETIERE.
- 7 - Mr. Pierre CLAUDE.

En tant que commissaire enquêteur, chargé de donner mes conclusions et avis sur l'utilité publique de cette affaire, je me rapproche de vous afin d'obtenir des précisions complémentaires :

1°) - Sur la liste des co-indivisaires :

Est-elle complète ? Existe-t-il d'autres ayants droits, ne figurant pas sur la liste susvisée ?

2°) - Pouvez-vous me préciser les parts détenues par chacun ?

3°) - Pouvez-vous me communiquer un historique sommaire des démarches passées pour

une acquisition amiable du bien ?

4°) - Aucun co-indivisiare ne s'étant manifesté, pouvez-vous m'indiquer s'il existe la volonté

commune au sein de ses personnes pour la destination du bien?

Enfin, je reste attentif à tout autre élément qui pourrait me guider dans l'approche d'une meilleure connaissance du cas d'espèce concernant ce bien (valeur, destination..etc).

Je reste à votre disposition pour recueillir toute informations que vous pourriez me fournir

et qui me permettrait de mieux étayer mon avis sur cette affaire.

Nous pouvons communiquer, par le moyen qui vous conviendra le mieux, soit :

- par courrier électronique, à cette même adresse : reserve-fonciere.boujan@laposte.net

- par entretien téléphonique : Tél. portable : 06.28.37.89.53.

- voire entretien de vive voix au travers d'un rendez-vous pour une entrevue à votre office notarial.

Il serait souhaitable de communiquer avant le terme de l'enquête fixé au **vendredi 1er décembre 2017**.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, cher Maître, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Cordialement.

Le commissaire enquêteur

Jean JORGE.

ANNEXE 19 : Attestation de remise du relevé d'observations.

ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES
Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
Enquête parcellaire pour le projet de réserve foncière
Secteur UD – au profit de la commune de BOUJAN SUR LIBRON.

REMISE DU RELEVÉ D'OBSERVATIONS.

Je soussigné, Jean JORGE, commissaire enquêteur certifie avoir, ce jour, remis et commenté le relevé d'observations pour l'enquête publique susvisée, à la mairie de BOUJAN SUR LIBRON – 12 rue de la Mairie – 34760 – BOUJAN SUR LIBRON.

Pour la commune de BOUJAN SUR LIBRON.

Document établi en deux exemplaires

Le 8 décembre 2017.

Le commissaire enquêteur


Jean JORGE.

P. SENEEL
D&D



ANNEXE 20 : Relevé des observations.

RELEVÉ DES OBSERVATIONS.


DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT.

COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON.

Enquêtes publiques conjointes
Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)
Enquête parcellaire pour le projet de réserve foncière – Secteur UD –
au profit de la commune de BOUJAN SUR LIBRON.

Enquête du 13 novembre au 1^{er} décembre 2017.

Remis et commenté le **lundi 8 décembre 2017** en Mairie de BOUJAN SUR LIBRON à :

NOM et Prénom	Organisme	Signature
SEUEL Perrine	DG8 Boujan sur Libron	

Par le commissaire enquêteur :


Jean JORGE.

I - Rappel de l'objet de l'enquête et des dispositions réglementaires.

Afin de réaliser une future opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, intégrant des logements sociaux, dans le but de favoriser la mixité sociale, la commune de BOUJAN SUR LIBRON doit constituer une réserve foncière sur un tènement d'une surface de **3 124 m²**, constitué par quatre parcelles cadastrales numérotées AH 289, AH 290, AH 2 et AH 3. Pour avoir la maîtrise foncière de l'ensemble du tènement de parcelles, il est nécessaire pour la commune, d'obtenir par expropriation la cessibilité de la parcelle **AH 3**.

Au travers d'une délibération du Conseil Municipal réuni en séance le **28 mars 2017**, monsieur le Maire de BOUJAN SUR LIBRON demande à monsieur le Sous-Préfet de BÉZIERS, l'ouverture d'une enquête publique conjointe portant sur deux aspects :

1. - **L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)**, menée suivant les dispositions des articles R.112-1 à R.112-24 du code de l'expropriation pour utilité publique. Elle a pour objet d'apprécier si l'opération projetée possède véritablement un caractère d'utilité publique.
2. - **L'enquête parcellaire pour la cessibilité de la parcelle AH 3**, menée suivant les dispositions des articles R.131-3 à R.131-10 du code de l'expropriation pour utilité publique. Elle a pour but de procéder contradictoirement à la recherche et l'identification des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés, ainsi qu'à vérifier l'exactitude des caractéristiques cadastrales de la parcelle AH 3.

Par décision du **29/09/2017**, N° **Z17000171/34**, Mr. Le Président du Tribunal Administratif de Montpellier m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, pour mener la présente enquête.

Le **20 octobre 2017**, M. le Sous-Préfet de BÉZIERS a signé l'arrêté préfectoral N° **2017-II-723** pour l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière - secteur UD - au profit de la commune de BOUJAN SUR LIBRON.

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 13 novembre 2017 à 9h.30 au vendredi 1^{er} décembre 2017 à 18h.00**.

Le siège de l'enquête était situé à la mairie - **12 rue de la Mairie - 34760 - BOUJAN SUR LIBRON**.

II - Déroulement de l'enquête et participation du public.

La mairie de BOUJAN SUR LIBRON, par l'intermédiaire de son Maire, Mr. Gérard ABELLA, de son 1^{er} Adjoint et de ses services, en particulier la D.G.S, Mme Perrine SERVEL, ont répondu à l'ensemble de mes demandes et ont mis tout en œuvre pour permettre que cette enquête publique puisse se dérouler dans les meilleures conditions.

Le déroulement de l'enquête s'est fait sans problème particulier, dans un climat apaisé et serein.

Le dossier mis à la disposition du public, s'est révélé être complet et conforme à la réglementation.

Les mesures d'annonces, d'affichages et de publicité à l'attention du public, ont respecté les dispositions réglementaires et ont été dans l'ensemble, satisfaisantes.

Malgré ce, on peut regretter la très faible participation du public, qui a été pratiquement nulle (deux personnes seulement ont exprimé des observations).

Ces constatations prouvent un certain manque d'intérêt porté par la population locale pour cette affaire.

Mais, il faut noter, également, la portée « limitée » de cette enquête, qui ne concerne que l'expropriation d'une seule parcelle.

Il est important de noter également, l'absence totale d'observations formulées par les sept personnes propriétaires en indivision de la parcelle AH 3, objet de cette enquête, et ce, malgré les courriers de notifications qui leur ont été adressés.

Pour ma part, le 23/11/2017, j'ai contacté par courriel¹, l'office notarial de Maître Jean-Pascal MARC, représentant les propriétaires, afin d'obtenir de plus amples précisions sur leurs exigences et leur volonté.

Aucune réponse ne m'est parvenue.

III - Classement des observations.

Les différentes participations ont fait l'objet du classement suivant :

DUP : pour une participation concernant la DUP.

EP : pour une participation concernant l'enquête parcellaire.

Suivi de lettres :

- **O** : pour une observation orale.
- **R** : pour une observation écrite sur le registre.
- **E** : pour une observation envoyée par courrier électronique.
- **C** : pour les courriers en réponses des propriétaires.
- **QCE** : pour les questions posées par le commissaire enquêteur.

Suivi d'un numéro d'ordre, **(1, 2, 3...)**

Deux personnes se sont manifestées pour déposer des observations :

- ☞ **Mme Marie-Lise BIANCO** s'est exprimée au travers d'une observation orale (**DUP-O-1**) et une observation écrite (**DUP-R-1**)
- ☞ **Mme Marie-Hélène CAMPOS** s'est exprimée par une observation écrite (**DUP-E-1**) envoyée à l'adresse électronique créée spécifiquement pour cette enquête publique.

Observations formulées lors de la deuxième permanence en mairie, le 23/11/2017, par **Mme BIANCO Marie-Lise** - 1 rue Ronsard - 34760 - BOUJAN SUR LIBRON.

1. - Observation orale : DUP-O-1

« En tant que voisine directe, puisque mon habitation est située en vis à vis de la parcelle, je souhaite connaître l'impact et les nuisances consécutives au projet d'aménagement envisagé par la mairie :

- *Les nuisances éventuelles pendant les travaux de construction.*
- *L'augmentation du trafic et de la circulation dans le secteur.*

¹ Voir copie du courriel en pièces jointes.

Cependant, je reconnais que le site actuellement constitue une friche à l'abandon, générant d'autres désagréments (décharge de déchets, gravats et matériaux, présence de rats, bâtiments délabrés et vandalisés...etc).

J'étais inquiète vis à vis de l'ancien projet porté par la municipalité précédente et consistant à réaliser à cet endroit une salle communale.

Je suis très sensible aux nuisances et aux dangers occasionnés par la circulation et la vitesse des véhicules. Je suis tranquilisée que le principe d'aménagement concerne la construction d'habitations, plutôt qu'un équipement public de salle communale.

Je suis plutôt favorable au projet de constructions d'habitations. »

2. Observation écrite sur le registre² : DUP-R-1

« En tant que voisine de ce projet, simple visite d'information pour en connaître les caractéristiques.

Soulagée qu'il n'y ait pas de projet de construction d'une salle communale par rapport aux nuisances de voisinage que cela aurait engendré.

Regrette seulement que le trafic sur l'axe rue Camus déjà bien dense en sera encore augmenté. »

Ces deux observations peuvent être regroupées. On peut dire qu'elles abordent deux thèmes :

- **Les caractéristiques du projet d'aménagement.**
- **Les nuisances environnementales induites.**

3. Observation écrite envoyée par courriel : DUP-E-1

Observation formulée par courriel³, le **vendredi 1^{er} décembre 2017**, par **Mme Marie-Hélène CAMPOS** – 5, rue Marcellin Albert – 34760 – BOUJAN SUR LIBRON.

Bonjour Monsieur Jorge commissaire enquêteur,

Concernant : Enquête Publique conjointe DUP – Parcelaire - Mairie de Boujan sur Libron pour le projet de réserve foncière Secteur UD

Je souhaite émettre une observation par voie électronique afin quelle soit prise en considération avant la fin de l'enquête ce vendredi 01/12/2017 à 18h.

