

Département de l'HÉRAULT

**COMMUNE
de BALARUC le VIEUX**

**ENQUÊTES PUBLIQUES
CONJOINTES**

**Enquête Préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
et CESSIBILITÉ.**

ENQUÊTE PARCELLAIRE

**CRÉATION
d'un GROUPE SCOLAIRE MATERNEL
avec RESTAURANT SCOLAIRE
et EQUIPEMENTS ANNEXES**

Jacques LANQUETIN
Commissaire Enquêteur
Résidence "Les Indes Galantes"
5 rue de la Garnison
34300 Le cap d'Agde

Tél : 04 67 26 14 66
Port : 06 71 43 04 29
Mail : jacques@lanquetin.fr

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

COMMUNE de BALARUC le VIEUX

ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

**RÉALISATION d'un GROUPE SCOLAIRE MATERNEL
avec RESTAURANT SCOLAIRE
et EQUIPEMENTS ANNEXES**

**Enquête préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
et CESSIBILITÉ.**

ENQUÊTE PARCELLAIRE

**RAPPORT
du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Jacques LANQUETIN
Commissaire Enquêteur
Résidence "Les Indes Galantes" Bt E
5 Rue de la Garnison
34300 Le CAP d' AGDE
Tél. 04 67 26 14 66
Port. 06 71 43 04 29

Par Arrêté n° 2012-01-1700 du 25 juillet 2012, Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault à **Montpellier** a décidé de procéder à une enquête publique

Pour la réalisation d'un nouveau Groupe Scolaire maternel avec un restaurant scolaire et les équipements annexes, dans la commune de BALARUC le VIEUX :

- **Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,**
- **Cessibilité**
- **Enquête Parcellaire**

Cette enquête s'est déroulée du mercredi 29 août 2012 au vendredi 28 septembre 2012, soit pendant 31 jours consécutifs.

Nous, Jacques LANQUETIN, géomètre Expert en retraite, demeurant ; Résidence "Les Indes Galantes" Bat. E. 5 Rue de la Garnison 34300 Le CAP d'AGDE.

avons été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MONTPELLIER, par Décision n° E12000160 / 34 du 04 juin 2012, pour conduire cette enquête à BALARUC le VIEUX.

Parallèlement à notre désignation, Madame la Présidente désignait Madame Patricia LHERMET architecte urbaniste Dplg en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Délibération du Conseil Municipal de Balaruc le Vieux

Cette enquête fait suite à la délibération du Conseil Municipal de Balaruc le Vieux du 31 août 2009, par laquelle il avait été décidé d'engager une nouvelle procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) une nouvelle enquête parcellaire, en vue de régulariser l'acquisition de la parcelle cadastrée à Balaruc le Vieux section AC n°2, et de déclarer d'Utilité Publique le projet de création du groupe scolaire.

À l'issue de l'enquête, après visite des lieux et entretiens avec les services de la commune de Balaruc le Vieux, nous avons établi le présent rapport de « Fin d'enquête » composé comme suit :

Le présent document comportant les rubriques suivantes

- Présentation de l'enquête
- Déroulement de l'enquête
- Observations du public
- Analyse des observations
- Réponses aux observations
- Nos conclusions motivées et notre Avis

PRÉSENTATION de l'ENQUÊTE

1^{ère} ENQUÊTE PREALABLE à la DECLARATION d'UTILITE PUBLIQUE

La construction de ce nouveau groupe scolaire a déjà fait l'objet d'une enquête publique du 17 septembre au 19 octobre 2001.

Le commissaire enquêteur avait, le 19 novembre 2001, donné un AVIS FAVORABLE à ce projet.

JUSTIFICATION de la NOUVELLE CONSTRUCTION

L'école maternelle groupée avec l'école primaire sur un même terrain, manquait de place avec impossibilité de s'agrandir.

La commune de Balaruc le Vieux a été amenée à envisager la construction d'un nouveau groupe scolaire uniquement pour la maternelle (construction de 5 nouvelles classes + un restaurant scolaire + des équipements annexes.

