



Département de l'Hérault |
Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme |

Juillet 2023

- Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :
- Pour l'implantation d'un collège sur la commune de Maraussan
 - De la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
 - De l'enquête parcellaire liée à l'opération

Dossier 2 – Enquête parcellaire



Préambule	3
Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité	4
Pièce A : Objet de l'enquête et informations juridiques et administratives	7
A <i>Objet de l'enquête parcellaire</i>	7
B <i>Contenu de l'enquête parcellaire</i>	7
C <i>Déroulement de l'enquête parcellaire</i>	7
D <i>Synthèse des emprises de l'enquête parcellaire</i>	8
Pièce B : Plan de situation	9
Pièce C : Plan parcellaire	11
Pièce D : Etat du parcellaire	12
Sommaire des illustrations	16



Préambule

Le Département de l'Hérault (CD 34) assure la gestion, la construction, la reconstruction, l'extension, les grosses réparations, l'équipement et le fonctionnement des collèges publics. Pour faire face au sureffectif prévisionnel et garantir une mixité scolaire au sein des collèges à l'ouest de Béziers, il souhaite implanter un collège sur la commune de Maraussan.

Depuis 2020, le CD 34 a mené des études pour identifier les futurs dysfonctionnements et les aménagements qui seraient nécessaires pour mener à bien l'implantation de ce nouvel équipement sur l'ouest de Béziers. De ces études, le secteur de Maraussan est apparu comme répondant au plus grand nombre d'enjeux mis en lumière par les études successives.

L'implantation du collège s'inscrit dans un programme d'aménagement global sur le quartier de « la Valette » en continuité du tissu urbain existant. Ce programme d'aménagement global est décliné en plusieurs phases :

- Une première phase pour l'implantation du collège,
- Et une deuxième phase (en deux tranches), permettant l'aménagement du secteur.

Le projet, présenté à l'enquête, est porté par le Département de l'Hérault (CD 34) et concerne uniquement l'implantation du collège (1^{ère} phase).

Le présent dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a donc pour objet de permettre l'implantation du nouveau collège sur le secteur dit de « La Valette », au sein de la commune de Maraussan, dans le département de l'Hérault (34).

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est requise, car il s'agit d'un aménagement pour lequel le maître d'ouvrage n'est pas assuré de l'intégralité de la maîtrise foncière. De ce fait, le recours à l'expropriation peut être nécessaire conformément aux dispositions de l'article L.1 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

La DUP est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages. A ce titre, le projet n'est pas soumis à étude d'impact ni à demande d'examen au cas par cas (article R.122-2 du code de l'environnement).

Par ailleurs, le secteur de « la Valette » étant classé en zone AU*, et grevé d'une OAP ne permettant pas l'implantation d'équipements publics, une mise en compatibilité du PLU avec le projet est nécessaire. Celle-ci est conduite simultanément à la DUP comme le prévoit L.153-54 du code de l'urbanisme.

Cette mise en compatibilité a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas. Aux termes d'un avis n°2022 – 010485, en date du 09 juin 2022, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a décidé de soumettre la mise en compatibilité à Évaluation Environnementale.

La présente enquête comporte trois objets :

- La démonstration de l'utilité publique des travaux d'implantation du collège sur la commune de Maraussan (département de l'Hérault),
- La mise en compatibilité du PLU afin de le rendre compatible avec le futur projet,
- L'enquête parcellaire visant à lancer la phase judiciaire de l'expropriation.



Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité

Conformément aux articles L.110-1, L112-1 et R112-1 et suivants du code de l'expropriation, le présent dossier soumis à enquête publique comprend les pièces suivantes :

Dossier 1 : Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en compatibilité (dossier joint)

Volume 1.1 – Dossier relatif à la Déclaration d'Utilité Publique

Pièce A : Objet de l'enquête – Informations juridiques et administratives

Cette pièce présente le déroulement des études et des procédures réglementaires liées à l'opération et les textes régissant l'enquête publique, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

Pièce B : Plans de situation

Ces plans permettent de localiser rapidement le projet en fournissant une vue d'ensemble.

