

DEPARTEMENT DE L'HERAULT - VILLE DE MAUREILHAN

PROJET D'AMELIORATION DE LA FONCTIONNALITE DE LA SALLE POLYVALENTE AU PROFIT DE LA COMMUNE DE MAUREILHAN

**Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité
publique et à la cessibilité des parcelles**

Maîtrise d'Ouvrage : Mairie de Maureilhan

Prescrite par Arrêté préfectoral n° 2015-II-517 du 25 mars 2015
Enquête publique du 13 avril au 13 mai 2015 inclus



**A - RAPPORT, CONCLUSIONS et
AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Commissaire-Enquêteur
André TRABAUD

SOMMAIRE

A - RAPPORT

1 – GENERALITES	5
1.1 – Introduction	5
1.1.1 – La ville	5
1.1.2 – Le site concerné	5
1.1.3 – Historique	5
1.2 – Présentation de l’opération	6
1.3 – Nature et caractéristiques du projet	6
1.3.1. - La concertation préalable avec les propriétaires	6
1.3.2. - La localisation des parcelles concernées	7
1.4 – Objet des enquêtes	8
1.5 – Cadre juridique	9
1.6 – Composition du dossier	9
2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUETES	10
2.1 – Désignation du Commissaire Enquêteur	10
2.2 – Organisation des enquêtes publiques conjointes	10
2.3 – Information du public - Publicité	11
2.3.1. – Les mesures de publicité de l’enquête	11
2.3.2. – Notification au propriétaire	11
2.4 – Contrôle de conformité du dossier d’enquête	11
2.5 – Permanences du Commissaire Enquêteur	12
2.6 – Incidents relevés aux cours des enquêtes	12
2.7 – Clôture des enquêtes	12
2.8 – Opérations suivant la clôture des enquêtes	12
2.9 – Participation du public et recensement des observations	13
2.9.1. – Participation du public	13
2.9.2. – Recensement des observations	13
2.9.3. – Nature des observations	13
2.10 – Communication des observations au Maître d’ouvrage	14
2.11 – Réponse du pétitionnaire	14

3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS	15
3.1 – Analyse des observations du public	15
3.1.1 – <i>Les observations des utilisateurs de l’espace</i>	15
3.1.2 – <i>Les observations du propriétaire et de ces mandataires</i>	17
3.2 – Questions posées par le Commissaire enquêteur, réponses du Maître d’Ouvrage et commentaire du Commissaire enquêteur	19
3.2.1 – <i>Utilisation des parcelles B15 et B16 au cours du temps</i>	19
3.2.2 – <i>Travaux réalisés sur les parcelles B15 et B16</i>	19
3.2.3 – <i>Valeur des terrains</i>	20
3.2.4 – <i>Le Plan Local d’Urbanisme de la commune</i>	21
3.2.5 – <i>Les autres équipements communaux</i>	22
B - CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	
1 - RAPPELS	25
1.1 - PREAMBULE	25
1.2 - RAPPEL DE L’OBJET DE L’ENQUETE	25
1.3 – DEROULEMENT DE L’ENQUETE	25
1.4 – LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D’ENQUETE ET DU REGISTRE AUPRES DU PUBLIC	26
1.5 – LA TENUE DES PERMANENCES	26
1.6 – LA PARTICIPATION DU PUBLIC	26
1.7 – LES DIFFICULTES ET INCIDENTS RENCONTRES EN COURS D’ENQUETE	27
1.8 – LA CLOTURE DE L’ENQUETE	27
2 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	27
2.1 – SUR LA PROCEDURE D’ENQUETE PUBLIQUE	27
2.2 – SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	28
2.3 – SUR L’INTERET D’ENGAGER UNE PROCEDURE D’EXPROPRIATION POUR CAUSE D’UTILITE PUBLIQUE	28
2.4 – SUR L’ENQUETE PARCELLAIRE	29
2.5 – SUR LA SITUATION ACTUELLE	29
2.6 – SUR LES AVANTAGES D’UNE REGULARISATION DE LA SITUATION	30

2.7 – SUR LE DEROULEMENT DE L’ENQUETE PARCELLAIRE	31
2.7.1 - Préambule	31
2.7.2 – Rappel de l’objet de l’enquête	31
2.7.3 – Conclusions du Commissaire enquêteur	31
2.8 – SUR LE DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D’UTILITE PUBLIQUE DU PROJET	32
2.8.1 - Préambule	32
2.8.2 – Rappel de l’objet de l’enquête	32
2.8.3 – Conclusions du Commissaire enquêteur	32
3 – CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER PRESENTE	33
C - ANNEXES	37

A – RAPPORT

1 – GENERALITES

1.1 – Introduction

1.1.1 – La ville

Maureilhan est une petite commune du sud de la France, située dans le département de l' Hérault et la région Languedoc-Roussillon.

Elle fait partie de la Communauté de communes "la Domitienne" qui est un espace à la fois périurbain et rural, à l'identité riche et complexe de 172 km², 8 communes et une population de 24.092 habitants (source Insee 2010).

Les 1 776 habitants du village de Maureilhan vivent sur une superficie totale de 11 km² avec une densité de 161 habitants par km² et une moyenne d'altitude de 60 m.

Depuis le dernier recensement de 1999 à 2008, la population est passée de 1 430 à 1 776 et a fortement augmenté de 24,2%.

Les villes voisines sont Montady, Cazouls-lès-Béziers, Maraussan, Colombiers, Lignan-sur-Orb.

La grande ville la plus proche de Maureilhan est Béziers qui est située à 8 kilomètres à l'ouest à vol d'oiseau.

1.1.2 – Le site concerné

Maureilhan dispose d'une zone ludique, située au Sud-est de son territoire, d'un seul tenant sur laquelle on trouve principalement :

- Un stade de football (partagé avec les communes de Cazouls-lès-Béziers et Maraussan)
- La salle polyvalente
- Le plateau sportif et ludique

D'autres activités sont envisagées sur ce site, notamment un « skate parc » dont la création vient d'être décidé lors du dernier Conseil Municipal (2 avril 2015).

Au sein de cet ensemble ludique, dont la commune est propriétaire des terrains, subsistent deux parcelles toujours détenues par un propriétaire privé (parcelles cadastrées section B n° 15 et 16) et dont l'acquisition n'a pu, au fil des mandats successifs, être conduite à terme.

Ces parcelles sont classées au PLU de la commune en zone AUe ludique (comme les autres terrains du plateau sportif). Cette zone est destinée à recevoir des équipements structurants, à savoir des équipements publics, à vocation de loisir, ludiques, touristiques, hôtelières, culturelles, sportives, et les aménagements extérieurs de loisirs.

Ces parcelles sont aussi inscrites au PLU dans la liste des emplacements « réservés » (emplacement réservé n°15).

1.1.3 – Historique

La première délibération concernant la tentative d'acquisition amiable de ces terrains par la mairie de Maureilhan date du 26 février 1993. Cette délibération avait conduit à la signature

d'une promesse de vente par Mme Arlette CHAVERNAC (mère de Christian CHAVERNAC, décédée le 2 novembre 2011) et M. Christian CHAVERNAC alors propriétaires indivis des dits terrains. Cette promesse de vente a été enregistrée en sous-préfecture de Béziers le 9 mars 1993. Elle est annexée au présent rapport (annexe L-1).

Malgré ce début de procédure, aucune suite ne semble avoir été donnée par la municipalité jusqu'en 2001, où l'on observe une première tentative de régularisation de la vente (courrier envoyé par la mairie et estimation du prix des terrains par le service du Domaine).

Puis, au fil des années et de plusieurs délibérations, des courriers sont régulièrement envoyés aux propriétaires, mais restent sans suite.

De leur côté les ré-estimations des terrains vont se succéder :

- 2001 : 45 000 Frs
- 2003 : 6860.21 € (45 000 Frs)
- 2005 : 24 780 €
- 2014 : 33 000 €

1.2 – Présentation de l'opération

La nouvelle équipe municipale, élue en 2008, souhaite maintenant procéder à la régularisation de cette acquisition afin de pérenniser, et de développer, les activités organisées sur l'ensemble du plateau sportif.

Les parcelles, objet du présent dossier, sont utilisées par la commune pour recevoir des manifestations périodiques de type kermesses, camps d'adolescents, tournois de football et vide greniers.

La commune a réalisé par le passé des plantations d'arbres dans ces parcelles. Elle en assure aujourd'hui l'entretien.

Sur ces parcelles on trouve un fossé d'écoulement des eaux pluviales issues du plateau sportif. Son entretien est impératif afin d'assurer la sécurité des personnes en cas d'événements pluvieux importants. Aujourd'hui cet entretien est assuré par la commune.

La commune justifie cette démarche d'acquisition par la nécessité de : « *pérenniser l'affectation publique de ce secteur des abords de la salle polyvalente* ».

Dans la mesure où les pourparlers amiables d'acquisition de ces deux parcelles n'ont pu aboutir avec leur propriétaire, la commune considère qu'il est indispensable pour elle de recourir à la procédure d'expropriation.