A l'issue de cette enquête : parcellaire préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et mise en compatibilité du POS, Monsieur le Préfet de l' Hérault avait pris le 11 février 2002 un arrêté n°2002-I-597, déclarant d'Utilité Publique la réalisation par la commune de Balaruc le Vieux des acquisitions nécessaires à la création d'un groupe scolaire maternel avec restaurant scolaire et annexes. Il déclarait également cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet, et la mise en compatibilité du PLU.

Le terrain choisi pour cette réalisation était cadastré à Balaruc le Vieux, section AC n°2, d'une superficie de 12 189 m². Il était situé de l'autre côté de la route de Sète, en face de l'école actuelle.

Il appartenait en nue-propriété à Monsieur Bruno ESCAFFRE qui en avait donné l'usufruit à sa mère Madame Simone VERGES.

Les propriétaires de ce terrain n'étant pas vendeurs, la commune de Balaruc le Vieux s'est donc vue contrainte d'engager une procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) en vue d'une expropriation.

Par délibération du 20 février 2001 le Conseil Municipal de Balaruc le Vieux approuvait à l'unanimité le projet exposé et décidait de soumettre ce dossier à enquête publique.

A l'issue de cette enquête : parcellaire préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et mise en compatibilité du PLU, Monsieur le Préfet de l' Hérault avait pris le 11 février 2002 un arrêté n°2002-I-597, déclarant d'Utilité Publique la réalisation par la commune de Balaruc le Vieux des acquisitions nécessaires à la création d'un groupe scolaire maternel avec restaurant scolaire et annexes. Il déclarait également cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet, et la mise en compatibilité du PLU.

Par une requête enregistrée le 2 mai 2002 par le Tribunal Administratif de Montpellier, Mr. ESCAFFRE demandait l'annulation de cet arrêté préfectoral par le Tribunal Administratif, pour les motifs suivants :

- Déclarait l'Utilité Publique non valable, en considérant que son terrain n'était pas le plus adapté pour ce projet.
- Critiquait la procédure en estimant que le dossier de DUP était insuffisant sur de nombreux points, (entre autre la non estimation du prix de son terrain.)

Le Tribunal Administratif de Montpellier annulait l'arrêté du Préfet le 12 décembre 2006.

Et, en appel, le Tribunal Administratif de Marseille confirmait ce jugement le 08 décembre 2008.

Rappel des motifs de rejet par le Tribunal Administratif.

Le dossier soumis à l'enquête comprenait un document comportant une appréciation sommaire des dépenses relatives à la création d'un groupe scolaire maternel avec restaurant, ainsi que des travaux et des aménagements extérieurs : **mais cette estimation ne tenait pas compte du coût des acquisitions foncières nécessaires à sa réalisation.**

Le Tribunal Administratif ne retenait pas les arguments tirés de l'absence d'Utilité Publique

LANCEMENT d'une NOUVELLE ENQUÊTE PUBLIQUE

La commune de Balaruc le Vieux devait donc engager une nouvelle procédure de DUP ; son Conseil Municipal le décidait dans sa séance du 31 août 2009.

Et Monsieur le Préfet prenait un nouvel arrêté n° 2012-01-1551 du 11 juillet 2012 concernant la création d'un groupe scolaire avec restaurant scolaire et les équipements annexes, préalable :

- A la déclaration d'Utilité Publique
- A la cessibilité
- Enquête parcellaire conjointe.

REUNION de CONCERTATION

Elle s'est tenue en Préfecture le jeudi 28 juin 2012 en présence du commissaire enquêteur et de Madame GARCIA directeur général des services de la mairie de Balaruc le Vieux et de Madame CARON de la Préfecture.

Nous avons fixé les dates d'enquête du 30 juillet au 29 août 2012 ; et Mmes CARON et GARCIA nous ont remis chacune un dossier très complet. Nous avons pu en prendre rapidement connaissance, nous faire expliquer la complexité du dossier et de ce fait poser les premières questions indispensables.