N'étant pas favorable à ce projet de réserve foncière du secteur UD présenté par la mairie de Boujan sur libron (maitre d'ouvrage) pour une future opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale.

Car je considère qu'un propriétaire doit avoir le libre choix sur son bien immobilier, s'il souhaite le conserver en l'état, pouvoir y bâtir, le vendre à un particulier ou une collectivité, il doit pouvoir rester maitre de son choix sur son bien.

Effectivement les communes disposent de plusieurs moyens d'action à savoir la voie amiable, le droit de préemption urbain et l'expropriation, afin d'acquérir ou constituer des réserves.

Il existe aussi un inconvénient majeur de la réserve foncière, elle coûte cher ou en tout cas demande d'investir à moyen ou long terme (coût financier de l'opération et coût de gestion).

Et parce que la maîtrise de l'urbanisation par la collectivité doit avoir pour objectif d'éviter l'urbanisme de masse.

Merci de prendre en considération mon observation.

*Marie-Hélène Campos
5 rue Marcellin Albert
34760 Boujan sur Libron.*

² Voir page 3 du registre.

³ Voir page 5 du registre.

Cette observation, défavorable à la procédure d'expropriation, concerne particulièrement la notion de l'utilité publique.

4. Réponses des propriétaires aux courriers de notifications⁴ : EP-C-1, EP-C-2, EP-C-3.

Comme spécifié dans les textes règlementaires, (Art. R. 136-6 du Code de l'Expropriation), la mairie de BOUJAN SUR LIBRON, a notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des propriétaires figurant sur la liste établie, du dépôt du dossier d'enquête publique en mairie.

À l'appui de ces courriers, étaient joints :

- La délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2017.
- L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique du 20 octobre 2017.
- Un formulaire d'enquête parcellaire à retourner en mairie.

Trois formulaires complétés ont été retournés par courrier en mairie de BOUJAN SUR LIBRON. Ces trois courriers figurent dans le registre d'enquête publique et sont authentifiés par mes soins.

- Un courrier non daté (**EP-C-1**), de la part de **Mme Thérèse TRAVER**, née SERENA, 28 rue de l'égalité - 34300 - AGDE, et reçu en mairie le 12 novembre 2017.
- Un courrier du 10 novembre 2017 (**EP-C-2**), émanant de **Mme Simone CALBERA**, 22 Bd Pasteur - 34420 - VILLENEUVE LES BÉZIERS, **Mme Nelly CALBERA**, 20 Bd Pasteur - 34420 - VILLENEUVE LES BÉZIERS et **Mme Catherine HUET**, née CALBERA, 12 Place du château - 34420 - COLOMBIERS. Ce courrier a été reçu en mairie le 14 novembre 2017.
- **Mr. Claude PIERRE**, 12 rue de l'Île Baliran - 56000 - VANNES, a complété et retourné les formulaires qui ont été reçus en mairie le 16 novembre 2017 (**EP-C-3**).

Les formulaires concernent des renseignements sur l'identité des propriétaires, mais également des renseignements sur les caractéristiques de la parcelle AH 3 et sur l'origine de propriété (Acquisition, succession, donation...etc.)

5. Questions du commissaire enquêteur à l'attention du Maître d'Ouvrage.

↳ - DUP-QCE-1 : Respecter la loi S.R.U.

Un des objectifs importants figurant dans ce dossier concerne l'aspect « **politique du logement** ». BOUJAN SUR LIBRON, commune située au sein de la Communauté d'Agglomération BÉZIERS Méditerranée, devra prochainement respecter les dispositions de **l'article 55 de la Loi S.R.U.**

On peut penser, compte tenu du nombre d'habitants actuel et du taux d'accroissement, qu'à court ou moyen terme, la population dépassera les 3500 habitants. Si le taux d'équipements en logements locatifs sociaux n'atteint pas les 20%, (voire les 25%), la commune devra s'acquitter des pénalités financières en terme de carence.

Pour les cinq prochaines années, la commune a-t-elle réfléchi sur une approche ou une évaluation en terme de volume de production de logements locatifs sociaux à BOUJAN SUR LIBRON ?

⁴ Voir courriers joints au registre, pages 7, 9 et 11.

↳ - **DUP-QCE-2 : Le logement social.**

La 1^{ère} modification du PLU du 16 août 2016, concerne le principe d'aménager ce secteur UD, dit de la « dent creuse ». Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) figurant dans ce dossier de modification, prévoient d'aménager sur ce tènement de propriété de 3 124 m², neuf lots de constructions individuelles groupées et un bâtiment collectif R+3 devant permettre la création de 25 logements locatifs.

Ce principe d'aménagement est-il toujours d'actualité, ou bien a-t-il évolué depuis ?

Cette future opération va-t-elle être portée par un organisme de type public ou privé ?

Quel est le nombre minimum de logements locatifs sociaux prévus d'être réalisés dans cet opération ?

La commune a-t-elle d'autres projets de logements locatifs sociaux à BOUJAN SUR LIBRON ?

↳ - **DUP-QCE-3: Mise en valeur de l'entrée de ville.**

Le site concerné par ce projet est situé à l'entrée Nord du village au carrefour entre la route de Bédarieux (D15) et l'avenue Albert Camus. Ce carrefour constitue une entrée de ville devant être valorisée, comme le prévoit le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**.

Existe-t-il un projet d'aménagement, de sécurisation du carrefour et de mise en valeur de cette entrée de ville ?

↳ - **DUP-QCE-4 : Les aménagements publics et paysagers.**

Au droit du site, existe un espace public dénommé « Le square Justin REVEILLE », ainsi qu'un ruisseau ou un collecteur d'eaux pluviales à ciel ouvert.

La commune de BOUJAN SUR LIBRON envisage-t-elle un aménagement paysager particulier ou une remise en valeur de ces espaces en relation avec le projet d'aménagement ?

↳ - **EP-QCE-1 : Volontés des propriétaires.**

Dans le cadre des démarches de négociations menées à l'amiable avec les propriétaires, ou leur représentant légal (Maitre Jean-Pascal MARC), la commune peut-elle apporter des précisions sur les différents propriétaires, leurs exigences ou leur volonté commune pour la destination du bien immobilier ?

Peut-on obtenir, aux fins d'argumentaires, les courriers échangés entre la commune et le notaire en 2009, 2011, 2013 et 2016 ?

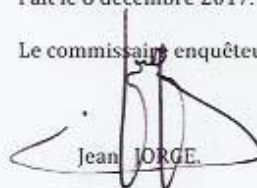
Au terme de ce relevé d'observations, je demande à la Mairie de BOUJAN SUR LIBRON, Maître d'ouvrage, de me transmettre dans le cadre d'un mémoire en réponse, les observations, les remarques, les précisions complémentaires, les justifications par rapport aux commentaires ou avis exposés ci dessus :

- I. Observations orale et écrite sur le registre (Mme Marie-Lise BIANCO) : **DUP-0-1, DUP-R-1.**
- II. Observation transmise par courriel. (Mme Marie-Hélène CAMPOS) : **DUP-E-1.**
- III. Renseignements transmis par les propriétaires : **EP-C-1, EP-C-2, EP-C-3.**
- IV. Questions de 1 à 5, formulées par le commissaire enquêteur : **DUP-QCE-1, DUP-QCE-2, DUP-QCE-3, DUP-QCE-4, EP-QCE-1.**

Ce mémoire en réponse devra m'être remis, au plus tard, avant le **lundi 18 décembre 2017**, lors d'une réunion en Mairie de BOUJAN SUR LIBRON, qu'il nous reste à fixer.

Fait le 8 décembre 2017.

Le commissaire enquêteur


Jean JORGE.

Pièces jointes au présent relevé d'observations :

- ❖ *Copies des pages écrites du registre d'enquête.*
- ❖ *Copie du courriel adressé par mes soins à Maître Jean-Pascal MARC.*

ANNEXE 21 : Mémoire en réponse.



ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES
Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
Enquête parcellaire pour le projet de réserve foncière Secteur UD
Au profit de la Commune de Boujan sur Libron

Enquête publique du 13 novembre au 1^{er} décembre 2017

Mémoire en réponse :

Dans le cadre d'une future opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat intégrant des logements sociaux et dans le but de favoriser la mixité sociale, la Commune de Boujan sur Libron a souhaité constituer une réserve foncière sur un tènement d'une surface de 3 124 m² constitué de quatre parcelles cadastrales numérotées AH 289, AH 290, AH 2 et AH 3. Pour avoir la maîtrise foncière de l'ensemble du tènement de parcelles, il est nécessaire d'obtenir par expropriation la cessibilité de la parcelle AH 3.

Ainsi, par délibération en date du 28 mars 2017, la Commune de Boujan sur Libron a sollicité l'ouverture d'une enquête publique conjointe portant sur deux aspects :

- l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)
- l'enquête parcellaire pour la cessibilité de la parcelle AH 3.

Par décision en date du 29 septembre 2017, Mr le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Mr Jean JORGE en qualité de Commissaire Enquêteur pour mener l'enquête publique qui s'est déroulée du 13 novembre au 1^{er} décembre 2017 inclus.

Mr le Commissaire enquêteur a remis le 8 décembre 2017 un relevé d'observations.

L'objet du présent mémoire est d'apporter des éléments de réponse aux interrogations et avis du public sur le projet ainsi qu'aux demandes de précisions formulées par le Commissaire Enquêteur.

l) Observations orales et écrites sur le registre (Mme Marie Lise BIANCO) – DUP-0-1 et DUP-R-1

Mme Marie Lise BIANCO s'est exprimée au travers d'une observation orale (DUP-O-1) et d'une observation écrite (DUP-R-1).

1) Observation orale DUP-O-1

S'agissant de l'observation orale DUP-0-1, cette dernière va dans le sens du projet envisagé par la Municipalité car Mme BIANCO « *reconnait que le site actuellement constitue une friche à l'abandon, générant d'autres désagréments (décharge de déchets, gravats et matériaux, présence de rats, bâtiments délabrés et vandalisés... etc)* »

De même, elle se dit « *tranquillisée que le principe d'aménagement concerne la construction d'habitations plutôt qu'un équipement public de salle communale. Je suis plutôt favorable au projet de constructions d'habitations.* »

S'agissant de ses inquiétudes relatives aux *nuisances éventuelles pendant les travaux de construction*, le chantier sera bien évidemment sécurisé et tout sera mis en œuvre pour limiter les nuisances vis-à-vis des riverains.