1.3 – Nature et caractéristiques du projet

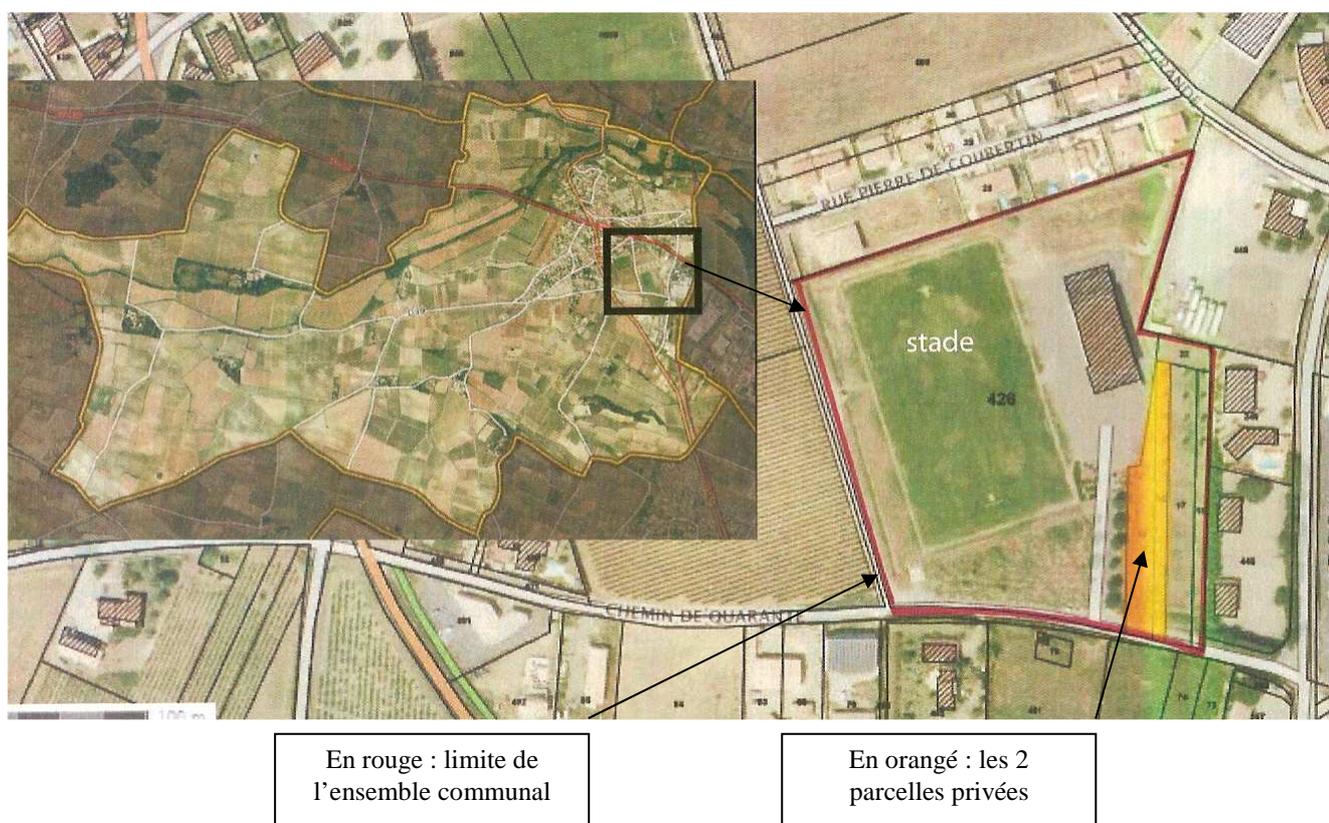
1.3.1. - La concertation préalable avec les propriétaires

De nombreuses tentatives d'acquisition amiable ont déjà été conduites par les maires successifs. Outre la première phase de signature d'une promesse de cession qui est restée sans suite, on note en particulier l'envoi de nombreux courriers par la mairie les :

- 25 mai 2001 pour demande de signature de l'acte de vente,
- 12 décembre 2001 pour demander aux propriétaires une offre de prix,
- 31 janvier 2002 pour mise en demeure avant procédure d'expropriation,
- 28 avril 2003 pour demande de signature de l'acte de vente chez Maître GONDARD,
- 17 mai 2004 pour informer les propriétaires d'une consignation chez Maître GONDARD d'une somme de 6860,21 € pour la cession des parcelles,
- 23 septembre 2004 pour signifier aux propriétaires la mise en route d'une procédure d'expropriation,
- 12 juin 2008 pour demande de signature de l'acte de vente après réévaluation des terrains (24780 €),
- 6 janvier 2011 pour demander aux propriétaires de reconsidérer leur décision,
- 7 novembre 2013 pour demander la régularisation de l'acquisition,
- 21 juillet 2014 pour informer le propriétaire d'une nouvelle réévaluation de la valeur des terrains (33 000 €)

Aucune de ces démarches n'a pu conduire au règlement amiable de cette cession.

1.3.2. - La localisation des parcelles concernées



La destination de ces terrains a été définie dans le document d'urbanisme de la commune : le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juin 2011, et modifié le 7 novembre 2013.

Les parcelles se situent en zone AUEI prévue pour les équipements publics. Elles font l'objet d'un emplacement réservé numéroté 15 en vue de leur acquisition par la commune.

Leur superficie respective est de :

- Parcelle B15 : 1290 m²
- Parcelle B16 : 775 m²

Soit un total de 2065 m²

1.4 – Objet des enquêtes

Il s'agit de deux enquêtes conjointes :

- enquête parcellaire
- enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Elles sont conduites pour permettre l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La procédure d'expropriation permet à la collectivité territoriale de s'approprier d'autorité un bien privé afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel la collectivité affirme son intention de recourir à l'expropriation.

Néanmoins une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients sociaux ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Objectif de l'acquisition

Situés à proximité immédiate de la salle polyvalente, en plein cœur de terrains communaux d'équipements sportifs et de loisirs, les 2 parcelles B15 et B16 doivent être acquises par la commune afin de régulariser et pérenniser l'utilisation publique qui en est faite par la collectivité.

Attenantes à la salle polyvalente, ces deux parcelles sont au cœur d'un espace vert planté et entretenu par les jardiniers communaux.

Tout comme sur les parcelles voisines, propriété de la commune, des kermesses, camps d'ados, tournois de foot, et vide-greniers sont périodiquement organisés sur les deux parcelles objet du présent dossier.

La commune de Maureilhan a sollicité le propriétaire à plusieurs reprises, mais sans succès, afin d'acquérir ces terrains à l'amiable à un prix raisonnable.

1.5 – Cadre juridique

L'expropriation permet à l'Administration d'obtenir à son profit, sous forme d'une cession forcée, le transfert d'un bien immobilier, en vue de la réalisation d'un objectif d'utilité publique, et moyennant le paiement d'une indemnité qui doit être « juste et préalable ».

La procédure d'expropriation est le seul moyen d'action foncière, lorsque les propriétaires privés refusent de vendre.

La présente demande, soumise à l'enquête publique, est présentée sur le fondement des textes et décrets suivants :

- code civil, notamment l'article 545,
- code de l'expropriation, notamment les articles L.11-1 à L.16-9, L.21-1 et L.110-2, ainsi que les articles R.11-3 à R.11-14
- code de l'urbanisme, notamment les articles L122-15 et L123-16, L221-1, L221-2, L300-1, L300-4,
- code général des collectivités territoriales,
- arrêté du 24 avril 2012 du Ministre de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie fixant les caractéristiques de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement,
- délibération du Conseil municipal de Maureilhan en date du 8 janvier 2015 sollicitant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'amélioration de la fonctionnalité de la salle polyvalente, (annexe D-5)
- arrêté préfectoral n° 2015-I-109 du 22 janvier 2015 portant délégation de signature à Monsieur Nicolas LERNER, Sous-préfet de Béziers et publié au RAA N°6 du 23 janvier 2015,
- arrêté préfectoral n° 2015-II-517 du 25 mars 2015 définissant les modalités de l'enquête publique (annexe D-4),
- décision du Tribunal Administratif N° E15000044/34 du 11 mars 2015 me désignant comme Commissaire enquêteur,

1.6 – Composition du dossier

Dossier d'enquête parcellaire

- Contexte de l'opération
- Plan de situation
- Plan parcellaire

- Etat parcellaire

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

- Pièce 1 : Notice explicative
- Pièce 2 : Plan de situation
- Pièce 3 : Périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- Pièce 4 : Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUETES

2.1 – Désignation du Commissaire Enquêteur

Par lettre datée du 10 mars 2015, la Sous-préfecture de Béziers sollicitait le Tribunal Administratif de Montpellier pour la désignation d'un Commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique préalable à la déclaration d'Utilité Publique du projet d'amélioration de la fonctionnalité de la salle polyvalente sur le territoire de la commune de Maureilhan, et à la cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Par décision n° E15000044/34 du 11 mars 2015, Madame le Président du tribunal administratif de Montpellier m'a désigné (M. André TRABAUD, ingénieur physicien retraité), en qualité de commissaire enquêteur (annexe D-1).