Les dates de nos permanences en mairie ont également été fixées ce jour, ce qui a permis à Monsieur le Préfet de prendre son arrêté le 11 juillet suivant.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES PENDANT le DÉROULEMENT de la NOUVELLE ENQUÊTE

Il a été impossible au Maître d'Ouvrage de notifier aux propriétaires concernés, l'arrêté Préfectoral du 11 juillet 2012, dans le délai de 15 jours, avant le début de l'enquête publique.

Pour cette raison, Monsieur le Préfet a pris un nouvel arrêté le 25 juillet 2012, annulant le précédent arrêté du 11 juillet 2012, et fixant de nouvelles dates d'enquête du 29 août 2012 au 28 septembre 2012.

CHOIX de la LOCALISATION du SITE de CETTE NOUVELLE ECOLE

Le choix du terrain de la future école s'était porté sur un terrain situé dans la zone II NA 2 du POS, qui avait été classé en "emplacement réservé" pour l'installation d'équipements publics. (révision du POS approuvée le 23 février 1993).

NECESSITE de la CONSTRUCTION d'un NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE MATERNEL.

La Commune de Balaruc le Vieux connaissait depuis de nombreuses années une augmentation de sa population, et l'école existante ne suffisait plus pour accueillir les nouveaux enfants, tant en maternelle qu'en primaire.

Cet état avait amené la commune à installer des classes préfabriquées, inconfortables, qui empiétaient sur la cour de récréation.

La construction du nouveau groupe scolaire maternelle de l'autre côté de la route de Sète allait libérer un certain nombre de classes indispensables à l'école primaire.

AUGMENTATION de la POPULATION

En 1990 la population de Balaruc le Vieux comptait 1065 habitants.

En 1999 elle était de 1 802 habitants.

Au 1^{er} janvier 2012 les données INSEE indiquait une population totale de 2 089 habitants

EVOLUTION des EFFECTIFS SCOLAIRES.

En 1990 il y avait 49 élèves en maternelle dans 2 classes et 71 élèves en primaire dans 3 classes.

En 2012 il y a 102 élèves en maternelle dans 4 classes et 144 élèves en primaire dans 6 classes.

SITUATION ACTUELLE en 2012

Malgré la requête déposée par les propriétaires devant le Tribunal Administratif de Montpellier, la Commune de Balaruc le Vieux déposait une demande de permis de construire pour la construction du groupe scolaire et l'obtenait le 13 juillet 2005.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La commune de Balaruc le Vieux commençait les travaux de construction du groupe scolaire qui étaient terminés le 21 août 2007.

La première rentrée scolaire dans les nouveaux locaux a eu lieu en septembre 2007.

ENQUÊTE PARCELLAIRE

La Commune de Balaruc le Vieux étant en mesure, avant la déclaration d'utilité publique de cette opération projetée, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, il n'y avait aucune objection pour que les 2 enquêtes publiques, l'une préalable à la déclaration d'utilité publique et l'autre parcellaire, puissent être organisées en même temps.

CADRE JURIDIQUE

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-16 et R 123-23 .
- Code de l'Environnement et notamment l'article R 123-1 et suivants et L 123-1 et suivants
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment dans ses articles L 11-1 et suivants et R 11-14-1 et suivants.
- La Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, et notamment son article 139.
- Loi n° 83 630 du 12 Juillet 1983 sur la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, codifiée aux articles L 123-1 à L 123-16 du code de l'environnement.
- Décret n° 85 453 du 23 Avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 Juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

MAITRISE d'OUVRAGE

Elle est assurée par la Commune de BALARUC le VIEUX.

DÉROULEMENT de l' ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée dans les formes requises.

Madame Patricia LHERMET, architecte urbaniste Dplg demeurant à Sète, est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant en cas de carence du commissaire enquêteur titulaire.

PUBLICITÉ

La publicité, par voie d'affichage et d'insertion dans la presse, a été faite régulièrement.