Pour ce qui est de *l'augmentation du trafic et de la circulation*, le secteur concerné par le projet est déjà relativement passant. L'incidence sur le trafic actuel sera modérée.

2) Observation écrite DUP-R-1

L'observation écrite de Mme BIANCO va dans la même optique que son observation orale à savoir « *soulagée qu'il n'y ait pas de projet de construction d'une salle communale par rapport aux nuisances de voisinage que cela aurait engendré.* »

Ainsi, l'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat envisagée par la Commune va dans le sens de la remarque de l'administrée.

S'agissant *du trafic de l'avenue Camus déjà dense et qui sera augmenté*, la Commune a pleinement conscience de la problématique et a pour projet de sécuriser une partie de l'avenue Camus (voie départementale) en créant 14 places de stationnement supplémentaires avec des bordures de protection.

Une discussion avec les Services du Conseil Départemental est actuellement en cours.

Quant à densité du trafic, l'accès au projet se fera depuis l'Avenue Albert Camus pour le bâtiment collectif et depuis l'impasse de la Distillerie en créant une voirie pour les villas afin de tenter de réguler la circulation.

II) Observations transmises par courriel (Mme Marie Hélène CAMPOS) – DUP-E-1

Mme Marie Hélène CAMPOS a formulé une observation par courriel. Cette dernière n'est pas favorable au projet de réserve foncière du secteur UD. Elle considère en effet *qu'un propriétaire doit avoir le libre choix de négocier son bien immobilier, s'il souhaite le conserver en l'état, pouvoir y bâtir, le vendre à un particulier ou une collectivité, il doit pouvoir rester maître de son choix sur son bien. Effectivement, les communes disposent de plusieurs moyens d'action à savoir la voie amiable, le droit de préemption urbain et l'expropriation, afin d'acquérir ou constituer des réserves.... Qui coûtent cher ou en tout cas demande d'investir à moyen ou long terme... et par ce que la maîtrise de l'urbanisation par la Collectivité doit avoir pour objectif d'éviter l'urbanisation de masse.* »

Ainsi, l'observation de Mme CAMPOS appelle un certain nombre de réponses.

1) Les moyens dont disposent les collectivités pour l'acquisition de biens

Lors de la séance du 20 mai 2016, le Conseil Municipal de la Commune de Boujan sur Libron, a, au titre de la délibération n° 2016-29, d'une part rappelé la nécessité pour la Commune, afin de satisfaire les objectifs qu'elle a définis dans le cadre de son document d'urbanisme, d'acquérir ou de faire acquérir les parcelles de terrains susceptibles d'être concernées par la politique d'aménagement de son territoire.

D'autre part et par cette même délibération, il a été décidé que si la recherche d'accords amiables pour la maîtrise foncière devait être privilégiée, la Commune pouvait toujours faire usage de ses prérogatives de droit public, notamment en décidant de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A défaut d'accord avec les propriétaires depuis 2004, la Commune a donc été dans l'obligation de passer par le biais de l'expropriation.

2) La volonté d'éviter l'urbanisation de masse

Le SCOT du biterrois dans lequel est englobé la Commune de Boujan sur Libron définit les orientations et prescriptions d'aménagement sur le territoire.

Le DOG (Document d'Orientations Générales) du SCOT du Biterrois est organisé selon 6 axes :

- Préserver le socle environnemental du territoire,
- Urbaniser sans s'étaler
- Habiter, relier et vivre au quotidien (Se loger, se déplacer, vivre au quotidien et ainsi proposer une offre diversifiée en logements pour répondre à tous les besoins.)
- Renforcer l'attractivité économique du territoire
- Développer un urbanisme durable et de projet (grâce à la prise en compte des risques, l'amélioration de la qualité des entrées de ville, la recherche de la qualité architecturale et urbaine et l'instauration d'une mixité fonctionnelle.)
- Accompagner la mise en œuvre et le suivi du SCOT

L'objectif de cette opération est de renforcer l'offre en logements en conformité avec les orientations d'aménagement définies dans le SCOT du Biterrois.

Ce projet s'inscrit également dans la démarche du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Commune :

-Axe 4 : Repenser le cœur de ville et combler les vides urbains

-Axe 5 : Répondre aux besoins futurs avec l'implantation de zones de mixité sociale et la continuation de l'effort communal en termes de logements locatifs sociaux.

Il convient également de noter la volonté de valoriser le foncier en dents creuses et de favoriser la reconversion de certains sites.

Loin de constituer une opération d'« urbanisation de masse », le projet s'inscrit dans une démarche de qualité en aménageant cette « dent creuse » en répondant aux enjeux de l'urbanisme durable afin d'éviter l'étalement urbain en « refaisant la ville sur la ville » tout en supprimant cette friche urbaine et en valorisant l'entrée de ville.

III) Renseignements transmis par les propriétaires

Comme spécifié dans les textes réglementaires, la Mairie de Boujan sur Libron a notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des propriétaires figurant que la liste établie du dépôt du dossier d'enquête publique en mairie.

A l'appui de ces courriers étaient joints :

-la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017

-l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique du 20 octobre 2017

-un formulaire d'enquête parcellaire à retourner en mairie.

Ces formulaires concernent des renseignements sur l'identité des propriétaires mais également des renseignements sur les caractéristiques de la parcelle AH 3 et sur l'origine de propriété (acquisition, succession, donation...)

Les renseignements transmis par les propriétaires n'appellent aucune observation de la part de la Collectivité.

IV) Questions de 1 à 5 formulées par le Commissaire Enquêteur : DUP-QCE-1, DUP-QCE-2, DUP-QCE-3, DUP-QCE-4, DUP-QCE-5

1) DUP-QCE-1 : Respect de la loi SRU

L'objectif de l'opération est de créer une mixité fonctionnelle et programmatique en favorisant la mixité sociale et en répondant aux besoins en logement diversifiée.

Cette opération a pour but de s'inscrire dans le respect des lois en vigueur :

-Loi ALUR (24/03/2014)

-Loi DUFLOT (18 janvier 2013)

- Loi de modernisation de l'agriculture et de la Pêche (27/07/2010)
- Loi Grenelle II (12/07/2010)
- Loi SUR (13/12/2000)
- Loi Urbanisme et Habitat (02/07/2003)

Instaurée par un texte du 13 décembre 2000, la Loi SRU « Solidarité et Renouvellement Urbain » comporte notamment l'article 55 dont le non-respect entraîne des sanctions annuelles et triennales. Cet article instaure un seuil minimal de 20% de logements sociaux à atteindre dans certaines communes. Sont concernées les communes qui comptent au moins 3 500 habitants et qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre d'au moins 50 000 habitants comptant une ville de plus de 15 000 habitants.

La loi du 18 janvier 2013 a étendu cette obligation aux communes dites « isolées » c'est-à-dire n'appartenant pas aux agglomérations ou EPCI définis ci-dessus, mais qui ont plus de 15 000 habitants et qui sont en croissance démographique.

Le décret n°2014-870 du 1^{er} août 2014 fixe la liste des agglomérations, des EPCI et des communes isolées, assujetties à une obligation de 20% de logements sociaux. Béziers entre dans le champ du décret.

Cette même loi a par ailleurs porté le taux légal de 20 à 25% dans les secteurs qui nécessitent une production de logements sociaux supplémentaires. Ce taux doit être atteint en 2025.

En 2017, le parc de logements sociaux de la Commune compte 102 logements.

Les projets à venir sur plusieurs secteurs de la Commune (et notamment l'opération projetée) vont permettre d'augmenter ces données et de s'inscrire dans une dynamique de production.

D'après les prévisions d'évolution de la population de la Commune, le nombre d'habitants va augmenter au-delà de 3 500 habitants d'ici 2025 conduisant ainsi à un besoin en logements sociaux plus important.

La Commune souhaite donc affirmer sa volonté de poursuivre ses efforts dans la production de logements aidés, pour s'inscrire au mieux et être compatible avec les prescriptions des lois et règles en vigueur.

Ainsi, deux opérations foncières intégrant des logements sociaux sur le territoire communal sont actuellement en cours d'instruction par les services de la CABM :

*la première opération sise en entrée de Ville, lieu-dit « le Monestié » consiste en la réalisation de 36 logements sociaux.

* la deuxième s'articule autour de la création de 6 logements sociaux avenue du Puech Estève.

De même, la future opération de ZAC de la Plaine qui est en cours d'élaboration comporte également 25% de logements sociaux.

De manière générale, la Commune sera extrêmement vigilante afin que toutes les opérations qui seront déposées intègrent systématiquement la production de logements sociaux.

2) DUP-QCE-2 : Le logement social

L'opération projetée consiste en la construction de maisons individuelles et d'un immeuble de logements collectifs dont la hauteur maximale des constructions sera de 10 mètres.

Le terrain dédié au projet se situe sur la parcelle cadastrale référencée AH 2, AH 3, AH 289 et AH 290. La superficie totale des terrains est de 3 124 m² dont environ 2 630 m² seront destinés aux lots et 494 m² aux voiries et aménagements urbains.

Le principe d'aménagement de l'opération projetée prévoit la réalisation de 15 à 25 logements locatifs sociaux et une dizaine de villas individuelles.

S'agissant du bailleur qui sera retenu pour réaliser la future opération, il est prématuré de se positionner sur ce point. Le choix sera opéré en fonction des opportunités qui se présenteront.

Le nombre de logements locatifs sociaux prévu d'être réalisé sur cette opération est de 20 logements environ.

S'agissant d'autres projets de logements sociaux sur le territoire communal, comme indiqué dans le point n°1 relatif au respect de la loi SRU, 2 projets verront le jour courant 2018 comportant 42 logements locatifs sociaux. Le projet de la ZAC de la Plaine comportera également 25 % de logements sociaux.