Ma déclaration sur l'honneur de non intéressement à ce dossier a été retournée au Tribunal Administratif le 16 mars 2015 (annexe D-2).

2.2 – Organisation des enquêtes publiques conjointes

Suite à ma désignation j'ai pris contact avec Madame FONTAINE du Bureau des Politiques Publiques de la sous-Préfecture de Béziers, et avec Madame Françoise ANGLES de la Mairie de Maureilhan, toutes deux en charge du dossier au sein de leur entité.

Nous avons ensemble défini les modalités de l'enquête publique : début et fin d'enquête, nombre et dates des permanences.

Nous avons aussi convenu d'une première réunion au cours de laquelle me serait présenté le projet et remis le dossier d'enquête.

Au cours de cette réunion qui s'est tenue le 19 mars 2015 en mairie de Maureilhan, j'ai rencontré Monsieur Christian SEGUY, Maire de Maureilhan, et Madame Françoise ANGLES de la Mairie de Maureilhan en charge du dossier.

Le dossier m'a été présenté et nous avons pu aborder l'historique de celui-ci, son contenu, les motivations de la mairie. Nous avons validé ensemble les différentes pièces du dossier et les

différentes dates retenues pour l'enquête publique, les parutions et publications, l'affichage et les permanences.

En fin de rencontre j'ai été accompagné sur le site par Monsieur le Maire et un de ses adjoints.

Cette visite m'a permis de bien visualiser l'imbrication de ces deux terrains privés au sein du complexe communal jouxtant la salle polyvalente et les terrains de sport. J'ai aussi pu me rendre compte qu'un fossé, particulièrement important pour l'écoulement des eaux pluviales du complexe communal se trouvait, pour une partie importante, au sein des terrains privés objet de la présente enquête. La sécurité des personnes et des biens en cas d'épisode pluvieux important passe impérativement par un entretien cohérent de ce fossé.

2.3 – Information du public - Publicité

2.3.1. – Les mesures de publicité de l'enquête

Les mesures de publicité réglementaires et prescrites par l'article 4 de l'arrêté préfectoral définissant les modalités de l'enquête, ont été respectées :

- Un avis destiné au public a été affiché en mairie (en extérieur sur la façade du bâtiment) et aux endroits habituels du territoire communal.
- L'avis d'enquête a été publié dans 2 journaux habilités, 1er avis avant l'ouverture de celle-ci (annexe P1 à P4) :
 - Journal Midi Libre du samedi 4 avril 2015,
 - Journal l'Hérault du Jour du samedi 4 avril 2015,
 et rappelé dans les premiers jours de l'enquête :
 - Journal Midi Libre du vendredi 17 avril 2015,
 - Journal l'Hérault du jour du vendredi 17 avril 2015,

2.3.2. – Notification au propriétaire

Une fois arrêtée les modalités de l'enquête publique, un courrier R+AR a été adressé au propriétaire des deux terrains. Ce courrier daté du 30 mars 2015 et la preuve de dépôt à la Poste datée du 31 mars 2015 sont annexés au présent rapport (annexes P-6 et P-7).

Le courrier a été retiré le 14 avril 2015, l'avis de réception correspondant est annexé au présent rapport (annexe P-8).

2.4 – Contrôle de conformité du dossier d'enquête

Lors de la réunion en mairie, le 19 mars 2015, j'ai pu procéder à un premier contrôle du dossier d'enquête.

A la fin de cette réunion, j'ai emporté le dossier à mon domicile afin de procéder à un contrôle plus complet. J'ai aussi préparé le registre d'enquête (renseignements demandés et visa de chaque page.

J'ai aussi visé chaque élément du dossier d'enquête.

Ce dossier, et le registre, ont ensuite été retournés à la mairie par voie postale avant le début de l'enquête.

2.5 – Permanences du Commissaire Enquêteur

Elles se sont déroulées dans une salle du rez-de-chaussée de la Mairie, rue Jean Jaurès à Maureilhan, les :

- Mardi 14 avril 2015 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 29 avril 2015 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 13 mai 2015 de 14h00 à 17h00

2.6 – Incidents relevés aux cours des enquêtes

Je n'ai pas eu connaissance d'incident survenu en cours d'enquête.

2.7 – Clôture des enquêtes

Le mercredi 13 mai 2015, à 17h00, jour et heure de clôture de l'enquête, après m'être assuré qu'aucune personne du public n'était présente dans la salle où se déroulait la permanence, en application de l'article 9 de l'arrêté prescrivant et définissant les modalités de l'enquête publique, nous avons, avec Monsieur le Maire de la Commune de Maureilhan, clôturé et signé le registre d'enquête.

J'ai conservé le registre d'enquête pour l'analyser et le joindre à mon rapport.

Toutes les autres pièces constituant le dossier d'enquête ont été laissées à la disposition de la mairie.

2.8 – Opérations suivant la clôture des enquêtes

Après observation d'un délai de quelques jours, ceci pour permettre la réception éventuelle de courriers postés pendant l'enquête, mais pas encore parvenus du fait de grèves, délai

d'acheminement ou incidents divers, j'ai débuté mon rapport et commencé l'analyse des observations reçues du public.

2.9 – Participation du public et recensement des observations

2.9.1. – Participation du public

L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident en respectant les dispositions de l'arrêté de M. Le Sous-préfet de Béziers n° 2015-II-517 en date du 25 mars 2015. Malgré les mesures de publicité prise par les services municipaux, malgré les permanences que j'ai tenues et qui permettaient de proposer plusieurs jours différents, la participation du public a été relativement modeste.

J'ai principalement rencontré des responsables d'associations, et Madame CHAVERGNAC Janine épouse du propriétaire des terrains.

Cette modeste participation peut s'expliquer par la difficulté à mobiliser le grand public sur un tel sujet, sachant que d'une manière générale, le public ne se manifeste que lorsqu'il se sent directement et individuellement concerné, et que les mesures prises conduisent à limiter sa capacité d'action ou de décision. Ce n'était pas le cas avec ce dossier d'expropriation puisque les habitants de la commune utilisent déjà ces terrains, peut-être sans savoir d'ailleurs qu'ils ne sont pas intégrés au patrimoine communal.

2.9.2. – Recensement des observations

Durant le déroulement de l'enquête publique, j'ai collecté :

- Dix (10) observations qui ont été consignées sur le registre d'enquête. Neuf (9) ont été reçues pendant les permanences, une (1) en dehors des permanences. Dans certains cas, le public ne souhaitait pas inscrire d'observation, j'ai donc pris l'initiative de porter moi-même sur le registre le résumé de notre entretien.
- Deux (2) courriers m'ont été adressés à la mairie de Maureilhan.

2.9.3. – Nature des observations

Se sont essentiellement manifestés et exprimés :

- Des responsables d'associations communales ou extra-communales qui utilisent ces terrains pour y tenir leurs manifestations et/ou leurs activités, et qui craignent que

celles-ci soient menacées si ces terrains restent dans le domaine privé, sans maîtrise globale par la commune de l'ensemble du plateau sportif et ludique.

- L'épouse du propriétaire des terrains (disposant d'un pouvoir de son époux – pièce jointe en annexe D-3) qui exprimait son désaccord quant à la cession des terrains aux prix proposé par la mairie.

2.10 – Communication des observations au Maître d'ouvrage

Plusieurs questions m'ont paru, en fin d'enquête, nécessiter des compléments d'information afin de mieux pouvoir motiver mon avis.

J'ai donc sollicité la mairie de Maureilhan par courrier afin d'obtenir les réponses correspondantes (annexe C-1).

L'ensemble de ces questions, et les réponses afférentes (annexe C-2), a été repris en détail dans mon analyse.

La synthèse proposée ne reprend pas l'intégralité des observations, remarques ou demandes. Son objet est de dégager l'essentiel des questions du public afin d'en faciliter l'analyse et le traitement.

En plus des éléments recueillis au cours de l'enquête, la synthèse intègre donc des réflexions et des questions personnelles du Commissaire enquêteur.

Plusieurs thèmes constituaient l'objet du dossier proposé à l'enquête :

- L'enquête parcellaire destinée à valider l'identification des propriétaires des terrains et à leur notifier l'ouverture de l'enquête publique,
- L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'expropriation.

2.11 – Réponse du pétitionnaire

Le 26 mai 2015 la mairie me faisait parvenir, par courrier simple, sa réponse aux questions posées (annexe C-2).

Les réponses, et analyses détaillées, seront présentées au chapitre suivant.