- Dans le "Midi Libre" et "l'Hérault du Jour" des 11 août et 1^{er} septembre 2012.
- Affichage à l'extérieur de la mairie.
- Affichage sur le site
- Le certificat d'affichage a été signé le 29 août 2012 par Monsieur le Maire de Balaruc le Vieux.
- Site internet de la Préfecture : http://www.herault.pref.gouv.fr/actions/enquetes/enquetes_publicques.shtm

Nous signalons que nous étant aperçu le 29 août 2012, avant notre première permanence en mairie, que la dimension et la couleur du nouvel avis d'ouverture d'enquête n'étaient pas conformes à la réglementation :

Nous avons demandé à Monsieur le Maire de refaire l'affichage sur le site et à la mairie ; ce qui fut fait immédiatement (voir attestation de la Police Municipale du 30 août 2012 – Pièce n° 5bis dans le dossier d'enquête).

NOTIFICATION aux PROPRIETAIRES de l'OUVERTURE de l'ENQUÊTE

Les propriétaires ont été prévenus de l'ouverture d'une nouvelle enquête publique par lettre datée du 30 juillet 2012, envoyée en recommandée avec accusé de réception le 31 juillet 2012. L'accusé de réception date du 14 août 2012.

Cette pièce figure dans le dossier mis à l'enquête sous le n° 6

Conformément à l'Arrêté de Monsieur le Préfet de l'Hérault, le dossier d'enquête a été déposé en Mairie de **BALARUC le VIEUX** du 29 août 2012 au 28 septembre 2012 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Les deux registres d'enquête (un pour la D.U.P. et la cessibilité et un second pour l'enquête parcellaire) ont été dûment signés et paraphés par le Commissaire Enquêteur Jacques LANQUETIN, ainsi que toutes les pièces du dossier.

Et les permanences ont été assurées en Mairie de **BALARUC le VIEUX** aux jours et heures prescrits par l'arrêté Préfectoral **du 25 juillet 2012** :

- Mercredi 29 août 2012 : de 09h00 à 12h00 (Ouverture de l'enquête)
- Jeudi 13 septembre 2012 : de 09h00 à 12h00
- Vendredi 28 septembre 2012 : de 15h00 à 18h00 (Clôture de l'enquête)

CONTENU du DOSSIER MIS à l' ENQUÊTE.

- Pièces n° 1 - Arrêté Préfectoral du 25 juillet 2012
 n° 2 - Avis d'ouverture d'enquête
 n° 3 - Délibération du Conseil Municipal du 31 août 2009
 n° 4 - Demande d'organisation d'une enquête publique
 n° 5 - Attestation d'affichage par la Police Municipale du 10 août 2012.
 n°5bis- Attestation d'affichage par la Police Municipale du 30 août 2012
 (suite à la couleur non conforme de l'avis d'enquête)
 n° 6 - Notification ouverture enquête aux propriétaires d'origine.
 n° 7 - Certificat d'affichage du Maire
 n° 8 - Dépôt jugement d'expropriation par acte des 28 et 29 novembre 2002
 n° 9 - Registre d'enquête publique : DUP et cessibilité.
 n° 10 - Registre d'enquête publique : Enquête parcellaire
 n° 11 - Journaux "Midi Libre", "Hérault du Jour" du 11 août 2012
 n° 12 - Journaux "Midi Libre", "Hérault du Jour" du 1^{er} septembre 2012.
 n° 13 - Notice explicative (13 pages dont 4 plans)
 n° 14 - Annexes à la notice explicative. (comprend 14 annexes)

PIÈCES en ANNEXE du RAPPORT

Nous avons numéroté les pièces suivantes.

- Pièces n° 1 - Arrêté Préfectoral du 25 juillet 2012
 n° 2 - Avis d'ouverture d'enquête
 n° 3 - Délibération du Conseil Municipal du 31 août 2009.
 n° 4 - Certificat d'affichage du Maire
 n° 5 - Extraits journaux "Midi Libre" et "L'Hérault du Jour" du 11 août 2012.
 n° 6 - Extrait matrice cadastrale au 11 juillet 2012
 n° 7 - 2 photos de l'affichage sur le site

Toutes les pièces et plans ont été contrôlés et paraphés par le Commissaire Enquêteur.

