

Déclaration d'Utilité Publique

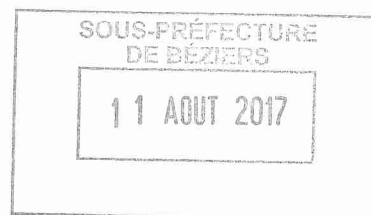
- 1 – Notice Explicative**
- 2 – Plan de situation**
- 3 – Périmètre des immeubles à exproprier**
- 4 – Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser**





Déclaration d'Utilité Publique

1- Notice Explicative



Déclaration d'Utilité Publique

Notice explicative :

Préambule

La Commune de Boujan sur Libron est propriétaire des parcelles AH 2, AH 289 et AH 290.

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 2, AH 289, AH 290 afin de constituer une réserve foncière pour une future opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale.

Ce secteur d'environne 3 124 m² de superficie a vocation à accueillir une opération d'habitat mixte associant des lots libres et des logements collectifs.

Les consorts GUIRAUD, propriétaires de la parcelle AH n°3 d'une contenance de 696 m², ont refusé pour l'heure de 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.

Lors de la séance du 20 mai 2016, le Conseil Municipal, 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.

L'objectif de ce présent rapport est de démontrer l'importance que représente ce bien et ainsi de justifier la volonté de la Commune de l'acquérir.

1 – Présentation de la Commune

Trois éléments de diagnostic sont mis en exergue afin de présenter la Commune de Boujan à travers le prisme « urbanistique » et d'établir le diagnostic adéquat.

a) La situation géographique et stratégique idéale de Boujan sur Libron

La Commune de Boujan sur Libron, d'une superficie de 700 hectares et de 3 303 habitants (au 1^{er} janvier 2016) se situe dans le Département de l'Hérault, en périphérie nord-ouest de la Ville de Béziers.

Cette dernière se place dans la première couronne de Béziers. Elle est idéalement située à proximité des grands axes de communication du biterrois : carrefour RN 113 - RN 9 - RD 909, et à la sortie de l'A 75.

Par ailleurs, la Commune est au cœur de la Communauté d'Agglomération Béziers-Méditerranée. (CABM)

En ce sens, elle est impliquée dans les démarches de développement du territoire portant principalement sur des réflexions et actions relatives au développement local et à l'aménagement : réalisation d'études préalables et paysagères, Programme Local de l'Habitat, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Béziers Méditerranée.

La Commune subit donc une forte pression foncière à laquelle elle se donne les moyens de faire face.

b) Une volonté de se conformer aux axes du SCOT et du PADD

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.

Ceci permettra également une mise en conformité avec les Lois ALUR dont les priorités sont de favoriser l'accès à la propriété, simplifier les règles de construction, poursuivre la construction de logements sociaux et renforcer la mobilisation du foncier public.

Ainsi, ce projet s'inscrit de fait 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.

c) Une nécessité de répondre à la problématique des logements sociaux

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.

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

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 Renouveau 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.

2 – Les démarches d'acquisition

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 ce au prix de l'estimation domaniale en date du 26 avril 2017, soit 66 000 €. (indemnité de remploi 8 850 €)

3 – L'opération d'aménagement d'ensemble intégrant un objectif de mixité sociale

a) Etat des lieux

La parcelle AH 290, propriété communale, accueillait les Services Techniques Municipaux. La superficie du bâtiment existant non conforme aux règles de sécurité en vigueur avoisine les 390 m².

La parcelle AH 02 ne supporte aucun bâtiment.

La parcelle AH 03, ne supporte pas non plus actuellement de bâtiment.

Au nord de ces parcelles, un square est aménagé dans le prolongement du domaine public routier : le Square Jean Réveille. C'est un espace vert accueillant des bancs et organisé autour de la stèle de Jean REVEILLE. Le square est le théâtre de commémorations et d'événements municipaux.

Son aménagement sera complémentaire du nouvel aménagement paysager.

Le ruisseau dit « le Renous » a été busé à divers endroits comme c'est représenté sur les fonds de plan.

L'accès actuel se fait à partir de l'Avenue Albert Camus.

Par ailleurs, à proximité de ces terrains, la CABEM a aménagé l'ancienne voie d'intérêt local, classée d'intérêt communautaire, en point de départ de circuits pédestres et cyclables de promenade avec création d'aires de stationnement et de ralliement de ces circuits.

b) La proposition d'aménagement

La présente Déclaration d'Utilité Publique fait l'objet d'un projet portant sur la construction de maisons individuelles et d'un immeuble de logements collectifs sur la commune de Boujan-sur-Libron, avenue Albert Camus.