Pièce C : Notice explicative

Dans cette pièce, sont mentionnés les éléments juridiques, matériels et géographiques de l'opération. Ces informations démontrent qu'une réflexion poussée a été réalisée, précisent l'objet de l'enquête, décrivent le projet, et exposent les raisons pour lesquelles le choix s'est porté sur ce projet plutôt qu'un autre. Ainsi, elle présente les objectifs de l'opération au regard du diagnostic de la situation actuelle, et indique les raisons pour lesquelles, parmi les différents partis d'aménagement envisagés, le projet présenté à l'enquête a été retenu, et notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement. Mais elle s'attache aussi à apprécier l'utilité publique du projet au travers de différents critères : opportunité du projet, nécessité de l'expropriation, bilan coût-avantage.

Pièce D : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Cette pièce présente les ouvrages les plus importants du projet et leurs principales caractéristiques.

Pièce E : Appréciation sommaire des dépenses

Le dossier soumis à enquête publique doit comporter des données financières suffisamment précises pour permettre au public d'apprécier si les éléments financiers ne sont pas disproportionnés par rapport à l'avantage que présente l'opération en termes d'utilité publique. L'appréciation sommaire des dépenses correspond à l'évaluation sommaire des dépenses visée à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique. Ainsi, cette pièce comprend l'appréciation sommaire des dépenses couvrant le coût global de l'opération, en distinguant le coût des travaux, le coût des acquisitions foncières ou encore le coût des mesures en faveur de l'environnement.

Pièce F : Plan général des travaux et plan du périmètre de la DUP

Le plan général des travaux présente les emprises du projet, et les aménagements qui seront mis en œuvre. Il permet, sur la base d'une carte détaillée de situer précisément le projet et de l'appréhender tel qu'il est envisagé par le maître d'ouvrage. Il permet de présenter la nature, la localisation et la consistance des travaux.



Le périmètre de localisation des travaux apparaît également pour permettre au public d'appréhender les travaux envisagés et de visualiser l'emprise du projet.

Le plan du périmètre de la DUP indique l'emprise pour laquelle est sollicitée la déclaration d'utilité publique.

Pièce G : Avis divers émis sur le projet

Cette pièce regroupe l'ensemble des avis rendus sur le projet durant la phase d'instruction du dossier préalablement à l'ouverture de l'enquête, par les services de l'Etat dans le cadre de la Concertation Inter Services.

Pièce H : Délibérations

Cette pièce comprendra l'ensemble des délibérations prises dans le cadre de la procédure notamment la délibération de lancement. Cette dernière consiste, d'une part, à informer le préfet et le conseil municipal sur l'objet de l'opération et, d'autre part, à demander au préfet de lancer la procédure de DUP.

Volume 1.2 – Dossier relatif à la Mise en Compatibilité du PLU

Pièce A : Notice de présentation

Cette pièce fait office de rapport de présentation. Elle se décompose en trois parties.

Dans un premier temps, elle indique les objets de la procédure conduisant à la mise en compatibilité du document et elle justifie les raisons pour lesquelles le choix s'est porté sur ce projet plutôt qu'un autre.

Dans un second temps, les évolutions nécessaires du PLU sont présentées. Les modifications réglementaires et graphiques réalisées sont représentées en mode « avant » et « après les modifications ».

Dans un troisième temps, cette note présente les impacts et les incidences que cette mise en compatibilité peut avoir sur le PLU, en matière environnementale et sur l'économie générale du document d'urbanisme.

Pièce B : Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale est intégrée à la suite de la notice de présentation, s'il y a lieu. Effectivement, la mise en compatibilité du PLU peut faire l'objet de manière systématique, ou après examen au cas par cas, d'une évaluation environnementale. L'autorité environnementale est saisie et définit la nécessité d'une telle étude

Ainsi, l'évaluation environnementale permettra de définir plus précisément les impacts et les incidences du projet sur l'environnement.

Pièce C : Avis de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale est saisie par l'examen du dossier au cas par cas. Elle indique la nécessité d'une évaluation environnementale. Si tel est le cas, l'avis est joint au présent dossier. (Articles R. 104-8 à R. 104-14 du code de l'urbanisme)

Pièce D : Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint

Préalablement à la mise à l'enquête, le dossier a été transmis aux Personnes Publiques Associées et a fait l'objet d'un examen conjoint. Le procès-verbal de cette réunion et les éventuels courriers reçus sont joints à cette pièce.



Dossier 2 : Dossier relatif à l'enquête parcellaire

Volume 1 – Dossier d'enquête parcellaire

Pièce A : Objet de l'enquête – Informations juridiques et administratives

Cette pièce présente le déroulement des études et des procédures réglementaires liées à l'opération et menant à l'enquête parcellaire.