Nous estimons que ce dossier était suffisamment clair et documenté. De toute façon, le public a été à même de prendre connaissance du projet du nouveau groupe scolaire et de demander toutes les explications nécessaires.

Aucun incident n'est venu troubler le bon déroulement de l'enquête.

REUNION avec le MAITRE d'OUVRAGE

Une première réunion a été organisée en Préfecture de Montpellier le 28 juin 2012, entre Mme GARCIA Directeur Général des Services de la commune de Balaruc le Vieux, le commissaire enquêteur et Mme Brigitte CARON de la Préfecture. (voir détail de cette réunion à la page 3 de notre rapport).

Une deuxième réunion s'est tenue à la mairie de Balaruc le Vieux le mercredi 11 juillet 2012, entre Monsieur le Maire de Balaruc le Vieux, Mme GARCIA, Directeur Général des Services de la mairie, Mr l'Ajouté chargé de l'urbanisme et le commissaire enquêteur.

Compte tenu de ce que nous avons déjà appris à la préfecture le 28 juin, nous avons pu étudier le dossier plus en détail. Et nous avons complété nos informations en posant toutes les questions que nous avons préparées.

VISITE des LIEUX

Ce même jour et après la réunion en mairie le 11 juillet, Monsieur le Maire nous a accompagné sur le site du groupe scolaire, pour nous montrer les nouveaux bâtiments déjà opérationnels.

Le vendredi 28 septembre 2012 à 18h00, le délai d'enquête étant écoulé, les registres d'enquête ont été clos et signés par le commissaire enquêteur.

La mairie de Balaruc le Vieux a été informée des observations inscrites sur les registres d'enquête.

OBSERVATIONS du PUBLIC

Pendant nos permanences en Mairie nous avons noté 2 observations sur le registre d'enquête de la D.U.P. Le 28 sept. Nous avons eu la visite de l'ancien propriétaire du terrain M. ESCAFFRE, qui n'a pas souhaité inscrire une observation
Par contre nous n'avons noté qu'une observation sur le registre de l'enquête Parcellaire. Elle est identique et a été posée par la même personne (M. DURANTIN).

Observation n°1 de M. Régis ZAIA (?)

M. ZAIA approuve le projet mais regrette l'absence d'une crèche.

Observation n°2 de M. DURANTIN

M. DURANTIN regrette le manque de cohérence dans le projet : mauvais emplacement de la nouvelle école ; il aurait préféré l'emplacement de l'ancienne cave coopérative. Mais cette dernière a été vendue pour y construire une maison de retraite privée.

Il signale que la présente enquête a été repoussée d'un mois bien que l'avis soit publié

dans le journal.

Il nous confirme que l'enquête de 2001 a été annulée pour vice de forme.

Il déplore que lors de l'enquête de 2001 l'estimation des dépenses n'ait pas été faite correctement.

Il observe que malgré l'arrêt du tribunal administratif et de la cour d'appel, les travaux de construction ont quand même été poursuivis.

Il trouverait normal que le propriétaire privé de son bien puisse demander une réparation financière à la hauteur du préjudice.

Il signale également que toutes ces procédures vont coûter beaucoup d'argent à la commune.

ANALYSE des OBSERVATIONS

L'observation de M. DURANTIN est le résumé de tous les événements qui se sont déroulés depuis 2001.

REPONSES aux OBSERVATIONS

Observation n°1

La crèche demandée par M.ZAIA n'était pas prévue dans le projet initial.

Mais je ne doute pas que la commune, si le besoin se fait sentir, n'étudie cette solution.

Observation n°2

La commune a terminé la construction de la nouvelle école en 2007 après avoir obtenu le permis de construire en 2005.

La commune était dans son droit puisqu'elle était devenue propriétaire légalement en ayant réglé le prix aux propriétaires.

Nous donnons acte à M. DURANTIN que l'estimation erronée des dépenses a conduit la commune à engager des frais supplémentaires qui auraient pu être évités.