Le terrain dédié au projet se situe sur la parcelle cadastrale référencée AH 2, AH 3, AH 289 et AH290.

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.

Aménagement du terrain

Le terrain présente une moyenne déclivité en lui-même, la partie basse se trouvant au Nord-Est. Cependant, celui-ci est bordé par un talus en limite avec le square Justin Réveille et pour une partie avec l'avenue Albert Camus. Le ruisseau Le Renous traverse le terrain, en partie à l'air libre et en partie enterré dans des buses.

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.

Le projet portera une attention particulière sur le traitement paysager et à l'évacuation des eaux pluviales.

Pour les espaces verts, les plantations seront essentiellement issues d'essences locales méditerranéennes nécessitant peu d'eau et peu d'entretien.

Réseaux viaires

La voie de desserte pour les villas se présentera comme une voie à double sens de 5 m de large avec un trottoir de 1.50 m de large sur un côté.

Stationnement

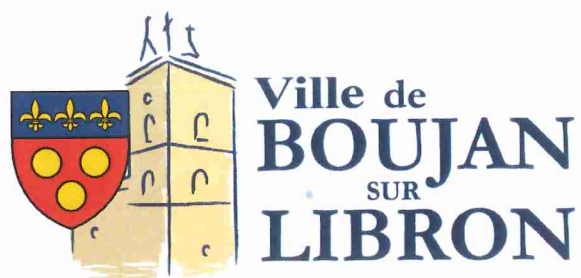
Chaque lot devra prévoir le stationnement de 2 places sur la parcelle pour les villas et 1 place par logement pour le bâtiment collectif.

Collecte des ordures ménagères

L'enlèvement des déchets ménagers pour l'ensemble des lots s'effectuera par points de collecte.

Réseaux divers

Pour desservir l'ensemble du projet, les réseaux nécessaires : Eaux Usées, Alimentation en Eau Potable, réseaux d'électricités, réseaux téléphoniques seront raccordés aux réseaux existants.



Déclaration d'Utilité Publique

2- Plan de situation



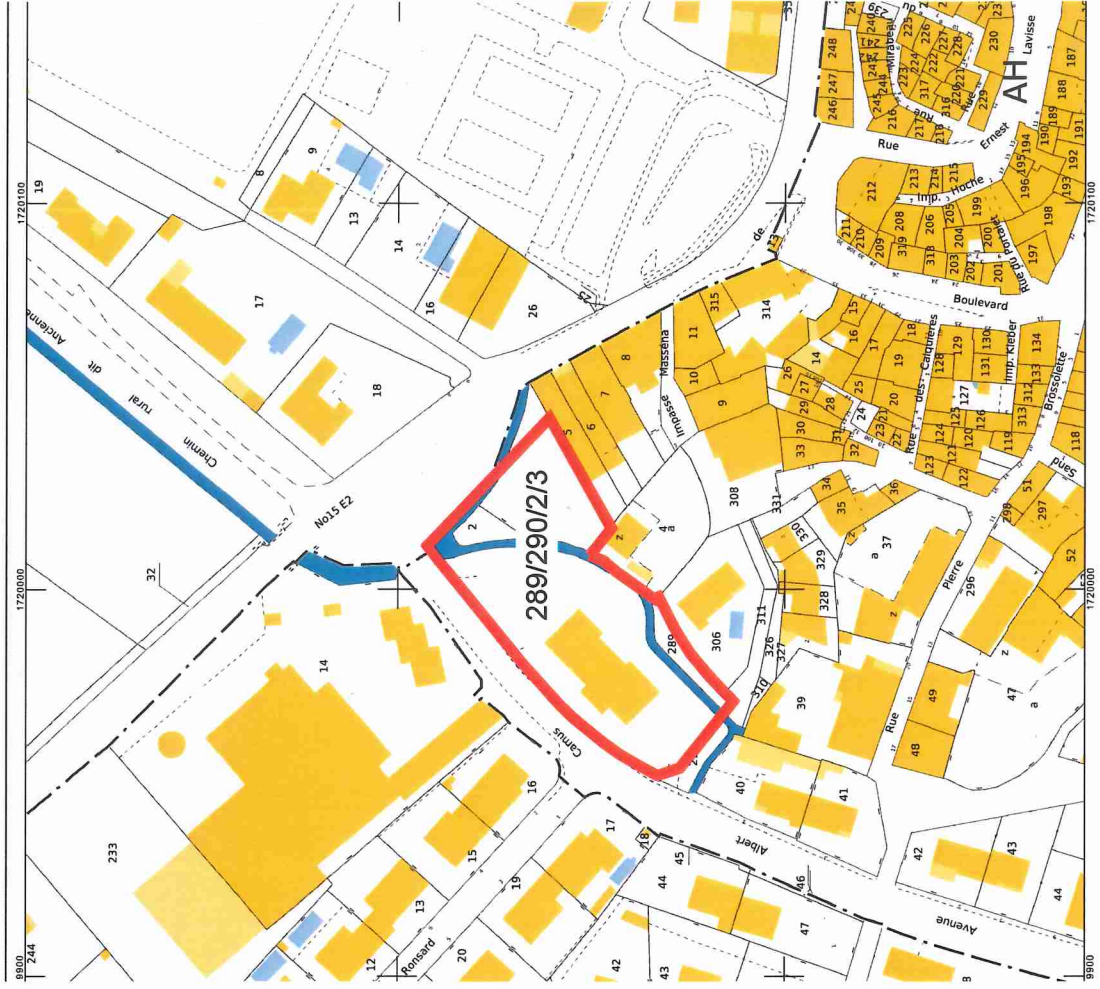
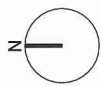
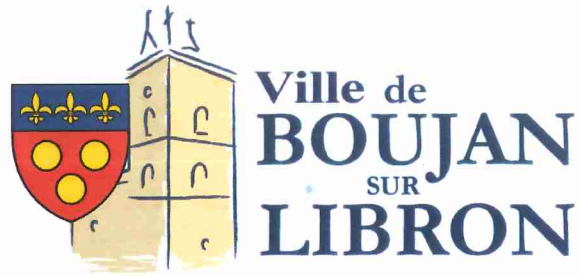