Pièce B : Plan de situation

Le plan de situation est un plan établi au 1/50 000^e. Il permet de localiser le projet à l'aune de la commune.

Pièce C : Plan parcellaire

Le plan parcellaire est un plan établi au 1/10 000^e qui indique précisément les parcelles concernées par l'opération, qu'elles aient été acquises ou non. L'emprise du projet est clairement présentée avec les références cadastrales.

Pièce D : Etat du parcellaire

L'état du parcellaire a pour objectif d'identifier précisément les propriétaires et ayants-droit concernés par le projet. Pour chaque parcelle dans l'emprise du projet, deux types d'informations seront présentées :

- Les informations relatives au bien (commune, lieu-dit, section, numéro de parcelle, nature, superficie...)
- Les informations relatives aux titulaires de droits réels (nom du propriétaire, adresse complète...)

Les informations obligatoires pour donner lieu à une enquête parcellaire sont : la désignation cadastrale, la nature du terrain, la superficie des parcelles, l'emprise à acquérir et l'emprise restante.

Le présent dossier constitue le deuxième sous-dossier du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, à savoir le dossier d'enquête parcellaire.



Pièce A : Objet de l'enquête et informations juridiques et administratives

A | Objet de l'enquête parcellaire

La présente enquête parcellaire, mise en œuvre de manière conjointe à l'enquête publique préalable à la DUP, concerne l'implantation d'un équipement public sur la commune de Maraussan porté par le CD34. Le projet nécessite des acquisitions foncières (négociations amiables ou à l'expropriation) car le CD 34, porteur du projet, n'est pas propriétaire de l'ensemble des terrains nécessaires aux aménagements.

Faute d'accord amiable sur l'emprise globale concernée par le projet, l'opération envisagée nécessite une enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique (DUP). **Il s'agit donc d'une DUP travaux** demandée pour l'implantation d'un collège. Ce dernier n'entrant pas dans les critères de l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement, la **DUP n'est pas soumise à étude d'impact ou cas par cas.**

Au vu des enjeux du projet et des délais de travaux incompressibles pour une ouverture du collège à la rentrée de 2025 ; la maîtrise d'ouvrage souhaite, **en application de l'article L232-1 du code de l'expropriation, procéder à l'activation de la procédure d'urgence lors de la phase judiciaire. Cette spécificité sera mentionnée dans l'arrêté de cessibilité.**

B | Contenu de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire, porte sur les emprises exactes du projet et l'identification des propriétaires des parcelles concernées en tout ou partie. Elle sera réalisée conjointement à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Elle déterminera, d'une part, les emprises nécessaires à la réalisation du projet et d'autre part, l'identité complète des propriétaires et des différents titulaires des droits réels. Elle permet de :

- vérifier l'identité des propriétaires et des titulaires de droits réels et autres intéressés (non titrés aux hypothèques) directement concernés par ces acquisitions.
- prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à acquérir dans chacune des parcelles les concernant.
- laisser les propriétaires et ayants-droits d'exprimer leurs observations quant à la superficie des emprises expropriées et à faire valoir leurs droits.

C | Déroulement de l'enquête parcellaire

Antérieurement à l'enquête parcellaire

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, les propriétaires des terrains concernés par le projet seront avisés individuellement de cette enquête et seront invités à formuler leurs observations lors de l'enquête publique, ou par courrier s'ils ne peuvent se déplacer, conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation.

A cela, s'ajoute également des mesures de publicité (affichage et publication) de l'avis d'ouverture d'enquête.

Pendant l'enquête parcellaire

Pendant toute la durée de l'enquête parcellaire, les intéressés pourront consulter les pièces du dossier d'enquête et consigner leurs observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, ou adresser leurs observations par écrit au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête.



A l'issue de l'enquête parcellaire

A l'issue de l'enquête publique, les observations obtenues seront analysées par le commissaire enquêteur, qui formulera ainsi un avis dans le cadre de l'enquête publique relative à l'enquête parcellaire.

Le commissaire enquêteur établira un rapport unique relatant le déroulement de l'enquête et consignera séparément ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes initialement requises, en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou recommandations, ou défavorables au projet. Plus particulièrement pour l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur émettra son avis motivé sur l'emprise du projet.

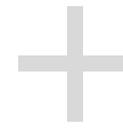
Le commissaire enquêteur transmettra alors l'ensemble du dossier au Préfet qui, au vu du rapport et des conclusions, prendra la décision de déclarer d'utilité publique le projet et de déclarer cessibles les parties de propriétés dont la cession est nécessaire à l'aménagement projeté.