Quel que soit l'avis du commissaire enquêteur, la commune n'a aucune obligation de le suivre. Et le conseil municipal a tranché en choisissant, pour la nouvelle école, le terrain situé en face de l'école primaire, route de Sète.

Fait à : Le Cap d'Agde le : 10 octobre 2012

Le Commissaire Enquêteur
Jacques LANQUETIN

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

COMMUNE de BALARUC le VIEUX

ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

**RÉALISATION d'un GROUPE SCOLAIRE MATERNEL
avec RESTAURANT SCOLAIRE
et EQUIPEMENTS ANNEXES**

**Enquête préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique
et CESSIBILITÉ.**

ENQUÊTE PARCELLAIRE

**CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS
du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Jacques LANQUETIN
Commissaire Enquêteur
Résidence "Les Indes Galantes" Bt E
5 Rue de la Garnison
34300 Le CAP d' AGDE
Tél. 04 67 26 14 66
Port. 06 71 43 04 29

L'enquête, prescrite par arrêté n°2012-01-1700 de Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 25 juillet 2012 sur le territoire de la Ville de BALARUC le VIEUX, relative à :

A la CREATION d'un GROUPE SCOLAIRE MATERNELLE avec un RESTAURANT SCOLAIRE et les EQUIPEMENTS ANNEXES :

- 1- *Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,*
- 2- *La cessibilité*
- 3- *Enquête Parcellaire.*

a eu lieu comme prévu du 29 août 2012 au 28 septembre 2012, soit pendant 31 jours consécutifs.

EN RESUME

L'enquête s'est déroulée dans les formes requises et sans incident.

La publicité réglementaire a été faite conformément à l'Arrêté de Monsieur le Préfet de Région Préfet de l'Hérault (Insertion dans la presse, affichage en Mairie et sur le site. Les permanences ont été régulièrement assurées.

Il ne semble pas que le changement des dates de l'enquête prévue initialement du 30 juillet au 29 août 2012 (suite aux difficultés rencontrées par la commune pour notifier les dates d'enquête aux propriétaires) ait perturbé les habitants de Balaruc le Vieux, puisque peu de Balarucois se sont déplacés en mairie.

FINALITÉ du PROJET

JUSTIFICATION de l'OPERATION

L'augmentation de la population et du nombre d'enfants en âge d'être scolarisé, a amené la municipalité de Balaruc le Vieux à projeter la construction d'une nouvelle école maternelle.

En effet la vétusté des locaux existants, le manque de places, l'installation de locaux préfabriqués dans la cour de récréation, ont posé d'énormes problèmes à la mairie.

Le choix du terrain s'est porté sur une propriété située en face de l'école existante de l'autre côté de la route de Sète.

Les propriétaires n'étant pas vendeurs, la commune de Balaruc le Vieux s'est donc vue dans l'obligation d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation.

Par une décision du 24 août 2001, Monsieur le Préfet de l'Hérault arrêta les dates et les modalités d'une enquête publique qui se déroulait du 17 septembre au 19 octobre 2001.

Le commissaire enquêteur nommé à cet effet déposait ses conclusions favorables le 19 novembre 2001.

Par un arrêté du 11 février 2002 Monsieur le Préfet de l'Hérault

- Déclarait d'Utilité Publique le projet communal
- Déclarait cessible les immeubles concernés par l'expropriation.

PROCEDURE CONTENTIEUSE

Par une requête enregistrée le 2 mai 2002, M. ESCAFFRE saisissait le Tribunal Administratif d'une demande d'annulation de l'arrêté préfectoral du 11 février 2002.

Par un jugement du 12 décembre 2006, le Tribunal Administratif de Montpellier annulait l'arrêté du Préfet.

Ce jugement était confirmé en appel par une décision de la Cour Administrative d'appel de Marseille le 8 décembre 2008.

L'argument retenu par le Tribunal Administratif concernait uniquement l'insuffisance de l'estimation sommaire des dépenses.