3) DUP-QCE-3 : Mise en valeur de l'entrée de ville

Le site concerné par le projet est situé à l'entrée Nord du village au carrefour entre la route de Bédarieux (CD15) et l'avenue Albert Camus. (Route Départementale)

Il est demandé si, comme le prévoit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), un projet d'aménagement, de sécurisation du carrefour et de mise en valeur de cette entrée de ville est programmé.

Ces voies étant départementales, des discussions sont actuellement en cours avec les services du Conseil Départemental afin d'envisager d'éventuels aménagements ou sécurisation du carrefour.

L'accès au projet se fera depuis l'Avenue Albert Camus pour le bâtiment collectif et depuis l'impasse de la Distillerie en créant une voirie pour les villas.

S'agissant de la mise en valeur de l'entrée de ville, la parcelle AH3, fait partie d'un ensemble de parcelles à l'entrée de Boujan, depuis l'avenue Albert Camus. Cet ensemble est accessible depuis l'avenue Camus, et depuis l'impasse de la distillerie. C'est aujourd'hui une friche en entrée de ville.

La mairie de Boujan sur Libron souhaite requalifier ce secteur en aménageant lesdites parcelles et ainsi valoriser l'entrée du village.

4) DUP-QCE-4 : Les aménagements publics et paysagers

Au droit du site existe un espace public dénommé « Le Square Justin Réveille » ainsi qu'un ruisseau ou un collecteur d'eaux pluviales à ciel ouvert.

Il est demandé si la Commune de Boujan sur Libron envisage un aménagement paysager particulier ou une remise en valeur de ces espaces en relation avec le projet d'aménagement.

S'agissant du Square Justin Réveille, il s'agit d'un espace vert accueillant des bancs et organisé autour de la stèle de Justin REVEILLE.

Le square est le théâtre de commémorations et d'événements municipaux.

Son aménagement sera complémentaire du nouvel aménagement paysager et le site sera remis en valeur.

Pour ce qui est du ruisseau, « Le Renous » traverse le terrain, en partie à l'air libre et en partie enterré dans des buses. Le projet portera une attention particulière sur le traitement paysager et à l'évacuation des eaux pluviales.

5) DUP-QCE-5 : Volontés des propriétaires

Il est demandé à la Commune si cette dernière peut apporter des précisions sur les différents propriétaires, leurs exigences ou leur volonté commune pour la destination du bien immobilier.

Il convient en prime abord de rappeler l'historique du dossier :

*Une demande de Renseignements d'Urbanisme a été déposée en date du 06 novembre 2004 en Mairie de Boujan. Le 22 novembre 2004, la Mairie a répondu en prenant soin de préciser que le terrain était « enclavé sans sortie sur la route CD 15 donc inconstructible ».

*Par courrier en date du 28 décembre 2009, Maître Jean-Pascal MARC, notaire installé 18 Rue de la République, 34 310 CAPESTANG, est revenu auprès de la Mairie en tant que représentant des propriétaires et en demandant de bien vouloir reconsidérer « le classement de la parcelle au niveau de la constructibilité, voire de faire une proposition pour l'acquisition d'un terrain constructible ».

Réponse est faite le 06 janvier 2010 : « il n'est pas envisagé de reconsidérer le classement » ; la Mairie ajoute dans son courrier qu'elle se rapprochera du notaire après avoir eu une nouvelle estimation des Domaines.

*Le 23 février 2010, le Service des Domaines estime la parcelle AH 03 à 63 000 € en précisant que la durée de l'avis est d'un an.

*Un entretien avec une partie des vendeurs s'est donc tenu le 09 avril 2010 et, au regard du prix proposé largement disproportionné par rapport à l'estimation susvisée, la Commune a confirmé sa volonté d'acquérir, mais au prix estimé par le Service des Domaines.

*Les propriétaires déposent, le 30 novembre 2011, une Déclaration d'Intention d'Aliéner en Mairie de Boujan. La Commune décide alors de préempter la parcelle AH n°3 moyennant le prix de 70 000€ afin d'y implanter une salle polyvalente, une aire de stationnement et un espace vert après démolition du bâtiment existant (anciens ateliers municipaux sur la parcelle AH 290, propriété de la Commune).

*Par courrier en date du 10 juillet 2011, Maître Jean-Pascal MARC revient auprès de la Mairie afin d'informer cette dernière que les propriétaires ont refusé de donner suite à la décision de préemption.

*Suite à un changement de municipalité, la salle polyvalente a été abandonnée et le projet d'une opération d'habitat mixte associant des lots libres et un immeuble de logements collectifs a vu le jour.

*Maître Jean-Pascal MARC a écrit à la Commune le 10 novembre 2014 afin de proposer une cession de cette parcelle au prix de 100 000€. La Commune a ensuite adressé à Maître Jean Pascal MARC une proposition à 63 000 € conforme à l'estimation de la Brigade des Evaluations Domaniales.

*Des échanges de courrier ont encore eu lieu entre la Commune et le Notaire. Le dernier courriel du Notaire en date du 18 mai 2016 indique que faute d'accord des héritiers il incite la Commune à engager une procédure d'expropriation.

Ainsi, afin de réaliser le projet susvisé, la Commune se doit d'acquérir le bien et a donc saisi le service des domaines qui a fourni une évaluation en date du 26 avril 2017 à 66 000 €. (Indemnité de remploi 8 850 €).

Nous avons rencontré des difficultés pour contacter l'ensemble des propriétaires qui sont éloignés géographiquement et ne semblent pas d'accord entre eux....

Suite à la demande de Monsieur le Commissaire enquêteur, un certain nombre de courriers échangés entre la Commune et le Notaire seront joints au Mémoire en réponse.

ANNEXE

*Copie de courriers échangés entre la Commune, Maître MARC et les
propriétaires de la parcelle AH 3*

Jean-Pascal MARC
NOTAIRE

Successeur de Mes SARDA, SEGUY, PRADAL



18, Rue de la République
34310 CAPESTANG
Tél. 04 67 93 31 46
Fax 04 67 93 42 97
jpmarc@notaires.fr

Mairie de BOUJAN SUR LIBRON
Service Urbanisme

34760 BOUJAN SUR LIBRON

CAPESTANG, le 20 décembre 2011.

Nos Réf: DIA CTS CALBERA
Suivi par Blandine JAMMES

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver ci-joint la feuille annexé à la DIA que je vous ai adressé le 30 novembre dernier, concernant la vente par les consorts CALBERA d'une parcelle de terre cadastrée section AH n°3 lieudit « Route de Bédarieux » de 696m² moyennant le prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS.

Vous souhaitant bonne réception.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Me MARC

Notaire

Membre d'une association agréée - Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

MAÎTRE JEAN-PASCAL MARC
NOTAIRE
18 RUE DE LA REPUBLIQUE
34310 CAPESTANG

Boujan sur Libron, le lundi 09 janvier 2012

Nos réf. : Rp/Tf
2012/004

Objet : Droit de Prémption Urbain

Affaire : VENTE CTS CALBERA-SERENA

Lettre recommandée avec A.R. : 1A 062 007 0365 9

Maître,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint copie des lettres que j'adresse à Mme TRAVER Thérèse née SERENA, Mr SERENA Joseph, Mr PIERRE Claude, Mme LARROQUE Marie née CALBERA, Mme CALBERA Simone née PANNETIERE, Melle CALBERA Nelly et Mme HUET Catherine née CALBERA ainsi que la lettre destinée à l'acquéreur que je vous demanderais, en votre qualité de mandataire exprès, de bien vouloir lui transmettre, les renseignements contenus dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner ne me permettant pas de procéder autrement. Je vous transmets également la décision du Maire et le rapport annexé.

Veuillez croire, Maître, à l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire
Philippe ROUGEOT



Hôtel de Ville - 12, rue de la Mairie - BP 49 - 34761 BOUJAN SUR LIBRON Cedex
Téléphone : 04-67-09-26-40 - Fax : 04-67-31-57-57 - Email : contact@boujansurlibron.com
Site Internet : www.boujansurlibron.com



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

MADAME CATHERINE HUET
NEE CALBERA
RESIDENCE CAP SOLEIL
BATIMENT A
CHEMIN DE PARAZOL
34 420 VILLENEUVE LES BEZIERS

Boujan sur Libron, le lundi 16 janvier 2012

Nos réf. : Rp/Tf
2012/035

Objet : Droit de Prémption Urbain
DIA : DPU

Affaire : VENTE CTS CALBERA-SERENA

Lettre recommandée avec A.R. : 1A 056 777 8959 3

Madame,

Maître Marc, Notaire, a fait part de votre intention d'aliéner sous forme de vente au prix de 150 000 € (cent cinquante mille euros), un bien situé à l'intérieur de la zone du Droit de Prémption Urbain et ci-après désigné :

Commune de Boujan Sur Libron
Cadastré Section AH n° 3
Contenance : 6 a 96 ca
Adresse : « route de Bédarieux »

J'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en vertu des pouvoirs qui me sont conférés au vu de l'article R 213-8 du Code de L'Urbanisme en matière d'acquisition par mise en oeuvre du Droit de Prémption, j'ai décidé, en l'occurrence, d'exercer ce dernier au nom de la Commune de Boujan Sur Libron qui en est titulaire ; conformément à la délibération du Conseil Municipal du 04 septembre 1987 prise en vertu de l'Article L211-1 du Code de l'Urbanisme.

Je considère qu'il est nécessaire pour la Commune de préempter, compte tenu de l'intérêt que présente cet immeuble dans le cadre de la réalisation d'équipements publics et le développement des loisirs. En effet, la parcelle en cause est nécessaire de par sa situation et sa configuration à l'aménagement de l'espace culturel.

Toutefois, ne pouvant accepter le prix indiqué dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner, je vous offre celui de 70 000 € (soixante dix mille euros).

Selon les dispositions de l'Article R 213-10 du Code précité, vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour me faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'Huissier ou par dépôt contre décharge, que vous acceptez cette offre.

Dans ce cas, la vente au profit de la commune sera définitive. Elle sera régularisée par un acte authentique qui sera dressé par votre Notaire.