Cet arrêté de cessibilité sera publié dans le recueil départemental des actes administratifs. Il représente la décision par laquelle le préfet déclare cessibles les propriétés dont l'acquisition est nécessaire. Il contient également toutes les précisions nécessaires à la réalisation de l'expropriation. Il est transmis dans un délai de six mois au greffe du juge de l'expropriation (le tribunal judiciaire territorialement compétent) sous peine de caducité. Il permettra ensuite d'obtenir du juge de l'expropriation, une ordonnance d'expropriation qui entraînera le transfert de propriété des parcelles figurant dans l'arrêté de cessibilité au profit du CD34

Il est à noter que des négociations amiables ont été préalablement engagées avec les propriétaires concernés. S'il s'avère que certaines négociations amiables n'aboutissent pas, la voie judiciaire sera alors nécessaire pour exproprier les propriétaires récalcitrants.

D | Synthèse des emprises de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire porte sur 17 parcelles privées à acquérir partiellement par le CD34 pour une emprise totale de 34 898 mètres carrés soit 3.5 ha.



Pièce B : Plan de situation

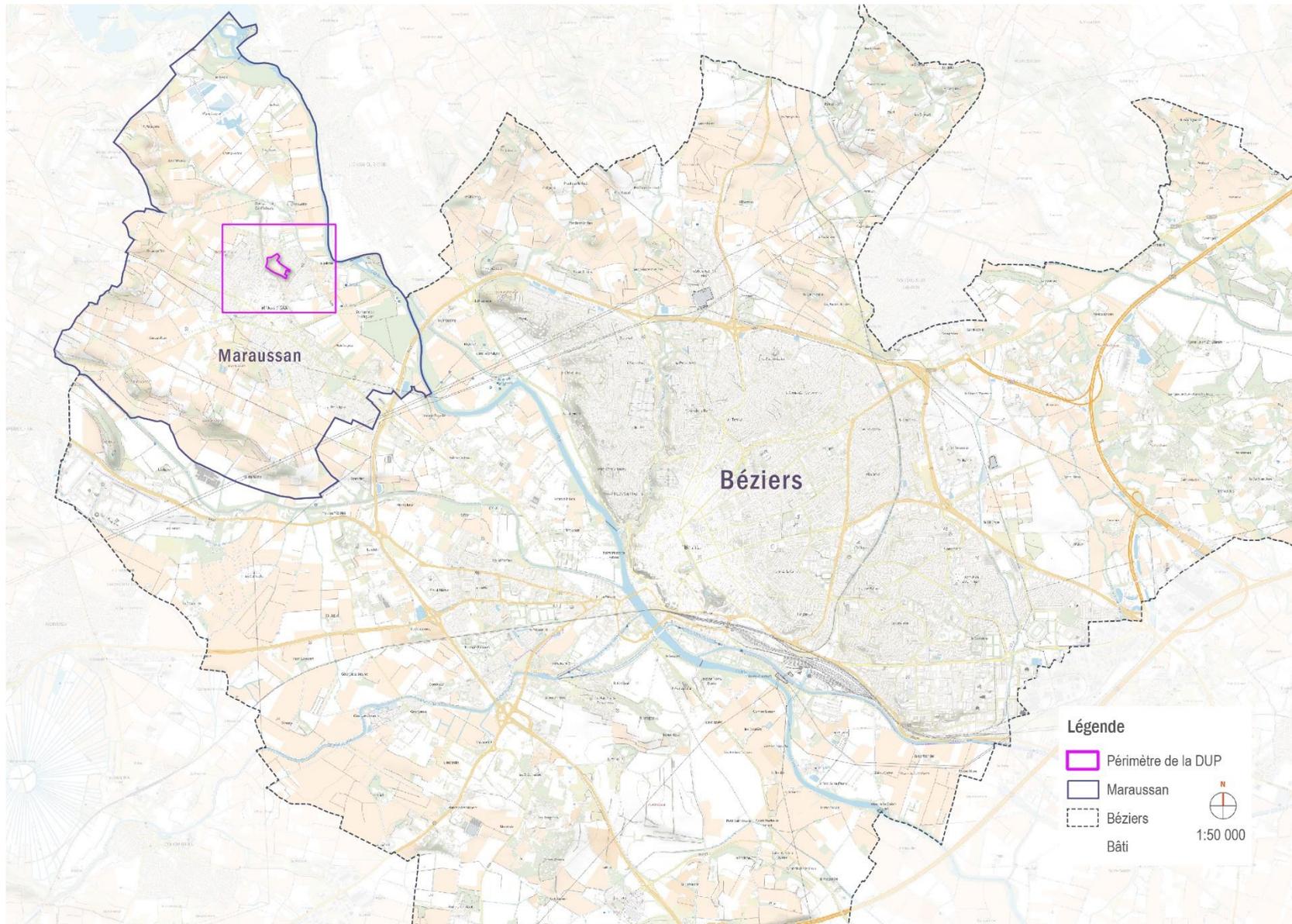


Figure 1 : Plan de situation au 1/50 000 de la DUP pour l'implantation du collège de Maraussan sous fond IGN – Source : Les Ateliers UP+

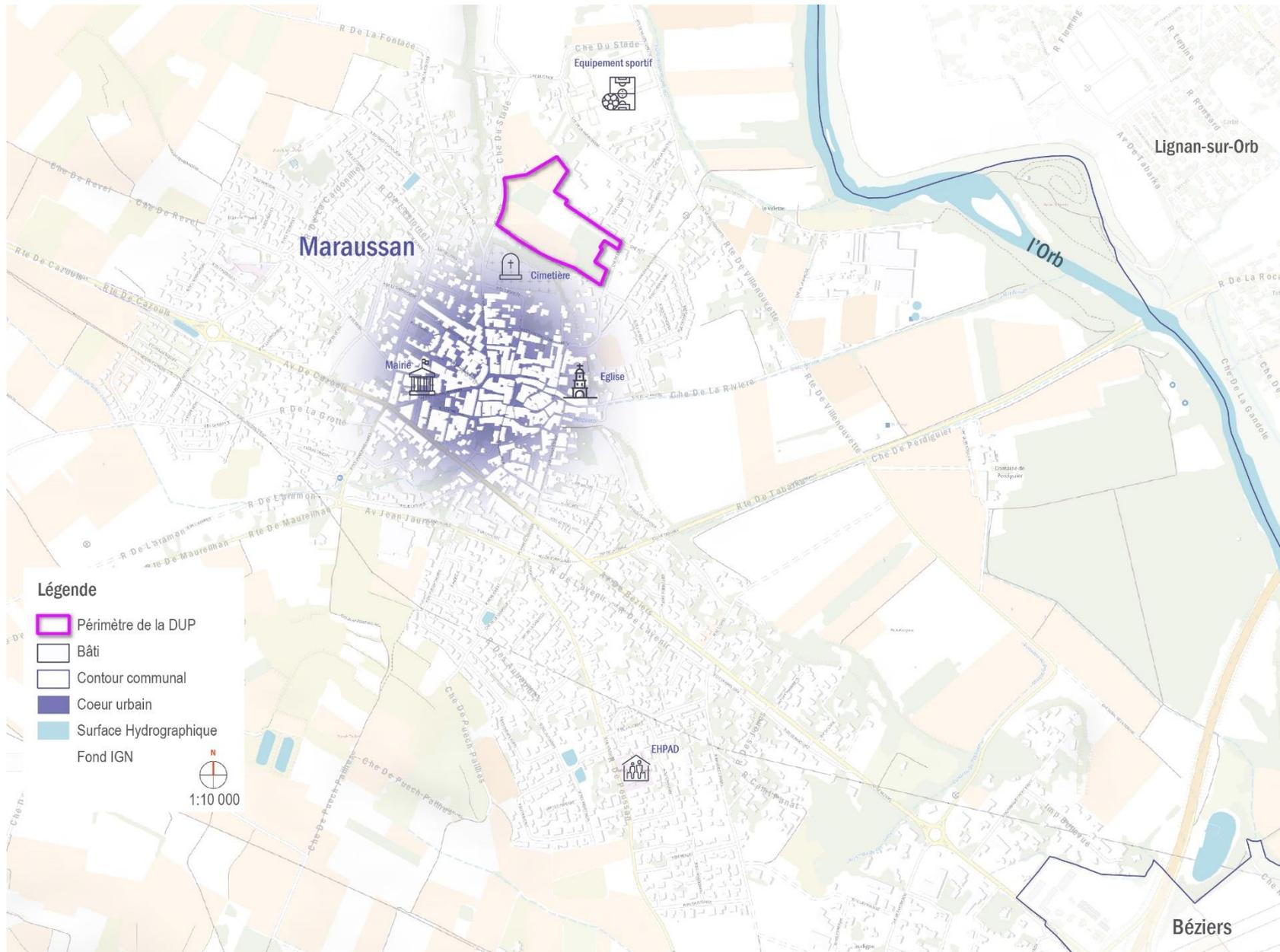
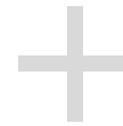
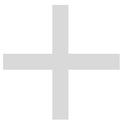