3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 – Analyse des observations du public

3.1.1 – Les observations des utilisateurs de l'espace

Nom	Observation
<p>Monsieur Jean VIDAL Président de l'association « La Boule Maureilhannaise - Pétanque »</p>	<p><i>Observations n°1, inscrite sur le registre par M. Vidal.</i></p> <p><i>Visite du 14 avril 2015</i></p> <p>M. Vidal me signale que son association utilise les terrains – parcelles B15 et B16, lors des concours de boules officiels et inter-villages du secteur de Béziers.</p>
<p>Madame Guylaine BERMEJO Présidente de l'association S.L.M. (Sports Loisirs Maureilhan)</p>	<p><i>Observation n°2, inscrite sur le registre par le Commissaire enquêteur.</i></p> <p><i>Visite du 14 avril 2015</i></p> <p>Mme Bermejo, et l'association qu'elle préside, souhaitent que ces terrains deviennent communaux afin de pouvoir les utiliser pour leurs activités et manifestations diverses.</p>
<p>Monsieur Christian SEGUY Maire de Maureilhan</p>	<p><i>Observation n°3, inscrite sur le registre par M. Séguy.</i></p> <p><i>Visite du 14 avril 2015</i></p> <p>Mr Séguy rappelle que les deux parcelles B15 et B16 sont régulièrement utilisées par diverses associations de la commune.</p> <p>Ces parcelles sont situées au sein du complexe ludique, sportif et de la salle polyvalente. Elles sont répertoriées au PLU dans la liste des emplacements réservés sous le n°15 en vue d'une acquisition par la commune.</p> <p>Les principales utilisations de ces terrains ont lieu lors des manifestations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrain de camping occasionnel lors des fêtes de jumelage, - Boulodrome pour certains concours, - Fêtes de fin d'année scolaire, - Kermesses, vides greniers,... - Galas, tournois et autres manifestations sportives - Fête des associations, spectacles divers et autres manifestations culturelles, - Lieu de détente pour parents et enfants lors de tous ces événements, <p>La création d'un skate parc sur ce plateau, à proximité immédiate de ces terrains conduira à l'utilisation de ceux-ci pour les évolutions des enfants.</p> <p>Enfin, le fossé d'écoulement des eaux pluviales, qui traverse en partie ces terrains, pourra être busé afin de pouvoir assurer la sécurité des personnes évoluant dans l'enceinte de ce domaine communal.</p> <p>Monsieur Séguy conclut en confirmant la volonté de la commune d'acquérir ces deux parcelles.</p>

Nom	Observation
	<p><i>Note du CE : Outre le constat que ces parcelles sont régulièrement utilisées par les associations de la commune, je retiendrai tout particulièrement la nécessité de sécuriser le site. En effet, la présence d'un fossé dans un espace ludique est un risque potentiel pour les personnes et les biens. Le busage de ce fossé permettra de sécuriser le site.</i></p>
<p>Monsieur Olivier BARRE Président de l'association « Etoile Sportive Cazouls, Maraussan, Maureilhan »</p>	<p><i>Observation n°4, inscrite sur le registre par M. Barre.</i> <i>Visite du 14 avril 2014</i></p> <p>M. Barre me signale que son association utilise régulièrement le complexe sportif, et les terrains B15 et B16, pour ses manifestations sportives, entraînements et rencontres de football en championnat.</p>
<p>Madame Michèle GUILLAUME Présidente de l'association « VETI-CŒUR »</p>	<p><i>Observation n°5, inscrite sur le registre par Mme Guillaume.</i> <i>Visite du 14 avril 2014</i></p> <p>Mme Guillaume précise que la fête des associations à laquelle elle participe, utilise de temps en temps les terrains environnant la salle polyvalente.</p>
<p>Madame Sylvia GAUDICHON Présidente de l'association « Mille et une idées pour l'école »</p>	<p><i>Observation n°6, inscrite sur le registre par Mme Gaudichon.</i> <i>Visite du 15 avril 2014</i></p> <p>Mme Gaudichon précise que son association utilise régulièrement la salle polyvalente et les terrains environnant dans le cadre des activités et manifestation qu'elle organise.</p> <p>Mme Gaudichon a souhaité annexer au registre d'enquête copie d'une demande d'ouverture d'un débit de boissons et de snack temporaires à l'occasion du vide grenier qui a eu lieu le 17 mai 2015</p>
<p>Monsieur Christian FOURIO Président de l'association « Ball Trap de Maureilhan »</p>	<p><i>Observation n°7, inscrite sur le registre par M. Fourio.</i> <i>Visite du 29 avril 2014</i></p> <p>M. Fourio précise que son association utilise régulièrement la salle polyvalente et les terrains environnant dans le cadre des activités et manifestations qu'elle organise.</p>
<p>Monsieur René DUBUISSON Maire de Sequedin (59), commune jumelée à Maureilhan</p>	<p><i>Courrier n°1 du 25 avril 2015</i></p> <p>M. Dubuisson précise dans son courrier que la commune de Sequedin utilise en juillet de chaque année, à l'occasion des rencontres du jumelage, les parcelles B15 et B16 comme base de camping pour les accueils de loisirs des adolescents de Sequedin.</p> <p>M. Dubuisson précise que cette occupation qui dure depuis 16 ans contribue à faire vivre le jumelage</p>

Remarque du Commissaire Enquêteur

Ces précédentes remarques au nombre de sept (7), ainsi que le courrier n°1, sont tous de même nature.

Il s'agit de l'expression de plusieurs utilisateurs de cet espace qui justifient de l'utilisation de celui-ci pour leurs activités et manifestations occasionnelles.

Elles viennent conforter la mairie dans sa volonté de sortir situation actuelle où l'occupation des terrains se fait sans l'aval du propriétaire.

Il convient de rappeler que ces terrains font l'objet d'une inscription au PLU comme emplacement réservé n°15 et que des aménagements y ont déjà été fait par la commune.

3.1.2 – Les observations du propriétaire et de ces mandataires

<p>Madame Janine CHAVERNAC épouse de Monsieur Christian CHAVERNAC Propriétaire des parcelles B15 et B16</p>	<p><i>Observation n°8, inscrite sur le registre par le Commissaire enquêteur.</i></p> <p><i>Visite du 29 avril 2014</i></p> <p>Le 29 avril 2015, j'ai reçu Mme Chavernac, épouse de M. Christian Chavernac propriétaire des parcelles B15 et B16.</p> <p>Madame Chavernac n'avait pas, lors de cette visite, de procuration ou de pouvoir lui permettant de parler au nom de son mari, et donc en tant que propriétaires des parcelles concernées.</p> <p>Mme Chavernac m'a remis deux documents que j'ai paraphés et insérés dans le registre d'enquête publique. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un procès verbal de constat établi le 11 juillet 2011 par la SCP Florent APPE – Jean-Marie ROPERCH. Ce document atteste du constat de la présence d'un fossé et d'un talus enherbé côté sud, et de la présence de 8 tentes de campeurs sur les terrains côté nord. - Un courrier R+AR daté du 8 septembre 2014 de Maître Xavier Lafon, avocat, intervenant pour le compte des époux Chavernac. Dans ce courrier, Maître Lafon rappelle que les époux Chavernac sont propriétaires des parcelles B15 et B16, qu'un fossé a été creusé et qu'un talus a été créé rendant impossible l'accès à leurs parcelles. Il confirme la réception de l'offre de rachat faite par la mairie pour un montant de 33 000 €. <p>D'autre part, il précise que les époux Chavernac sont disposés à vendre les deux parcelles au prix de 93 825 €, et moyennant une indemnisation pour la privation de jouissance de la propriété d'un montant de 25 020 €.</p> <p><i>Note du CE : Ce courrier ne semble pas encore avoir fait l'objet d'une réponse écrite par la mairie.</i></p>
<p>Madame Janine</p>	<p><i>Observation n°9 et 10, inscrite sur le registre par le Commissaire enquêteur.</i></p>

<p>CHAVERNAC épouse de Monsieur Christian CHAVERNAC Propriétaire des parcelles B15 et B16</p>	<p><i>Visites du 13 mai 2014</i></p> <p>Le 13 mai 2015, j'ai à nouveau reçu Mme Chavernac, épouse de M. Christian Chavernac propriétaire des parcelles B15 et B16.</p> <p>Mme Chavernac me remet ce jour un pouvoir, signé par son époux, qui lui donne pouvoir pour représenter M. Chavernac Christian et prendre toute décision utile en son nom.</p> <p>Elle me remet plusieurs documents dont en particulier un courrier qui m'est adressé, émis par son cabinet d'avocat, la SCP Lafon-Portes, qui fait un rapide historique du dossier et réfute l'idée du caractère « utilité publique » de cette acquisition.</p>
<p>SCP LAFON-PORTES Ste d'avocats mandatée par M. Charvernac Christian</p>	<p><i>Courrier n°2 du 12 mai 2015</i></p> <p>Dans son courrier Maître Xavier LAFON refait l'historique des tentatives d'acquisitions amiables et insiste sur le refus toujours manifesté par les propriétaires.</p> <p>Il rappelle le constat d'huissier du 11 juillet 2011 et son contenu (présence de campeurs sur les parcelles, présence de fossés et d'un talus empêchant l'accès à la propriété).</p> <p>D'autre part Maître Lafon conteste le caractère d'utilité publique du projet car la commune est déjà équipée de deux terrains de sports et de deux salles polyvalentes qui suffisent pour l'accueil des diverses manifestations.</p>

<p>Remarque du Commissaire Enquêteur</p> <p><i>Le propriétaire ne s'est présenté à aucune des permanences. Il a donné tout pouvoir à son épouse pour le représenter.</i></p> <p><i>De nos échanges et des divers documents et courriers qui m'ont été remis je peux en conclure que :</i></p> <p><i>1 – les propriétaires disent avoir toujours refusé la cession au prix qui leur était proposé par la mairie, cela malgré la promesse de vente signée en 1993</i></p> <p><i>2 – l'occupation des terrains par la mairie est ancienne. Le courrier de la SCP Lafon-Portes du 8 septembre 2014 le confirme puisqu'il fait état d'une occupation illicite <u>depuis plus de 8 ans (soit d'avant 2006)</u></i></p> <p><i>3 – La première manifestation des propriétaires contre cette occupation daterait du constat d'huissier qu'ils font réaliser le 11 juillet 2011, a priori (aucun document remis ne justifie le contraire) sans que cela ne fasse l'objet d'un échange écrit avec la mairie,</i></p> <p><i>4 – le premier courrier « officiel » adressé par les propriétaires, ou son mandataire, pour contester cette occupation des terrains daterait du 8 septembre 2014.</i></p>
--

3.2 – Questions posées par le Commissaire enquêteur, réponses du Maître d’Ouvrage et commentaire du Commissaire enquêteur

3.2.1 – Utilisation des parcelles B15 et B16 au cours du temps

Plusieurs associations ont porté à ma connaissance qu’elles utilisaient régulièrement ces parcelles pour leurs activités, ou en complément de celles-ci.