Photo aerienn : Avenue Albert Camus
34760 BOUJAN SUR LIBRON

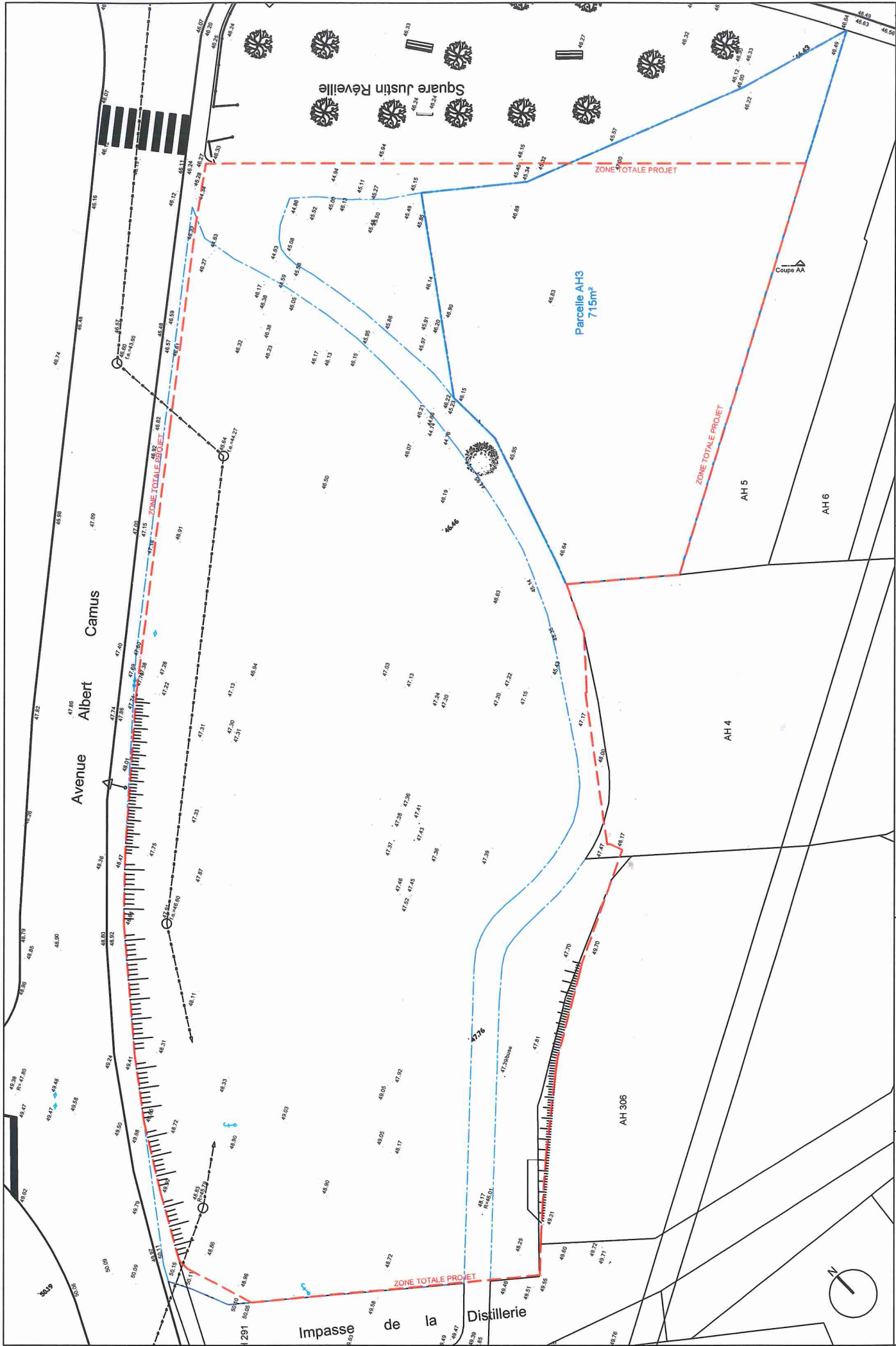
Plan cadastral
Parcelle cadastrale AH n°289/290/2/3