Vous pouvez également dans les mêmes formes m'indiquer :

- soit que vous n'acceptez pas l'offre faite par la commune, dans ce cas et compte tenu des dispositions des articles R 213-8 et R 213-11 du Code de l'Urbanisme, la commune saisira la juridiction compétente afin qu'elle fixe le montant de l'acquisition,

- soit que vous renoncez à l'aliénation envisagée. Une nouvelle Déclaration d'Intention d'Aliéner devrait être souscrite si la vente de ce bien était à nouveau projetée.

Je vous précise qu'à défaut de notification de votre réponse dans le délai de deux mois susvisés, vous êtes réputé avoir renoncé à l'aliénation.

Par ailleurs, je vous informe qu'en vertu de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens, dans leurs relations avec les administrations et du décret n° 65.29 du 11 janvier 1965, relatif aux délais de recours en matière administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif ou d'un recours gracieux administratif auprès de la Mairie, dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma parfaite considération.

Le Maire,
Monsieur Philippe ROUGEOT



P.J. : Décision du Maire
Rapport annexe

Hôtel de Ville - 12, rue de la Mairie - BP 49 - 34761 BOUJAN SUR LIBRON Cedex
Téléphone : 04-67-09-26-40 - Fax : 04-67-31-57-57 - Email : contact@boujansurlibron.com
Site Internet : www.boujansurlibron.com

Vie de St le Maire le 19/07/2012
→ Ne pas donner suite

Jean-Pascal MARC
NOTAIRE

Successeur de Mes SARDA, SEGUY, PRADAL

COMMUNE DE BOUJAN s/LIBRON

12 JUL. 2012

- Compétibilité
- Marchés publics
- Police Municipale
- Urbanisme
- Social
- Divers

Copie :

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville
12 rue de la Mairie
BP 49
34761 BOUJAN SUR LIBRON

18, Rue de la République
34310 CAPESTANG
Tél. 04 67 93 31 46
Fax 04 67 93 42 97
Email: jpmarc@notaires.fr

Nos réf. : Vte parcelle AH N°3
Vos réf. :

Capestang, le 10 juillet 2012

LETTRE RECOMMANDEE AVEC A R

Monsieur le Maire,

Comme suite à la décision de préemption de la parcelle cadastrée Commune de BOUJAN SUR LIBRON sec AH n°3 pour une contenance de 6a 96ca, moyennant le prix de 70.000 €, basé sur l'estimation du service des Domaines pour une parcelle de terrain enclavée,

Je vous confirme bien entendu que l'ensemble des propriétaires ont refusé de donner suite à cette décision de préemption,

Et qu'ils ont demandé à Mr Jean Louis MAZAS, géomètre expert, agréé près les tribunaux, de bien vouloir leur transmettre un mémoire au sujet de cette parcelle,

Il leur a remis une note de synthèse, dont copie jointe, de laquelle il résulte que cette parcelle, actuellement enclavée, ne l'était pas sur les documents cadastraux et d'urbanisme anciens, que le chemin la bordant au Nord a été transformé par la Commune en ruisseau, et que son état d'enclave pourrait être considéré de votre fait.


Il est d'ailleurs indiqué sur le rapport que vous aviez joint à votre décision de préemption en révision de prix que cette parcelle était destinée à « permettre l'implantation de places de stationnement », c'est donc bien qu'il y a un accès, pour des véhicules.

Membre d'une association agréée - Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

J'ai donc l'honneur de vous demander respectueusement de bien vouloir revoir votre proposition, à la hausse, afin qu'il soit mis fin, amialement à notre indivision et que la Commune puisse réaliser ses projets d'installation de salle polyvalente et des stationnements y afférents.

Dans l'attente de votre réponse, et restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires que vous pourriez souhaiter, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

M^e MARC



MAÎTRE JEAN-PASCAL MARC
NOTAIRE
18 RUE DE LA REPUBLIQUE
34310 CAPESTANG

Boujan sur Libron, le jeudi 02 août 2012

Nos réf. : Rp/Tf
2012/487

Objet : VENTE CTS CALBERA-SERENA

Lettre recommandée avec A.R. : 1A 067 100 7464 5

Maître,

Nous accusons réception de votre courrier daté du 10 juillet 2010.

N'ayant pas répondu dans le délai de deux mois à compter de la réception de notre offre du 16 janvier 2012, et conformément aux dispositions de l'article R 213-10 du Code de l'Urbanisme, les clients que vous représentez sont réputés avoir renoncé à l'aliénation du bien cadastré section AH 03 ; ainsi, la vente projetée est nulle et non avenue.

Veillez croire, Maître, à l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire
Philippe ROUGEOT



Jean-Pascal MARC
NOTAIRE

Successor de Mes SARDA, SEGUY, PRADAL

COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON	
11 JUL. 2013	
<input type="checkbox"/> Copie notariée	Copie :
<input type="checkbox"/> Marché public	_____
<input type="checkbox"/> Police Municipale	_____
<input type="checkbox"/> Urbanisme	_____
<input type="checkbox"/> Social	_____
<input type="checkbox"/> Divers	_____

18, Rue de la République
34310 CAPESTANG
Tél. 04 67 93 31 46
Fax 04 67 93 42 97
jpmarc@notaires.fr

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
12, Rue de la Mairie BP 49

34761 BOUJAN SUR LIBRON CEDEX

CAPESTANG, le 8 juillet 2013.

Nos Réf: CTS CALBERA
Suivi par Blandine JAMMES

Monsieur le Maire,

Comme suite à nos divers échanges de courriers, je vous confirme que les conjoints CALBERA, SERENA, PIERRE, LARROQUE et TRAVERS, sont propriétaires indivis d'une parcelle de terrain cadastrée section AH n°3 pour une contenance de 06a96ca lieudit « Route de Bédarieux ».

Comme suite à une déclaration d'intention d'aliéner vos services ont fait une proposition d'acquisition de cette parcelle par la Commune moyennant le prix de 70.000,00 €

Certains propriétaires étant réticents à vente moyennant ce prix, cette vente n'a pu se réaliser, ce dont je vous informai par courrier du 10 juillet 2012.

La législation actuelle prévoyant qu'une majorité qualifiée d'indivisaires (66%) peut obtenir en justice la réalisation d'une vente, en passant outre au refus de certains, je vous saurai gré de bien vouloir m'indiquer, avant l'entame de toute procédure, à quel prix la Commune serait susceptible d'acquiescer cette parcelle.

La proposition du 09 janvier 2012 basée sur l'estimation des Domaines en date du 15 décembre 2011 est-elle toujours d'actualité ?

Je vous remercie en outre de bien vouloir m'indiquer la date limite de validité de la proposition d'achat que vous allez faire, afin que les indivisaires concernés n'entament pas une procédure vouée à caducité à court terme.

Dans l'attente du suivi.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.


Notaire

Me MARC

Membre d'une association agréée - Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Jean-Pascal MARC

NOTAIRE

Successeur de Mes SARDA, SEGUY, PRADAL

18, Rue de la République
34310 CAPESTANG
Tél. 04 67 93 31 46
Fax 04 67 93 42 97
jpmarc@notaires.fr

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
12, Rue de la Mairie
BP 49

34760 BOUJAN SUR LIBRON

CAPESTANG, le 10 novembre 2014.

Nos Réf: CTS CALBERA
Suivi par Blandine JAMMES

Monsieur le Maire,

A la demande de divers propriétaires de la parcelle sise Commune de BOUJAN SUR LIBRON section AH n°3 pour 06a96ca, j'ai l'honneur de vous adresser sous ce pli copie de leur proposition de vente moyennant le prix de CENT MILLE EUROS (100.000 €).

Mes mandants souhaitent qu'il soit tenu compte de leur proposition dans le cadre d'un aménagement concerté de cette zone.

Dans l'attente de votre position et restant à votre entière disposition.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations respectueuses.

COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON	
17 NOV. 2014	
<input type="checkbox"/> Copropriété	Copies :
<input type="checkbox"/> Marchés publics	-
<input type="checkbox"/> Police Municipale	-
<input type="checkbox"/> Urbanisme	-
<input type="checkbox"/> Social	-
<input type="checkbox"/> Divers	-

Me MARC



Membre d'une association agréée - Le règlement des honoraires par chèque est accepté.



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Maître Jean Pascal MARC
18 rue de la République
34 310 CAPESTANG

Boujan sur Libron,
Le Lundi 18 Avril 2016

Nos réf. :
Sp 146/2016

Objet :
Vente Parcelle cadastrée AH n°3

LR/AR

Maître,

Je reviens vers vous suite à nos nombreux échanges relatifs à la cession du terrain ci-dessus référencé.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'estimation de la Brigade des Evaluations Domaniales évaluant la valeur vénale de la parcelle cadastrée AH n°3 d'une superficie de 696 m² à 63 000€.

Un projet de construction de logements comprenant une zone de mixité sociale est actuellement à l'étude sur cette assise foncière.

Je vous invite à communiquer l'avis des Domaines à l'ensemble des propriétaires indivis et à revenir vers nous lorsque vous aurez recueilli leur avis dans un délai maximal de 15 jours, soit jusqu'au **3 mai 2016 inclus**.

A défaut d'accord des consorts, la Municipalité se verra contrainte de poursuivre la démarche engagée.