A quand remontent ces premières utilisations ?

La mairie a-t-elle été saisie de manière officielle, par les propriétaires de ces parcelles, d’une quelconque plainte ou demande de dédommagement (à l’exception de celle qui a été adressée le 8 septembre 2014 par Maître Xavier Lafon, avocat, intervenant pour le compte des époux Chavernac ?

Réponse de la mairie :

« Les premières utilisations de ces parcelles se situent dans l’année 1993, la salle polyvalente ayant été inaugurée en décembre 1994.

A l’exception du courrier du 8/9/2014 par Maître Xavier LAFONT, Avocat, la mairie, en ma connaissance n’a jamais reçu de demande de dédommagement ou plainte. »

Commentaires du Commissaire enquêteur :

L’utilisation de ces terrains par la mairie depuis environ 20 ans ne peut qu’être connue des propriétaires, ceux-ci habitant Maureilhan depuis au moins 1993 (date connue à partir de la promesse de vente signée en 1993).

Pendant toute cette période les propriétaires ne semblent pas avoir manifesté, officiellement, leur désaccord sur cette occupation. Aucun document qui justifierait le contraire n’a pu m’être remis pendant l’enquête publique.

Il semble alors possible de considérer que cette utilisation des terrains s’est faite avec le consentement tacite des propriétaires.

3.2.2 – Travaux réalisés sur les parcelles B15 et B16

Divers travaux semblent avoir été réalisés sur ces parcelles, peut-être concomitamment à la réalisation de la salle polyvalente. J’ai noté en particulier :

1. la réalisation d’un fossé d’évacuation des eaux pluviales au travers de la parcelle B15 et en limite sud des deux parcelles,
2. la réalisation d’un talus en terre le long de ce fossé,
3. la plantation d’arbres en partie nord.

De quand datent ces travaux ?

Ces travaux ont-ils fait l’objet de demande(s) d’autorisation, individuelles ou globale auprès des propriétaires ?

Si oui, à quelle(s) date(s) ? Si non, pourquoi ?

Si oui, quelle(s) a (ont) été la (les) réponse(s) des propriétaires ?

Réponse de la mairie :

« Le fossé d'évacuation était prévu sur le projet de construction de la halle de sport (salle polyvalente), plan reçu et tamponné en sous-préfecture en date du 10 juin 1994, et inscrit à l'article 13-3-2-7, page 65 dans le dossier de consultation des entreprises. Travaux réalisés en 1994.

La bordure du fossé, appelé "talus" a été effectuée au creusement du fossé.

La plantation d'arbres, 13 mûriers stériles, en janvier 2003 : l'achat des arbres a été acté en séance du conseil municipal du 9/12/2002. Cette décision fait suite à une promesse de vente en date du 28/2/2002, signée par Monsieur CHAVERNAC, qui faisait elle-même suite à une première promesse de cession en 1993. La promesse de cession du 28/2/2002 a été réceptionnée à la sous-préfecture le 4/4/2002.

Le notaire de la commune, Maître Gondard avait préparé en 2003, un acte de vente signé par Monsieur le Maire, Claude RICOME. Monsieur CHAVERNAC ne s'est pas présenté à l'étude. »

Commentaires du Commissaire enquêteur :

Les travaux réalisés sur les parcelles par la commune sont, semble-t-il, concomitants à des signatures de promesse de vente. A savoir :

Promesse de vente signée en 1993 : travaux de création du fossé et d'élévation du talus.

Promesse de vente signée en 2002 (que je découvre à l'occasion de cette réponse – note du CE) : travaux de plantation.

Malgré ces promesses de vente aucune concrétisation de la vente n'a pu avoir lieu pendant ces 20 ans écoulés.

La volonté de la mairie de régulariser la situation par la présente démarche semble donc légitime.

3.2.3 – Valeur des terrains

Serait-il possible d'obtenir une valeur moyenne des terrains (€ / m²) sur les communes de Maureilhan et limitrophes :

- viabilisés en zone constructible
- non viabilisés en zone constructible,
- en zone artisanale,
- non constructibles

Réponse de la mairie :

- « viabilisés en zone constructible (= 220 EUR/m², pour un terrain de 350 m² environ)
- non viabilisés en zone constructible (40 EUR/m²)
- en zone artisanale : zone AUe1 (15,40 EUR/m²)
- non constructibles : zone AUe0 (7,21 EUR/m² - estimation de la brigade d'évaluation en date du 18/3/2013 »

Commentaires du Commissaire enquêteur :

Le prix proposé par le service du Domaine (≈ 16 € / m²) correspond à une valorisation des terrains comme s'ils étaient constructibles en zone artisanale.

Dans la mesure où ces terrains sont grevés d'une inscription au PLU comme emplacement réservé n°15, une construction, quel qu'elle soit semble difficile.

Le propriétaire, via le courrier de la SCP Lafon-Portes du 8 septembre 2014, évalue ses terrains à 45 € / m², s'est à dire au-delà d'un terrain constructible non viabilisé. Cette demande semble disproportionnée par rapport à l'échelle de prix constatée sur la commune.

Compte tenu de ce qui précède, j'estime qu'il y a lieu de considérer que l'estimation des terrains, faite par le service du Domaine, est justifiée et qu'elle correspond à un juste dédommagement des propriétaires.

3.2.4 – *Le Plan Local d'Urbanisme de la commune*

A quelle date le PLU a-t-il été approuvé ?

Depuis cette date, le PLU a-t-il fait l'objet d'évolutions (révision, modification, etc...) ? Si oui à quelle(s) date(s) et de quel(s) type(s) ?

Depuis quand les parcelles B15 et B16 sont-elles inscrites dans le PLU (ou dans le POS) comme « emplacement réservé » ?

Cette inscription comme « emplacement réservé » a-t-elle fait l'objet de remarques par le public au moment de l'enquête publique qui a validé ce point ?

Si oui, quelles ont été ces remarques ? Par qui ont-elles été émises ? Quelle a été alors la position du Commissaire Enquêteur à leur sujet ?

Réponse de la mairie :

« Le P.L.U. a été approuvé le 30/6/2011

Le P.L.U. a été modifié le 7/11/2013 (modification périmètre du PAE du stade et d'autres modifications mineures ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD)

Les parcelles B15 et B16 sont inscrites dans le P.L.U. comme "emplacement réservé" depuis le 30/6/2011. Elles n'ont pas fait l'objet de remarques par le public au moment de l'enquête publique. Sur l'ancien POS de la commune, ces parcelles étaient dans un zonage 5NA, destiné pour recevoir des équipements liés aux activités sportives et

culturelles : terrain de camping, sport, gymnase... »

Commentaires du Commissaire enquêteur :

L'inscription de ces terrains comme emplacement réservé en 2011 et 2013 n'aurait fait l'objet d'aucune remarque, ni contestation, de la part des propriétaires.

Comme déjà analysé au paragraphe 3.2.1, nous observons à cette occasion aussi une acceptation tacite de la part des propriétaires.

3.2.5 – Les autres équipements communaux

La commune de Maureilhan semble disposer d'autres équipements sportifs et festifs :

- une salle des fêtes
- un stade de rugby à proximité immédiate, mais sans lien direct, plateau sportif de la salle polyvalente.

Quelles sont les raisons qui conduisent à utiliser, pour les manifestations et les festivités, les espaces situés aux abords de la salle polyvalente plutôt que ceux de ces deux autres équipements.

Réponse de la mairie :

« La salle des fêtes du village est en zone U1 du P.L.U. qui est une zone à caractère central d'habitat. La location, le prêt de la salle n'est pas autorisé après 22 h à cause des nuisances occasionnées aux riverains.