Figure 2 : Plan de situation au 1/10 000 de la DUP pour l'implantation du collège de Maraussan sous fond IGN – Source : Les Ateliers UP+



Pièce C : Plan parcellaire



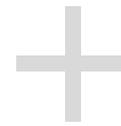
Figure 3 : Plan parcellaire au 1/1 000 de la DUP pour l'implantation du collège de Maraussan – Source : Les Ateliers UP+



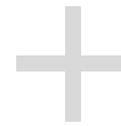
Pièce D : Etat du parcellaire

Tableau 1 : Etat du parcellaire – Information relative au propriétaires et ayant droit – Source : Les Ateliers UP+ , CD 34

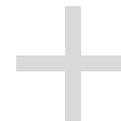
Informations relatives au bien										
Nb	Commune désignée	Section	N° de parcelle	Adresse - Lieu-dit	N° primitive	Superficie totale en m2	Nature de la parcelle	Date de l'acte	Emprise du projet/surface à acquérir en m ²	Surface restante en m ²
1	MARAUSSAN	BW	0040	LA FONTACE ET CATALO		783	Vignes	04/05/2017	783	0
2	MARAUSSAN	BW	0041	LA FONTACE ET CATALO		783	Vignes	04/04/2019	783	0
3	MARAUSSAN	BW	0042	LA FONTACE ET CATALO		784	Vignes	04/05/2017	784	0
4	MARAUSSAN	BW	0048	LA FONTACE ET CATALO		4209	Terres	01/01/1988	4209	0
5	MARAUSSAN	BW	0049	LA FONTACE ET CATALO		3557	Vignes	22/12/1987	1555	2002
6	MARAUSSAN	BW	0053	LA FONTACE ET CATALO		10854	Vignes	22/12/1987	3648	7206



7	MARAUSSAN	BW	0147	LA FONTACE ET CATALO	44	4926	Terres	01/01/1977	4926	0
8	MARAUSSAN	BW	0148	LA FONTACE ET CATALO	44	60	Terres	01/01/1977	60	0
9	MARAUSSAN	BW	0185	LA FONTACE ET CATALO	45	871	Terres		871	0
10	MARAUSSAN	BW	0186	LA FONTACE ET CATALO	45	871	Terres		871	0



11	MARAUSSAN	BW	0187	LA FONTACE ET CATALO	45	871	Terres		871	0
12	MARAUSSAN	BW	0190	LA FONTACE ET CATALO	45	478	Terres		478	0
13	MARAUSSAN	BW	0281	LA FONTACE ET CATALO	43	1190	Terres	03/04/1991	1190	0



14	MARAUSSAN	BW	0323	LA FONTACE ET CATALO	34	2071	Vignes	04/04/2019	2071	0
15	MARAUSSAN	BW	0324	LA FONTACE ET CATALO	34	600	Vignes	04/08/2005	600	0
16	MARAUSSAN	BW	0325	LA FONTACE ET CATALO	47	835	Terrain à bâtir	28/12/2018	835	0
17	MARAUSSAN	BW	0326	LA FONTACE ET CATALO	47	10363	Vignes	25/11/1992	10363	0
TOTAUX						44 106			34 898 m²	



Sommaire des illustrations

Figure 1 : Plan de situation au 1/50 000 de la DUP pour l'implantation du collège de Maraussan sous fond IGN – Source : Les Ateliers UP+.....	9
Figure 2 : Plan de situation au 1/10 000 de la DUP pour l'implantation du collège de Maraussan sous fond IGN – Source : Les Ateliers UP+.....	10
Figure 3 : Plan parcellaire au 1/1 000 de la DUP pour l'implantation du collège de Maraussan– Source : Les Ateliers UP+	11
Tableau 1 : Etat du parcellaire – Information relative au propriétaires et ayant droit – Source : Les Ateliers UP+ , CD 34.....	12