Je me tiens à votre entière disposition pour tout complément d'information, et vous prie de croire, Maître, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Gérard ABELLA
Maire



P.J : 1 évaluation domaniale

Hôtel de Ville - 12, rue de la Mairie - B.P. 49 - 34761 BOUJAN SUR LIBRON Cédex
Téléphone : 04-67-09-26-40 - Fax : 04-67-31-57-57 - Email : accueil@boujansurlibron.com
Site Internet : www.boujansurlibron.com

Perrine Servel

De: Perrine Servel
Envoyé: vendredi 13 mai 2016 11:24
À: jpmarc@notaires.fr
Cc: abella.g@wanadoo.fr; BORDJA Magali (magali.bordja@beziers-oph.fr); Sylvie Roussouly
Objet: Consorts CALBERA - Parcelle cadastrée AH n°3 - Boujan sur Libron
Pièces jointes: calbera.pdf

Suivi:	Destinataire	Réception
	jpmarc@notaires.fr	
	abella.g@wanadoo.fr	
	BORDJA Magali (magali.bordja@beziers-oph.fr)	
	Sylvie Roussouly	Remis: 13/05/2016 11:24

Bonjour Maître,

Je me permets de me rapprocher de vous suite au courrier qui vous a été adressé le 18 avril 2016 sollicitant l'avis des propriétaires indivis de la parcelle AH n°3. (en PJ)
Un projet de logements sociaux sur cette parcelle est en effet en cours d'instruction auprès des services de la CABM. Ce point devrait être abordé lors du Conseil Communautaire du 19 mai 2016.
A défaut d'accord des consorts le 19 mai 2016, la Commune de Boujan sur Libron envisage le lancement d'une procédure d'expropriation.
Ce point est à l'ordre du jour du Conseil Municipal du 20 mai 2016 et sera retiré si les consorts consentent à vendre au prix des domaines avant ce délai.
Vous en remerciant par avance et dans l'attente,
Bien cordialement

Perrine SERVEL
Directrice Générale des Services
Mairie de Boujan sur Libron
04 67 09 26 43
perrine.servel@boujansurlibron.com

Perrine Servel

De: Me MARC Jean-Pascal <jpmarc@notaires.fr>
Envoyé: mercredi 18 mai 2016 17:36
À: Perrine Servel
Objet: parcelle AH 3

Madame la Directrice,

Pour répondre à votre mail du 13 courant, j'ai l'honneur de vous informer que je n'ai pas reçu l'accord sur la proposition municipale de la totalité des héritiers.

J'ai peur que vous ne deviez lancer la procédure d'expropriation.

Restant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Me MARC



Me MARC Jean-Pascal
Notaire
18 Rue de la République
34310 CAPESTANG
Tél : 04-67-93-31-46
Fax : 04-67-93-42-97
Email : jpmarc@notaires.fr
Site : <http://marc-capestang.notaires.fr>

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON



**ENQUÊTES PUBLIQUES
CONJOINTES**

**DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE POUR LE PROJET
DE RÉSERVE FONCIÈRE
À BOUJAN SUR LIBRON**

**C _ ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE - CONCLUSIONS ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

C- I – SYNTHÈSE GÉNÉRALE.

Dans le rapport ci-avant, j'ai traité :

- ↪ - Des généralités sur l'enquête.
- ↪ - De l'organisation et du déroulement de l'enquête.
- ↪ - De l'analyse des observations, des consultations et des réponses du Maître d'Ouvrage.

Sans en reprendre l'intégralité, je propose ci-après de rappeler l'essentiel.

Le Conseil Municipal de BOUJAN SUR LIBRON, a délibéré le 28 mars 2017, pour solliciter auprès de M. le Préfet de l'Hérault, l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes pour :

- L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).
- L'enquête parcellaire pour la cessibilité, à la commune, de la parcelle AH 3.

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par Madame le Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER, le 29 septembre 2017, pour conduire les enquêtes publiques conjointes DUP et parcellaire (Cf. annexe N°1).

Le projet porté par la commune de BOUJAN SUR LIBRON, n'est pas encore défini et arrêté précisément, mais il correspond à un aménagement de création d'habitations favorisant la mixité sociale comprenant une partie de logements sociaux locatifs aidés.

Ce projet va dans le sens préconisé par les documents de planification que sont le SCoT du Biterrois et le PLU de BOUJAN SUR LIBRON.

L'arrêté préfectoral N° 2017-II-723, du 20 octobre 2017, a défini les modalités d'ouverture de l'enquête publique (Cf. annexe N°3).

L'affichage de l'avis d'enquête, et les mesures de publicité et d'information du public ont été réalisés conformément aux prescriptions de l'arrêté sus visé.

M. le Maire de BOUJAN SUR LIBRON, a adressé à chacun des propriétaires co-indivisaires, ainsi qu'à leur représentant, Maître Jean-Pascal MARC, notaire, une notification par courrier Recommandé avec Accusé de Réception, en date du 22 octobre 2017 (Cf. annexe N° 15).

Tous les courriers ont été réceptionnés par les destinataires, à l'exception de celui adressé à Mme Catherine HUET, née CALBERA, qui est revenu en mairie le 27 octobre 2017.

À cet effet, une copie du courrier a été affichée sur le panneau d'informations municipales, durant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique, considéré complet et régulier, a été authentifié et paraphé par mes soins. A l'appui du registre d'enquête, il a été mis à disposition du public, durant toute la durée de l'enquête.

Une adresse électronique spécifique à l'enquête a été mise à disposition du public, afin de recevoir des observations.

L'enquête s'est déroulée du lundi 13 novembre, au vendredi 1^{er} décembre 2017, c'est à dire durant 19 jours consécutifs, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de BOUJAN SUR LIBRON.

J'ai tenu trois permanences :

- ↗ Le lundi 13 novembre 2017, de 9h.30 à 11h.30.
- ↗ Le jeudi 23 décembre 2017, de 9h.30 à 11h.30.
- ↗ Le vendredi 1^{er} décembre 2017, de 15h.00 à 18h.00.

Cette enquête n'a pas mobilisé le public de BOUJAN SUR LIBRON, qui s'est peu manifesté. Lors des permanences, j'ai reçu une personne (Mme BIANCO) qui a émis une observation orale et une observation écrite, sur le même thème.

Mme CAMPOS a transmis une observation écrite au travers de la messagerie électronique. Cette observation, défavorable au principe de la procédure d'expropriation, a été jointe, dès sa réception au registre d'enquête.

Malgré ma demande par courrier électronique auprès du notaire, Maître Jean-Pascal MARC, à CAPESTANG, je n'ai pas pu obtenir des renseignements complémentaires, ou établir une communication auprès des propriétaires, co-indivisaires.

J'ai eu un entretien avec Mr. Gérard ABELLA, maire de BOUJAN SUR LIBRON. Celui-ci m'a signifié son avis très favorable pour que ce projet aboutisse et m'a indiqué que la procédure d'expropriation était rendue indispensable, compte tenu des échecs successifs depuis plusieurs années dans le cadre de la négociation amiable.

Le relevé des observations, joint en pièces annexes (Cf. annexe N°20), fait état des observations formulées par le public et des questions posées par mes soins au Maître d'ouvrage.

Le 18 décembre 2017, j'ai récupéré le mémoire en réponse établi et signé par Mr. Le Maire de BOUJAN SUR LIBRON.

En résumé, je considère :

1°) - Qu'il y a eu une observation défavorable sur le principe de la procédure d'expropriation, émise par Mme CAMPOS (DUP-E-1).

2°) - Qu'il n'y a pas eu d'opposition explicite sur la démarche et le projet porté par la commune de BOUJAN SUR LIBRON.

- Qu'il n'y a eu aucune intervention, proposition ou observation des propriétaires co-indivis, ni de leur représentant légal (Maître Jean-Pascal MARC, Notaire), malgré les courriers qui leur ont été notifiés.

- Que la commune a répondu aux questions formulées par mes soins, en donnant les précisions et documents à l'appui.

C- 2 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ SUR L'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DUP.

L'article L.1 du Code de l'Expropriation pour utilité publique précise :

« L'expropriation en tout ou partie d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

Aux termes de cette enquête, il s'agit de déterminer si le projet porté par la commune de BOUJAN SUR LIBRON peut être déclaré d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers.

Renseigné, le Préfet de l'Hérault pourra prendre un arrêté de DUP dans le but d'assurer au maître d'ouvrage la maîtrise foncière de la parcelle AH 3 nécessaire à la réalisation du projet et d'indemniser les propriétaires co-indivisaires, dans le cadre du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

C.2 - 1 « La théorie du bilan. »

Pour mettre en évidence l'intérêt général du projet, il est souhaitable de suivre l'approche méthodique établie par la célèbre jurisprudence du Conseil d'État « Ville nouvelle Lille Est » du 28 mai 1971, dénommée « **La théorie du bilan** ».

Dans cet arrêt, le Conseil d'État a donc considéré qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique, que si « *les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.* »

Il s'agit donc, de mettre en balance les avantages du projet avec ses inconvénients, qu'il s'agisse de son coût, de ses répercussions sur l'environnement ou de ses conséquences sur la propriété privée. Il faut donc répondre à trois questions :

1. - Le projet mis à l'enquête présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ?
2. - Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?
3. - Le bilan coût-avantage penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?

C.2 - 2 L'intérêt général du projet.

La commune de BOUJAN SUR LIBRON projette de constituer une réserve foncière aux fins de réaliser une future opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, intégrant des logements sociaux dans le but de favoriser la mixité sociale.

1°) - Enjeu pour la production de logements sociaux. (Respect de la loi S.R.U.).

La pression démographique que subit la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (C.A.B.M.) est sans contexte un motif majeur au titre de l'intérêt général. Les orientations

stratégiques du Plan Local de l'Habitat Intercommunal nous permettent de constater que la croissance démographique s'est accélérée au cours des trente dernières années avec un taux d'accroissement de la population de + 0,73%. Ceci est dû au pôle d'attraction économique de la ville centre, qu'est BÉZIERS.

Concernant BOUJAN SUR LIBRON, en particulier, commune limitrophe, l'augmentation de la population connaît une croissance régulière :

- ↪ - Population 2008 : 2966 hab.
- ↪ - Population 2012 : 3139 hab.
- ↪ - Population 2014 : 3343 hab.

À ce rythme de développement, il est pratiquement certain que la population dépassera rapidement les 3500 habitants. La commune entrera donc dans le champ de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000, Solidarité et Renouvellement Urbains, bien connue par son acronyme **S.R.U.** En outre, le décret n°2014-870 du 1^{er} août 2014 fixe la liste des agglomérations, des EPCI et des communes isolées, assujetties à une obligation de 20% de logements sociaux. Béziers entre dans le champ du décret.

Cette même loi, a, par ailleurs, porté le taux légal de 20 à 25% dans les secteurs qui nécessitent une production de logements sociaux supplémentaires. Ce taux doit être atteint en 2025.

Actuellement, le parc de logement sociaux de la commune compte **102 logements**.