Les aménagements autour du stade de rugby ne permettent pas d'être utilisés pour des manifestations ou des festivités ce sont :

- 1 aire de jeux "city stade"
- 1 boulodrome

Pour toutes ces raisons, les espaces situés aux abords de la salle polyvalente sont utilisés pour des manifestations associatives, sportives, festives, le classement en zone AUe ludique le permettant. »

Commentaires du Commissaire enquêteur :

Les propriétaires contestaient la procédure en cours (courrier de la SCP Lafon-Portes du 12 mai 2015) au motif que l'Utilité Publique ne serait pas justifiée dans la mesure où « la commune est déjà équipée de deux terrains de sport ainsi que de deux salles polyvalentes qui peuvent parfaitement être utilisées à cet usage ».

Après analyse, il ressort que :

- 1. les deux terrains de sport sont :**
 - celui jouxtant la salle polyvalente et les terrains des époux Chavernac,
 - celui de rugby dont les abords ne permettent pas l'organisation des

manifestations nécessitant beaucoup d'espace.

2. les deux salles polyvalentes sont en fait :

- la salle polyvalente jouxtant les terrains des époux Chavernac
- la salle des fêtes, beaucoup plus petite et d'une utilisation très limitée, voire impossible pour les manifestations qui se déroulent à proximité, et sur, les terrains des époux Chavernac.

Je considère que l'acquisition de ces parcelles B15 et B16 par la collectivité répond donc bien à l'intérêt général. A ce titre la procédure de Déclaration d'Utilité Publique est parfaitement recevable.



Etabli le 12 juin 2015
Le Commissaire Enquêteur
André TRABAUD

DEPARTEMENT DE L'HERAULT - VILLE DE MAUREILHAN

PROJET D'AMELIORATION DE LA FONCTIONNALITE DE LA SALLE POLYVALENTE AU PROFIT DE LA COMMUNE DE MAUREILHAN

**Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité
publique et à la cessibilité des parcelles**

Maîtrise d'Ouvrage : Mairie de Maureilhan

Prescrite par Arrêté préfectoral n° 2015-II-517 du 25 mars 2015
Enquête publique du 13 avril au 13 mai 2015 inclus



**B - CONCLUSIONS et
AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Commissaire-Enquêteur
André TRABAUD

B – CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 - RAPPELS

1.1 - PREAMBULE

Il s'agit d'une enquête régie par l'article L.11-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Elle n'a pour vocation que de garantir le droit de propriété et les droits réels.

C'est une procédure contradictoire conçue comme une garantie de la propriété immobilière et des droits réels.

Elle est constituée par deux enquêtes qui peuvent être conduites conjointement :

- L'enquête parcellaire qui permettra l'identification exacte des biens à exproprier et des propriétaires correspondants,
- L'enquête d'utilité publique qui a pour objet de dire si l'expropriation présente un intérêt pour la collectivité (intérêt général) et pourra conclure à l'utilité publique du projet.

Cette deuxième partie du rapport présente les conclusions et l'avis motivé du Commissaire enquêteur sur le projet de déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition des parcelles B15 et B16 sur le territoire de la commune de Maureilhan.

1.2 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête est réalisée en vue de l'acquisition par la commune des parcelles B15 (d'une contenance de 1290 m²) et B16 (d'une contenance de 775 m²).

La commune souhaite acquérir ces parcelles, situées à proximité immédiate de la salle polyvalente, en plein cœur de terrains communaux d'équipements sportifs et de loisirs, afin de régulariser et de pérenniser l'utilisation publique qui en est faite par la collectivité.

Ces deux parcelles sont au cœur d'un espace vert planté et entretenu par les jardiniers communaux.

Tout comme les parcelles voisines, propriété de la commune, des manifestations diverses y sont périodiquement organisées.

1.3 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

J'ai été désigné par la décision E15000044/34 du 11 mars 2015, de Mme le Président du Tribunal Administratif de Montpellier pour conduire cette enquête publique.

En cas d'éventuel empêchement me concernant, aucun suppléant n'avait été désigné.

La publicité légale a été réalisée conformément aux articles R.131-4 et R.131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Un avis destiné au public a été affiché en mairie (en extérieur sur la façade du bâtiment) et aux endroits habituels du territoire communal.
- L'avis d'enquête a été publié dans 2 journaux habilités, 1er avis avant l'ouverture de celle-ci (annexe P1 et P2) :
- Journal Midi Libre du samedi 4 avril 2015,
- Journal l'Hérault du Jour du samedi 4 avril 2015,

et rappelé dans les premiers jours de l'enquête (annexe P3 et P4) :

- Journal Midi Libre du vendredi 17 avril 2015,
- Journal l'Hérault du jour du vendredi 17 avril 2015,

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions du 13 avril 2015 au 13 mai 2015 inclus. Aucun incident n'est venu perturber son déroulement.

1.4 – LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE ET DU REGISTRE AUPRES DU PUBLIC

Le dossier et le registre d'enquête étaient déposés dans le hall de la mairie, rue Jean Jaurès à Maureilhan, et mis à disposition du public sous la surveillance des agents d'accueil présents. Ils y sont demeurés du 13 avril 2015 au 13 mai 2015 inclus. Ils y ont été disponibles et accessibles aux heures habituelles d'ouverture des services de la mairie.

1.5 – LA TENUE DES PERMANENCES

Les permanences, au nombre de trois (3), se sont toutes tenues au siège de la mairie de Maureilhan, rue Jean Jaurès dans un bureau du rez-de-chaussée.

Tableau des permanences

Lieux des permanences	Dates	Horaires
Mairie de Maureilhan Rue Jean Jaurès – Maureilhan Bureau du rez-de-chaussée	Mardi 14 avril 2015	9h00 à 12h00
Mairie de Maureilhan Rue Jean Jaurès – Maureilhan Bureau du rez-de-chaussée	Mercredi 29 avril 2015	14h00 à 17h00
Mairie de Maureilhan Rue Jean Jaurès – Maureilhan Bureau du rez-de-chaussée	Mercredi 13 mai 2015	14h00 à 17h00

1.6 – LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Elle peut être considérée comme modérée compte tenu de l'objet du dossier. Pour autant, les mesures de publicité concernant cette enquête peuvent être considérées comme réglementaires et suffisantes, je considère qu'il n'y a pas lieu de demander un prolongement de cette enquête.

Concrètement, les observations formulées par les personnes venues aux permanences étaient de deux types :

- Soit il s'agissait de personnes représentant une association locale, éventuellement liée à la commune, qui venaient pour expliquer que cet espace était utilisé dans le cadre de manifestations sportives et/ou festives,
- Soit il s'est agi de l'épouse du propriétaire venant me signaler son refus de céder les dits terrains aux conditions proposées par la mairie, et se plaindre d'une utilisation abusive de ces terrains.

1.7 – LES DIFFICULTES ET INCIDENTS RENCONTRES EN COURS D'ENQUETE

Cette enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions matérielles et dans un climat non conflictuel. Il n'a été noté aucun incident susceptible de nuire au bon déroulement de l'enquête.

1.8 – LA CLOTURE DE L'ENQUETE

Après m'être assuré qu'aucune personne du public n'était présente dans la salle de permanence, et en application de l'article 9 de l'arrêté prescrivant et définissant les modalités de l'enquête publique, j'ai clôturé l'enquête le dernier jour de celle-ci, soit le 13 mai 2015, à 17 heures. Lors de cette clôture, j'ai paraphé et emporté le registre d'enquête publique afin de pouvoir analyser les observations du public dans les meilleurs délais.

2 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 – SUR LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée durant 31 jours du 13 avril 2015 à 9h00 au 13 mai 2015 à 17h00.

Je n'ai pas constaté d'irrégularité, ni d'incident.

L'enquête publique a bien été organisée et mise en œuvre conformément au Code de l'expropriation, partie législative et réglementaire et notamment les articles R.11-3 à R.11-14.

Sur le plan de l'information du public, j'ai noté que les publications de l'avis d'enquête dans la presse locale, ainsi que son affichage dans les lieux concernés, ont été effectués dans les formes et délais réglementaires. J'ai vérifié la réalité de l'affichage à plusieurs reprises à l'occasion de mes autres déplacements sur le terrain les jours de tenue des permanences.

Concernant l'information du propriétaire des terrains concernés par la procédure, elle a été faite par l'envoi du courrier R+AR réglementaire. Le propriétaire a récupéré ce courrier à La

Poste le deuxième jour de l'enquête publique.

Je considère que la mise en œuvre de l'enquête publique a été réalisée dans de bonnes conditions, que son annonce a été régulière et qu'elle était en mesure d'informer le public, les élus, le milieu associatif et le propriétaire. Les avis, remarques et observations reçus lors des permanences en attestent.

2.2 – SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Sur la forme :

Le dossier soumis à l'enquête publique, paraît répondre aux exigences du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'appropriation de ce dossier est aisée et le document « Contexte de l'opération » permet une bonne compréhension de celui-ci.

Sur le fond :

Face aux multiples tentatives d'acquisition à l'amiable, et aux deux promesses de vente qui ont été signées mais sont restées sans suite, la procédure engagée est bien de nature à sortir enfin d'une situation complexe et sans autre issue.

Je considère que le dossier proposé à l'enquête publique répond bien à la volonté de mettre fin à une situation anormale, et devrait conduire à sa régularisation.