	Plan de situation	Echelle : sans	Juillet 2017	01
	Déclaration d'utilité publique			
	34760 BOUJAN-SUR-LIBRON			



Déclaration d'Utilité Publique

3 – Périmètre des immeubles à exproprier



34760 BOUJAN-SUR-LIBRON	Plan général des travaux	02
	Déclaration d'utilité publique	Juillet 2017
Echelle : 1/2500		

- - - Zone totale projet
- - - Cadastre





Déclaration d'Utilité Publique

4 – Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

Déclaration d'Utilité Publique

ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS A REALISER

La présente Déclaration d'Utilité Publique concerne un projet portant sur la construction de maisons individuelles et d'un immeuble de logements collectifs sur la commune de Boujan-sur-Libron, avenue Albert Camus.

Le terrain dédié au projet se situe sur la parcelle cadastrale référencée AH 289/290/2/3. 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.

1 – ETAT INITIAL DU TERRAIN ET SES ABORDS

Le terrain est bordé :

- Au Nord, par l'Avenue Albert Camus.
- A l'Est, par le square Justin Réveille.
- Au Sud, par quatre parcelles (AH 5, AH Z, AH 4a et AH 306).
- A l'Ouest, par l'impasse de la Distillerie.

Sur le terrain actuellement sont présents les anciens ateliers municipaux.

2 – PROJET

Aménagement du terrain

Le terrain présente une moyenne déclivité en lui-même, la partie basse se trouvant au Nord-Est. Cependant, celui-ci est bordé par un talus en limite avec le square Justin Réveille et pour une partie avec l'avenue Albert Camus. Le ruisseau Le Renous traverse le terrain, en partie à l'air libre et en partie enterré dans des buses.

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.

Le projet portera une attention particulière sur le traitement paysager et à l'évacuation des eaux pluviales.

Pour les espaces verts, les plantations seront essentiellement issues d'essences locales méditerranéennes nécessitant peu d'eau et peu d'entretien.

Réseaux viaires

La voie de desserte pour les villas se présentera comme une voie à double sens de 5 m de large avec un trottoir de 1.50 m de large sur un côté.

Stationnement

Chaque lot devra prévoir le stationnement de 2 places sur la parcelle pour les villas et 1 place par logement pour le bâtiment collectif.

Collecte des ordures ménagères

L'enlèvement des déchets ménagers pour l'ensemble des lots s'effectuera par points de collecte.

Réseaux divers

Pour desservir l'ensemble du projet, les réseaux nécessaires : Eaux Usées, Alimentation en Eau Potable, réseaux d'électricités, réseaux téléphoniques seront raccordés aux réseaux existants.

3 - Estimation sommaire du coût des acquisitions :

Acquisition de la parcelle AH 3 : 66 000 €

*Dans le cas d'une expropriation, ce montant d'acquisition sera majoré d'une indemnité de emploi de 8 850 €.