La production de **20 logements locatifs sociaux** prévue dans le cadre de ce projet, représente pratiquement **25%** du parc existant.

La réalisation de ce projet est constituée un enjeu important, pour que la commune s'inscrive dans une dynamique de production de logements sociaux et réponde aux besoins en logements diversifiés.

2°) – Enjeu pour favoriser la mixité sociale.

Le tissu urbain de BOUJAN SUR LIBRON, en périphérie du centre ancien et de type résidentiel et pavillonnaire. C'est le cas du secteur concerné par cette enquête. Loin de constituer une opération « d'urbanisation de masse », le projet présenté par la commune, prévoit un programme d'aménagement d'ensemble, mixte avec une offre de logements diversifiée :

- - de 15 à 25 logements locatifs sociaux,
- - une dizaine de villas individuelles.

Ce programme pourra permettre à des personnes jeunes ou en situation de précarité ou de fragilité, de trouver un habitat dans un quartier socialement équilibré, au sein duquel les chances d'insertion et la qualité de vie peuvent être considérablement majorées.

Le programme prévu dans le cadre de ce projet comporte un enjeu social fort, qui contribue à harmoniser l'équilibre sociologique communal.

3°) – Enjeu d'intégration architectural et urbain.

Le site correspondant au tènement de propriété qui supporte le projet est en réalité une « friche urbaine », plus communément appelée « dent creuse ». Ce secteur d'une superficie de **3 124 m²**, regroupe quatre parcelles cadastrales référencées AH 2, AH 3, AH 289 et AH 290. La commune a la maîtrise foncière des trois parcelles AH 2, AH 289 et AH 290. Seule, la parcelle AH 3 est enclavée entre ces trois parcelles, le square public « Justin REVEILLE » et les propriétés privées adjacentes.

Sur les trois parcelles communales, se trouvent, les anciens ateliers municipaux délabrés. L'ensemble de ces terrains à l'état d'abandon constitue une véritable « friche » qui contraste avec les alentours constituant un quartier urbain, correctement aménagé.

La réalisation du projet en lieu et place de cette « friche urbaine », permettrait une intégration architecturale et urbaine ayant pour effet d'améliorer l'aspect du quartier et de participer à la mise en valeur de l'entrée de ville.

Le parti urbanistique du projet respecte précisément les dispositions énoncées dans le Document d'Orientation Générale (D.O.G.) du **SCoT du Bitterois**, organisé suivant 6 axes :

1. - Préserver le socle environnemental du territoire.
2. - Urbaniser sans s'étaler.
3. - Habiter, relier et vivre au quotidien.
4. - Renforcer l'attractivité économique du territoire.
5. - Développer un urbanisme durable et de projet.
6. - Accompagner la mise en œuvre et le suivi du SCoT.

D'autre part, ce projet s'inscrit parfaitement dans la démarche du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du PLU** approuvé en 2013. Dans la dernière modification du PLU, il est fait état des choix proposés pour le secteur UD à savoir :

- ↳ - Réinvestir les zones urbaines du cœur de ville ainsi que l'entrée de ville (ouverture sur le Libron.)
- ↳ - Comblent les vides urbains en urbanisant en priorité quelques « dents creuses ». L'objectif étant d'exploiter les friches dans le tissu urbain en veillant à respecter une harmonie architecturale et paysagère
- ↳ - Répondre aux besoins futurs en développant l'offre de logement locatif social dans les futurs projets mais aussi dans le cadre du renouvellement urbain du tissu existant.

Le projet porté par la commune doit améliorer de manière substantielle l'intégration urbaine et l'aspect architectural, tout en répondant aux dispositions du SCoT du Bitterois, ainsi que celles du PADD et des O.A.P. faisant partie de PLU de BOUJAN SUR LIBRON.

4°) – Enjeu sur l'aspect environnemental.

Les caractéristiques du projet ne sont pas de nature à affecter l'environnement, en particulier les dispositions relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. À ce titre il n'y a pas de nécessité de procéder à une évaluation environnementale.

Cependant, il est important de signaler l'amélioration de l'aspect environnemental apportée par l'aménagement du secteur.

L'aspect de « friche urbaine » qui existe actuellement est favorable au développement de certaines nuisances. En effet, les anciens ateliers municipaux sont vandalisés, voire « squattés », les dépôts de matériels et matériaux sont propices pour générer un phénomène de décharge sauvage.

D'autre part, la parcelle AH 3 étant enclavée, celle-ci est inaccessible et livrée à un total abandon. Le développement sauvage de la végétation occasionne des nuisances vis à vis du voisinage (présence de nuisibles, rats...etc.) et peut occasionner des risques d'incendie durant les périodes sèches pendant l'été.

La réalisation du programme d'aménagement urbain aura pour conséquences, comme cela a été explicité dans le mémoire en réponse du maître d'Ouvrage, une requalification des espaces publics (Square Justin REVEILLE, traitement du ruisseau « Le Renous » à ciel ouvert...etc.), une mise en valeur de l'entrée Nord du village, ainsi que la sécurisation du carrefour entre la R.D 15, (route de Bédarieux) et l'avenue Albert Camus, véritable pénétrante vers le centre-ville.

La réalisation du projet se traduira très certainement par une importante amélioration de l'aspect environnemental du quartier, en ce qui concerne la suppression des nuisances actuelles, l'amélioration des aménagements publics et paysagers et la mise en valeur de l'entrée Nord du village. Cela constitue une véritable plus-value pour l'environnement de ce secteur.

C.2 - 3 La nécessité de recourir à la procédure d'expropriation.

Près de 90% des acquisitions d'immeubles traitées par les collectivités locales sont réalisées à l'amiable. Pour les 10% des cas restants, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation. À ce titre, nous conviendrons d'admettre que la procédure d'expropriation pour utilité publique constitue l'ultime recours et qu'avant de l'envisager, il faut considérer que toutes les autres démarches n'ont pas pu aboutir.

Pour le cas qui nous intéresse, dans le cadre de cette enquête, j'ai réclamé à la commune de BOUJAN SUR LIBRON, de me fournir un historique des négociations menées par la collectivité auprès des propriétaires, pour acquérir à l'amiable la parcelle AH 3, par le passé.

Cet historique est détaillé dans le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage, à l'appui des principaux courriers échangés avec le notaire Jean-Pascal MARC, représentant des intérêts des co-indivisaires, ou ayants droits.

Je me limiterai à rappeler succinctement ces échanges.

- De novembre 2004 à janvier 2010, échanges de courriers sur la constructibilité du terrain.
- Février 2010 : première estimation de France Domaines à 63 000 €.
- 30 novembre 2011 : Dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner à 150 000 €.²²
- La commune décide de préempter au prix de 70 000 €.
- 10 juillet 2012 : refus des propriétaires exprimé par courrier du notaire²³

S'en suit plusieurs échanges de courriers entre la mairie et le notaire. Malgré ce, la négociation n'aboutit pas.

À noter le dernier courriel du notaire du 18 mai 2016, précisant qu'il n'a pas pu obtenir l'accord de la totalité des propriétaires co-indivisaires. Il incite alors la commune à lancer la procédure d'expropriation pour utilité publique.

La dernière estimation de France Domaines²⁴, date du 26 avril 2017 et s'élève à **66 000 €**. avec une indemnité de réemploi d'un montant de **8 850 €**.

²² Voir copie du document joint au dossier d'enquête parcellaire.

²³ Voir copie du courrier en annexe du mémoire en réponse.

²⁴ Voir copie en pièces annexes N°14

**Á l'analyse des négociations amiables et de la teneur des échanges ci-dessus, il va de soi que la procédure d'expropriation pour utilité publique est l'ultime recours pour la commune d'acquiescer cette parcelle.
J'estime que l'expropriation envisagée est nécessaire pour atteindre les objectifs visés par le projet porté par la collectivité.**

C.2 - 4 Le bilan coût-avantage.

Le coût financier.

Dans le cadre d'une acquisition par la commune par expropriation, le coût correspondra au montant de la valeur vénale indiquée dans l'estimation du service des Domaines, de 66 000 €, auquel viendrait s'ajouter une indemnité de réemploi de 8 850 €.

Le coût financier pour la collectivité s'élèverait à **74 850 €**.

Pour cette parcelle d'une superficie de **696 m²**, cela correspond à un coût de **107,54 € le m²**.

Compte tenu de la nature de ce terrain enclavé, sans accès, le coût ne peut être au même niveau que le prix moyen pour un terrain constructible et desservi par les équipements publics.

J'estime que le coût financier de l'opération est acceptable est tout à fait supportable par la collectivité, pour que son projet puisse aboutir.

L'atteinte à la propriété privée.

L'atteinte à la propriété privée constitue, le seul obstacle ou inconvénient, au regard de cette enquête.

Il a d'ailleurs été suggéré au travers de l'observation DUP-E-1, exprimée par Mme Marie Hélène CAMPOS. Malgré ce, les remarques exprimées ne peuvent être prises en compte sur le fond.

En effet, les remarques exprimées ne reposent que sur des intérêts privés. Or dans le cadre de cette enquête, l'intérêt général prend le pas sur l'intérêt particulier.

D'autre part, à l'analyse des négociations entre le notaire et la collectivité, on peut légitimement, avoir le sentiment, qu'il n'existe pas de volonté commune exprimée de la part des propriétaires qui, semble-t-il, ne s'entendent pas.

Il est important de remarquer pour cette enquête, l'absence totale d'interventions ou d'expressions, en cours d'enquête, de la part des propriétaires informés individuellement par courrier recommandé.

De même, le notaire, Maître Jean-Pascal MARC, n'a pas répondu aux sollicitations que je lui ai adressées par courriel, le 23 novembre 2017.

Dans son dernier message à la mairie, il suggère même, de lancer la procédure d'expropriation.

J'estime que ce projet ne porte pas une atteinte excessive à la propriété privée.

AVIS.