2.3 – SUR L'INTERET D'ENGAGER UNE PROCEDURE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Depuis la décision de créer la salle polyvalente et son plateau sportif et ludique adossé, de multiples tentatives ont été conduites par la commune pour acquérir, à l'amiable, les deux parcelles B15 et B16.

L'acquisition de ces parcelles est parfaitement logique avec la volonté municipale d'organiser en ce lieu un ensemble sportif et ludique cohérent permettant d'accueillir des manifestations à l'échelle d'une commune de cette taille. On peut noter que les autres équipements communaux (salle des fêtes ou terrain de rugby) n'offrent pas les mêmes capacités d'accueil.

D'autre part, retirer ces deux terrains du domaine communal reviendrait à devoir se passer aussi des parcelles B17, B18 et B22 car elles n'auraient alors plus de liaison opérationnelle avec le reste du plateau sportif et ludique. La perte globale de superficie exploitable pour la commune peut être évaluée à 4770 m², limitant de manière très significative les capacités d'utilisation du site.

Je rappelle aussi que, suivant les éléments portés à ma connaissance, de 1993 à 2014, la commune a pu bénéficier de l'occupation des parcelles B15 et B16 sans qu'aucune opposition officielle ne soit manifestée par les propriétaires.

Enfin, chaque investissement réalisé par la commune sur le site a été concomitant avec la

signature d'un compromis de vente qui est resté sans suite après.

En fonction de ce qui précède, je considère que la commune a conduit l'aménagement du site en toute bonne foi, et qu'elle s'est retrouvée ensuite bloquée dans la finalisation de l'opération de cession amiable.

A ce titre, je considère que la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est parfaitement adaptée au contexte actuel, et qu'elle devrait conduire, enfin, à une régularisation de la situation.

2.4 – SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire était simple : un seul propriétaire concerné pour deux parcelles en cause. Le propriétaire était parfaitement identifié et les informations collectées et portées dans le dossier d'enquête se sont avérées exactes.

Le propriétaire a été régulièrement informé par un courrier recommandé qui a été déposé au bureau de La Poste le 31 mars 2015.

Il a été retiré par le propriétaire le 14 avril 2015, soit le lendemain de l'ouverture de l'enquête publique.

Le propriétaire ne s'est pas présenté aux permanences que j'ai tenues, mais il a mandaté son épouse pour le représenter.

Au vu de ce qui précède, je considère que l'enquête parcellaire s'est déroulée conformément à la législation et qu'elle a permis :

- de valider l'identité du propriétaire**
- d'entendre son représentant et de prendre acte de ses observations et de ses demandes.**

2.5 – SUR LA SITUATION ACTUELLE

L'exploitation de ces terrains privés par la mairie depuis plus de 20 ans semblait avoir été acceptée de manière tacite par les propriétaires. De multiples manifestations s'y sont déroulées et aucune opposition n'avait alors été manifestée.

Des investissements ont été réalisés par la commune sur les parcelles en cause :

- création d'un fossé d'écoulement des eaux,
- plantation d'arbres
- entretien régulier des sols et du fossé.

Cela a duré jusqu'en 2014, date à laquelle les premières démarches ont été engagées en vue d'une expropriation. Il semble que ces démarches aient incité le propriétaire à manifester officiellement son opposition à l'utilisation des terrains par la commune, ainsi qu'à une cession imposée.

Je considère qu'il n'est pas souhaitable que la situation actuelle perdure. Les raisons en sont les suivantes :

- **l'utilisation des terrains est aujourd'hui précaire,**
- **avec la présence du fossé ouvert sur plus de 130 m, la sécurité des personnes n'est pas assurée (risque d'accident lors de manifestations),**
- **en cas d'accident, quelle serait alors la couverture du sinistre par une assurance ? Celle de la commune n'interviendrait certainement pas si cet accident survient sur un terrain privé. Celle des propriétaires non plus puisqu'il peut être fait état d'une utilisation abusive de leur propriété privée,**
- **l'entretien du fossé d'écoulement des eaux pluviales du plateau ludique pourrait ne plus être assuré, avec un risque évident pour les personnes et les biens en cas d'événement pluvieux important,**
- **l'interdiction d'utilisation de ces terrains priverait la commune d'une superficie exploitable de près d'un demi hectare (cf. supra), rendant difficilement exploitable le reliquat de terrains autour de la salle polyvalente,**

2.6 – SUR LES AVANTAGES D'UNE REGULARISATION DE LA SITUATION

La régularisation de la situation, et l'acquisition des deux parcelles par la commune permettra d'en assurer l'entretien comme pour l'ensemble du domaine communal, la sécurité des personnes et des biens pourra alors être garantie.

Des investissements pourront être engagés pour améliorer la fonctionnalité de cet ensemble ludique et sportif comme, par exemple, le busage du fossé supprimant ainsi un risque fort d'accident, ou la pose d'une clôture permettant de sécuriser les installations.

Les manifestations pourront enfin être organisées par la commune et les associations communales sans risque d'un blocage par le propriétaire actuel.

L'atteinte à la propriété privée est évidente, mais je considère qu'elle reste toutefois limitée dans la mesure où les terrains qu'elle concerne ne permettent pas d'espérer la moindre constructibilité au titre de l'habitat (zone AUe ludique et inscription comme emplacement réservé dans le PLU).

Le dédommagement financier proposé par le service du Domaine, suite à la valorisation des parcelles (33000 €), semble correspondre à une juste indemnisation au regard des prix de terrains non constructibles proches.

Le coût engagé par la collectivité, semble parfaitement compatible avec les capacités de la commune, d'autant qu'en matière d'entretien, celui-ci était déjà assuré par les services communaux.

En conséquence, je considère que l'acquisition des deux parcelles B15 et B16 par la commune ressort bien de l'intérêt général, et qu'il est nécessaire de procéder au plus tôt à une régularisation de la situation.

Dans ces conditions, et au vu de tout ce qui précède j'estime que la demande de déclaration d'Utilité Publique du projet d'acquisition des parcelles B15 et B16 sur la commune de Maureilhan, peut-être prise en considération.

2.7 – SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

2.7.1 - Préambule

L'enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

2.7.2 – Rappel de l'objet de l'enquête

Dans le cas présent, l'identification de ces propriétaires était facilitée par l'existence d'un seul propriétaire pour les deux parcelles en cause.

Le dossier d'enquête comportait bien les documents récapitulatifs d'identification :

- identification de la parcelle (plans et tableaux)
- identification des propriétaire et usufruitiers correspondants
- droit à la propriété
- emprise foncière

L'identification du propriétaire telle que portée dans ces documents s'est avérée exacte.

Le propriétaire a été informé, dans les délais, par le courrier réglementaire R+AR, de l'ouverture de l'enquête publique.

Il a retiré ce courrier au bureau de poste le deuxième jour de l'enquête publique.

Il a délégué son épouse (procuration par courrier – annexe D-3) pour le représenter et prendre « *toutes les décisions qu'elle jugera utiles* » en son nom.

2.7.3 – Conclusions du Commissaire enquêteur

Considérant que :

- Aucune contestation quant à l'identification des parcelles et du propriétaire n'a été formulée.

- La procédure légale a été respectée dans sa globalité.

J'estime que l'enquête parcellaire a été conduite de manière satisfaisante et a permis une parfaite identification des parcelles et du propriétaire visés par la procédure.

2.8 – SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

2.8.1 - Préambule

L'enquête publique à la déclaration d'utilité publique a pour but de rechercher si le projet est susceptible de présenter un intérêt général pour la collectivité, et s'il convient de le déclarer d'utilité publique.

2.8.2 – Rappel de l'objet de l'enquête

La commune souhaite acquérir ces parcelles, situées à proximité immédiate de la salle polyvalente, en plein cœur de terrains communaux d'équipements sportifs et de loisirs, afin de régulariser et de pérenniser l'utilisation publique qui en est faite par la collectivité.

Les premières utilisations de ces terrains remontent à 1993 et cette utilisation semble avoir été acceptée de manière tacite par les propriétaires. Seul le courrier du 8 septembre 2014 conteste cette utilisation.

Aucun autre document tendant à prouver un quelconque désaccord dans le passé n'a pu m'être fourni.

Sur ces parcelles des investissements ont été fait par la commune :

- création d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales,
- plantations d'arbres,
- entretien régulier par les services municipaux

2.8.3 – Conclusions du Commissaire enquêteur

Constatant que :

- La procédure légale a été respectée.
- Le dossier soumis à l'enquête publique était conforme et sa lecture aisée,
- Le public et le propriétaire (ou plus exactement son représentant) ont pu me faire part de leurs, observations, commentaires et propositions.

J'estime que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet a été conduite de manière satisfaisante. Elle a permis l'émergence de nombreux faits et le développement d'arguments me permettant de me forger un avis motivé.

3 – CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER PRESENTE

L'avis du Commissaire enquêteur s'établit à partir d'une analyse contradictoire qui permet d'apprécier les aspects positifs et les aspects négatifs, mais aussi les manques et les faiblesses du projet.

Le commissaire enquêteur :

Après avoir pris connaissance du dossier,

Après avoir rencontré les représentants de la mairie de Maureilhan,

Après avoir étudié et analysé l'ensemble du dossier,

Après avoir visité le site et apprécié les enjeux du dossier,

Après avoir rencontré, et écouté, à trois reprises l'épouse du propriétaire des terrains concernés,

Après avoir rencontré des associations locales utilisatrices de ces terrains,

Après avoir pris connaissance des observations portées sur le registre, des différents documents remis, et des courriers qui m'ont été adressés,

Après avoir vérifié le respect de la procédure de mise en oeuvre de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'arrêté de M. le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault,

Après avoir tenu, en accord avec le maître d'ouvrage, 3 (trois) permanences en mairie.

Considérant que :

- La procédure suivie va conduire à l'expropriation des propriétaires privés actuels, et sera donc une atteinte à la propriété privée,
- Un projet de réalisation d'une salle de fitness aurait été envisagé par le propriétaire, mais n'a jamais fait l'objet d'un dépôt de permis de construire,
- L'atteinte à la propriété privée est évidente, mais elle reste toutefois limitée dans la mesure où elle ne concerne que des terrains pour lesquels le propriétaire, compte tenu du classement de la zone au PLU, ne peut espérer aucune constructibilité au titre de l'habitat.
- Le propriétaire actuel s'est contenté de se faire représenter par son épouse à trois reprises. Je considère qu'il est regrettable que je n'aie pas pu l'entendre en direct.

Mais constatant que :

...sur le plan de la motivation

- L'occupation des deux parcelles date de plus de 20 ans et jusqu'en 2014 aucune contestation des propriétaires n'avait été officiellement reçue par la mairie,
- Deux compromis de vente ont été signés, mais la vente définitive n'a jamais pu être actée, les propriétaires ayant refusé celle-ci,

- La situation actuelle consistant en une occupation de terrains privés par la commune ne doit pas perdurer,
- L'abandon du projet d'acquisition par la commune reviendrait à perdre aussi l'exploitation des autres parcelles communales enclavées par ces terrains privés
- L'organisation de manifestations, comme celles qui se déroulent aujourd'hui, risque d'en être compromise,
- Le conseil municipal a délibéré à plusieurs reprises en faveur de cette acquisition.
- La volonté de régularisation de la situation, et d'acquisition de ces parcelles par la commune, semble donc légitime.

...sur le plan du dossier présenté et de la procédure suivie

- La procédure a été conduite conformément à la législation,
- Le dossier était conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Il était complet, clair, facile de lecture et présentait bien les enjeux.
- La préparation de l'enquête publique, son organisation et sa mise en œuvre ont été réalisées dans de bonnes conditions, en excellente concertation avec les services de la commune et de la sous-Préfecture de Béziers ; avec en particulier l'information du public, les dates de l'enquête, et les dates et lieux des permanences,
- L'annonce de l'enquête publique a été bien conduite, et elle était en mesure de sensibiliser la population et les associations motivées et soucieuses de donner un avis ou de formuler des observations,
- La publicité pour l'enquête publique (annonces presse, affichage) a été réalisée conformément aux textes et lois en vigueur,
- Les publications dans deux journaux locaux des départements de l'Hérault ont eu lieu le 4 avril 2015, soit 9 jours avant le début de l'enquête et le 17 avril 2015 soit pendant les 8 premiers jours du début de l'enquête,
- L'affichage réglementaire a été mis en place plus de 15 jours avant le début de l'enquête et il a été maintenu en bon état pendant toute la durée de celle-ci,
- Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du 13 avril 2015 au 13 mai 2015, soit une période de 31 jours consécutifs,
- Toutes les facilités m'ont été données pour la tenue des permanences qui ont pu se dérouler dans de bonnes conditions,
- Le propriétaire a été informé dans les délais, et suivant les procédures règlementaires. Il a pu se faire représenter à trois reprises lors des permanences, et me transmettre ses remarques, ses attentes et ses propositions
- Cette enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions matérielles et dans un climat non conflictuel. Il n'a été noté aucun incident susceptible de nuire au bon déroulement de l'enquête.
- Les différentes parties ont pu me faire part de leurs avis, motivations et propositions, tant par écrit qu'au cours d'entretiens lors des permanences,

- La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est parfaitement adaptée au contexte, et elle devrait conduire, enfin, à une régularisation de la situation.

...sur le plan économique

- Les deux parcelles sont situées en zone AUEI prévue pour les équipements publics et son répertoriées dans le PLU au titre des emplacements réservés. A ce titre, la constructibilité par des propriétaires privés n'est pas possible.
- L'évaluation des terrains par le service du Domaine a été actualisée à plusieurs reprises au fil des tentatives d'acquisition. Le prix proposé aujourd'hui semble correspondre à un juste dédommagement des propriétaires. Il est même possible de considérer que ce prix est à l'avantage des propriétaires actuels puisqu'il valorise ces parcelles à un peu plus du double de la valeur d'un terrain non constructible,
- Des investissements ont été réalisés par la commune concomitamment à chaque signature de compromis,
- L'entretien de ces parcelles est assuré par les services communaux depuis plus de 20 ans,

...sur le plan social

- L'occupation de ces terrains par la commune s'est faite au fil des ans avec un accord tacite des propriétaires. Il semble que le lancement de la procédure d'expropriation soit à l'origine de la réaction d'opposition des propriétaires.
- La non-régularisation de l'acquisition de ces parcelles conduirait à devoir supprimer de nombreuses animations communales.
- Plusieurs associations locales m'ont fait part de l'importance de cet espace pour l'organisation de leur manifestations et activités.
- L'acquisition des deux parcelles permettra la pose d'une clôture permettant d'isoler et de sécuriser les installations.
- Des aménagements pourront enfin être réalisés pour sécuriser les abords du fossé,
- Le risque d'accident sur ces terrains privés existe, et leur couverture par une assurance, de la commune ou du propriétaire, semble hypothétique,
- Les autres équipements communaux (salle des fêtes et terrain de rugby) ne sont pas adaptés aux manifestations qui se déroulent autour de la salle polyvalente.

...sur le plan écologique

- L'entretien des terrains pourra continuer à être réalisé par la commune en toute légalité,
- Avec la présence, au milieu de cet espace ludique, du fossé d'écoulement des eaux issues du plateau sportif sur plus de 100 m, la sécurité des personnes n'est pas assurée. L'acquisition de ces parcelles permettra son busage et son entretien.

Après avoir :

- Examiné et analysé les observations formulées par le public et les propriétaires,

- Etabli la synthèse des observations reçues, et l'avoir communiquée et commentée à la commune de Maureilhan et à la sous-préfecture de Béziers pour compléments de réponse,
- Analysé les réponses communiquées par la commune sur les observations et les questions formulées,
- Recensé mes éléments de motivation,

Je considère que le projet comporte plus d'avantages que d'inconvénients et qu'il répond tant aux dispositions de la loi ainsi qu'à l'intérêt général,

Vu le dossier soumis à l'enquête,

Vu les observations, explications, motivations, collectées pendant l'enquête,

Vu l'intérêt général que présente le projet d'acquisition présenté,

En toute indépendance et impartialité, et au vu de tout ce qui précède, je considère que la demande de déclaration d'Utilité Publique du projet d'acquisition des parcelles B15 et B16 nécessaires à la bonne fonctionnalité de la salle polyvalente, peut-être prise en considération.

En conséquence, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

Visant à approuver :

- le dossier d'enquête parcellaire,
- le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique du projet d'acquisition des parcelles B15 et B16 nécessaires à la bonne fonctionnalité de la salle polyvalente,



Etabli le 12 juin 2015
Le Commissaire Enquêteur
André TRABAUD

C - ANNEXES

PUBLICITE – INFORMATION DU PUBLIC

- P-1 Extrait journal « l’Hérault du jour » du 4/04/2015
- P-2 Extraits journal « Midi Libre » du 4/04/2015
- P-3 Extrait journal, « L’Hérault du jour » du 17/04/2015
- P-4 Extrait journal « Midi Libre » du 17/04/2015
- P-5 Certificat d’affichage du maire remis au dossier le 30/06/2011
- P-6 Lettre d’information du propriétaire
- P-7 Certificat de dépôt à la Poste
- P-8 Avis de réception en retour

COURRIERS ECHANGES

- C-1 Questions complémentaires envoyées au Maître d’Ouvrage
- C-2 Réponses du Maître d’Ouvrage aux questions complémentaires

AUTRES COURRIERS OU DOCUMENTS RECUS PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

- L-1 Promesse de cession du 9 mars 1993
- L-2 Délibération du Conseil Municipal du 26 février 1993 permettant à Monsieur le Maire de procéder à l’acquisition des parcelles cadastrées section B n°15 et n°16

DIVERS

- D-1 Décision de désignation du Commissaire enquêteur
- D-2 Déclaration sur l’honneur de non intérêt
- D-3 Pouvoir donné par M. Chavergnac Christian à son épouse pour le représenter auprès du CE
- D-4 Arrêté n°2015-II-517 de Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon
- D-5 Délibération du Conseil Municipal du 8 janvier 2015
- D-6 Premier et deuxième avis d’ouverture d’enquête