Considérant :

- ↪ Que la procédure et l'organisation de l'enquête ont bien été respectées, conformément aux textes règlementaires en la matière.
- ↪ Qu'une réunion s'est tenue en mairie pour exposer au Maître d'Ouvrage le relevé des observations à l'issue de l'enquête.
- ↪ Que le Maître d'Ouvrage a répondu aux observations et questions au travers d'un mémoire en réponse, exposé et commenté lors d'une réunion en mairie.
- ↪ Qu'aucune requête valable, de nature à remettre en cause l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique n'a été présentée.

Observant :

- ↪ Que le projet porté par la commune constitue un enjeu important pour qu'elle puisse s'inscrire dans une dynamique de production de logements sociaux et réponde ainsi aux besoins en logements diversifiés.
- ↪ Que le programme prévu dans le cadre de ce projet favorise la mixité sociale et donc, comporte un enjeu fort, qui contribue à harmoniser l'équilibre sociologique communal.
- ↪ Que les caractéristiques du projet sont compatibles avec l'ensemble des documents de planification (SCoT du Bitterois, PLHI, PLU, PADD et OAP...etc.).
- ↪ Que le projet doit améliorer de manière substantielle l'intégration urbaine et l'aspect architectural.
- ↪ Que la réalisation du projet se traduira très certainement par une importante amélioration de l'aspect environnemental du quartier, en ce qui concerne la suppression des nuisances actuelles, l'amélioration des aménagements publics et paysagers et la mise en valeur de l'entrée Nord du village.

Constatant :

- ↪ Qu'il n'y a pas eu, de la part du public et des personnes directement concernées, une véritable remise en cause de l'utilité de l'opération.

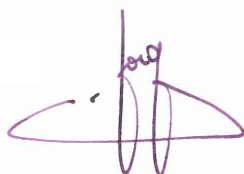
Estimant :

- ↪ Que la procédure d'expropriation est nécessaire pour faire aboutir le projet porté par la collectivité.
- ↪ Que le coût financier de l'opération est acceptable est tout à fait supportable par la collectivité.
- ↪ Que ce projet ne porte pas une atteinte excessive à la propriété privée.
- ↪ Qu'il a été démontré que l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers.

**J'émet un avis favorable
à la déclaration d'utilité publique pour le projet
de réserve foncière à BOUJAN SUR LIBRON.**

Le 29 décembre 2017
Le commissaire enquêteur

Jean JORGE.



DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
COMMUNE DE BOUJAN SUR LIBRON



**ENQUÊTES PUBLIQUES
CONJOINTES**

**DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE POUR LE PROJET
DE RÉSERVE FONCIÈRE
À BOUJAN SUR LIBRON**

**Arrêté N° 2017-II-723 du 20 octobre 2017
de la Sous Préfecture de BÉZIERS.**

Enquêtes du 13 novembre au 1^{er} décembre 2017.

**D - ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE - CONCLUSIONS ET
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

D.1 – RAPPEL DE L’OBJET DE L’ENQUÊTE ET DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.

Cette enquête parcellaire se déroule de manière conjointe avec l’enquête préalable à la déclaration d’utilité publique, pour la cessibilité de la parcelle référencée AH 3, sur la commune de BOUJAN SUR LIBRON.

Elle a pour objet :

- ↳ - la détermination des « parcelles à exproprier », autrement dit de l’emprise foncière du projet.
- ↳ - la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et d’autres ayant droit à indemnité (locataires, fermiers).

Elle s’adresse ainsi aux propriétaires connus et n’ayant pas, à ce jour, consenti un accord amiable pour la cession des emprises nécessaires à l’opération.

Elle est régie par le code de l’expropriation pour cause d’utilité publique, notamment les articles L. 131-1 et suivants, L.132-1 et suivants, R.131-1 et suivants, R.132-1 et suivants traitants de l’enquête parcellaire et de la cessibilité des terrains.

Par décision du 29 septembre 2017 N° E170000171/34 (Cf. annexe N°1), Madame le Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER, m’a désigné en qualité de commissaire enquêteur, pour cette enquête parcellaire.

Par arrêté N° 2017-II-723, du 20 octobre 2017 (Cf. annexe N°3), Monsieur le Préfet de l’Hérault a ordonné l’ouverture de l’enquête préalable à la déclaration d’utilité publique et la cessibilité concernant le projet de réserve foncière – Secteur UD – au profit de la commune de BOUJAN SUR LIBRON.

L’enquête publique s’est déroulée du 13 novembre au 1^{er} décembre 2017 à 18 heures.

Le siège de l’enquête était situé à la mairie de BOUJAN SUR LIBRON – 12 rue de la Mairie – 34760-BOUJAN SUR LIBRON.

D.2 – CONCLUSIONS.

D.2 -1 Sur la régularité de la procédure.

J'ai constaté le respect des obligations réglementaires concernant la préparation de l'enquête et son déroulement notamment sur les points suivants :

- La production du dossier d'enquête par le Maître d'Ouvrage.
- La réalité des mesures de publicité, en conformité avec les dispositions des articles 5, 6, 7 et 8 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, en particulier, les publications dans la presse de l'avis d'enquête, l'affichage de cet avis sur le site, ou à proximité, l'affichage de cet avis en mairie de BOUJAN SUR LIBRON, l'annonce de l'enquête sur le panneau électronique d'informations municipales, ainsi que la mise à disposition du dossier sur les sites internet de la préfecture de l'Hérault (www.herault.gouv.fr) et de la mairie (www.boujansurlibron.com).
- La réalité des notifications individuelles, par courrier Recommandé avec Accusé de Réception aux sept propriétaires co-indivisaires, ainsi qu'au notaire représentant leur intérêts, Maître Jean-Pascal MARC, à CAPESTANG.
- La réalité de l'affichage en mairie de la lettre adressée à Mme Catherine HUET, née CALBERA, qui n'avait pas été acceptée par le destinataire, et qui est revenu en Mairie.
- La mise à disposition du public, du registre d'enquête à l'appui du dossier, à l'accueil de la Mairie de BOUJAN SUR LIBRON.
- L'accueil du public lors des trois permanences tenues en mairie aux jours et heures précisés dans l'article 3 de l'arrêté d'ouverture d'enquête.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu également faire part de ses observations par courrier postal au siège de l'enquête publique, Mairie de BOUJAN SUR LIBRON, 12 rue de la MAIRIE, 34760 – BOUJAN SUR LIBRON.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu transmettre ses observations à l'adresse électronique, reserve-fonciere.boujan@laposte.net ouverte spécifiquement pour cette enquête.

J'estime que la procédure du déroulement de l'enquête publique est régulière, conformément aux textes réglementaires.

D.2 -3 Sur la participation du public.

Lors des permanences, j'ai reçu une personne qui a déposé une observation orale et une observation écrite,(sur le même sujet).

J'ai reçu également une observation par courrier électronique.

Ces observations, jointes au registre, ne concernaient pas l'enquête parcellaire, mais l'enquête DUP.

Les renseignements transmis par les propriétaires, en réponse aux courriers de notifications qui leur ont été adressés, constituent les seuls et uniques éléments contribuant à l'enquête parcellaire.

Le tableau ci-dessous nous indique le suivi des dates de notification et d'accusé de réception de ces courriers.

Propriétaires Noms Prénoms	Adresses	Date de notification	AR parvenu en Mairie	Notification par affichage en Mairie.
Maître Jean-Pascal MARC	18, rue de la République 34310 CAPESTANG	25/10/2017	27/10/2017	-
Mme Thérèse TRAVER	28, Avenue de l'Égalité 34300 AGDE	25/10/2017	26/10/2017	-
Mr et Mme Joseph SERENA	5 rue de la Vigne 34500 BEZIERS	25/10/2017	26/10/2017	-
Mr Pierre CLAUDE	12 rue de l'île Baliran 56000 VANNES	07/11/2017	13/11/2017	-
Mme Marie LAROQUE Née CALBERA	5, rue des Aigues Marines 34300 AGDE	25/10/2017	26/10/2017	-
Mme Simone PANNETIÈRE née CALBERA	22 Bd. Pasteur 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS	25/10/2017	26/10/2017	-
Mme Nelly CALBERA		25/10/2017	26/10/2017	-
Mme Catherine CALBERA Épouse HUET	Résidence Cap Soleil Bât. A Chemin de Parazol 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS	Destinataire inconnu à l'adresse		27/10/2017

Les courriers concernant les renseignements transmis par les propriétaires sont joints au registre d'enquête.

**La participation du public sur cette enquête a été très faible, voire nulle.
Il est à noter que les propriétaires n'ont formulé aucune observation.
Même le notaire, que j'ai personnellement sollicité au travers d'un courrier électronique,
ne m'a pas répondu.
J'estime que la liste des propriétaires correspond exactement à celle figurant sur les
documents du dossier d'enquête publique.**

D.2 – 4 Sur la compatibilité de l'emprise à acquérir pour le projet.

L'analyse de ces documents, nous confirme bien que :

- La désignation de la parcelle correspond bien aux références cadastrales ;
Section : **AH** Numéro : **3** Superficie : **696 m²**.
- Ce bien n'est pas en location ou en fermage.
- L'origine de propriété provient de diverses successions.

J'estime que l'emprise du bien à acquérir correspond exactement à celle définie dans le dossier d'enquête parcellaire.

AVIS

Compte tenu des éléments mentionnés aux paragraphes ci-avant :

Au vu de:

- L'objet de l'enquête.
- La décision du 29 septembre 2017 N° E170000171/34 de Mme La Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.
- L'arrêté d'ouverture N° 2017-II-723, du 20 octobre 2017, de M. le Préfet de l'Hérault.

J'estime que :

- L'enquête s'est déroulée de façon régulière et conformément aux dispositions réglementaires.
- La liste des propriétaires, co-indivisaires, correspond exactement à celle figurant sur les documents du dossier d'enquête.
- Bien que les propriétaires concernés par cette enquête parcellaire n'y ont pas participé, chacun a été dûment informé des conditions du déroulement de cette enquête.
- L'emprise du bien immobilier à acquérir est conforme aux documents du dossier d'enquête.

**J'émet un
AVIS FAVORABLE
à la cessibilité de la parcelle AH 3 – Secteur UD –
au profit de la commune de BOUJAN SUR LIBRON.**

Le 29 décembre 2017.
Le commissaire enquêteur

Jean JORGE.