Par contre le Juge Administratif a validé le caractère d'Utilité Publique de l'opération, ce qui permet à la commune de Balaruc le Vieux d'organiser une nouvelle procédure de D.U.P.

Question au maitre d'ouvrage sur l'opportunité d'une nouvelle enquête

Concernant l'organisation d'une nouvelle enquête identique dans sa forme à celle de 2001, après la décision du Tribunal Administratif, nous avons posé la question au Maitre d'ouvrage sur son opportunité.

Réponse du Maitre d'ouvrage après consultation d'un juriste.

« La jurisprudence du Conseil d'Etat admet qu'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique ayant fait l'objet d'une annulation par le juge administratif, puisse faire l'objet d'une régularisation par le biais d'une nouvelle procédure de DUP, dès lors que l'annulation de la précédente procédure n'a été prononcée que pour un vice de procédure »

Tel est bien le cas puisque le seul motif d'annulation retenu par le Tribunal Administratif de Montpellier, confirmé par la Cour d'appel Administrative de Marseille, concernait **le caractère incomplet de l'estimation sommaire des dépenses.**

Comme le juge administratif a validé **le caractère d'utilité publique de l'opération**, cela permet à la commune de BALARUC le VIEUX **d'organiser une nouvelle procédure de D.U.P.**

DÉCLARATION d'UTILITÉ PUBLIQUE

NOUVELLE PROCEDURE

La nouvelle procédure de D.U.P. reprend les mêmes éléments contenus dans la première enquête ; mais avec la réactualisation de l'existant en tenant compte de l'évolution de la population et de l'augmentation du nombre d'élèves en âge d'être scolarisés .

Lors de la première enquête, l'envoi aux propriétaires de la notification des dates d'ouvertures de l'enquête publique, n'avait été fait que le 21 septembre 2001, sans nuire pour autant au bon déroulement de la procédure.

Pour la nouvelle enquête l'envoi de cette notification a été fait dans des délais tout à fait normaux, avant le début de l'enquête : Lettre de la Mairie datée du 30 juillet 2012, envoyée en recommandée avec accusé de réception le 31 juillet 2012. L'accusé de réception date du 14 août 2012.

Nous constatons, avec les nouvelles données démographiques, que la création de ce groupe scolaire est d'autant plus nécessaire.

CE PROJET de CONSTRUCTION du GROUPE SCOLAIRE EST BIEN d'UTILITE PUBLIQUE, COMME IL L'ETAIT DEJA EN 2001

Après la transmission du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur, à la Commune de Balaruc le Vieux, celle-ci se prononcera sur l'intérêt général du projet, par une délibération de son Conseil Municipal portant déclaration du projet.

A la suite de cette délibération, Monsieur le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault prononcera l'utilité publique du projet.

L'acte déclaratif d'utilité publique, s'il est émis, **vaudra arrêté de cessibilité**, en vertu de l'article R 11-29 du Code de l'expropriation, puisque l'enquête parcellaire et l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, ont été organisées conjointement.

ESTIMATION des DEPENSES

La construction du groupe scolaire étant terminée et l'école étant opérationnelle depuis 2007, la commune est en mesure d'indiquer le montant des dépenses correspondant **au coût réel et définitif de l'opération.**

• Travaux de construction	2 687 677,60 € TTC
• Voirie VRD, espaces verts, mise en sécurité	540 560,59 € TTC
• Maitrise d'œuvre	326 772,19 € TTC
• Acquisition terrain	244 621,54 € TTC
• Frais divers	132 995,74 € TTC

Soit un total général de : 3 932 627,66 € TTC

Le détail de toutes ces sommes se trouve à la page 11 du dossier d'enquête (notice explicative).

INCIDENCES sur l' ENVIRONNEMENT

IMPACT SUR LE PAYSAGE

Il n'y a pas d'impact négatif sur le paysage.

La nouvelle école s'intègre parfaitement dans le tissu urbain de Balaruc le Vieux et forme avec l'école existante un ensemble scolaire tout à fait cohérent.

ENQUÊTE PARCELLAIRE

A l'origine, la parcelle cadastrée section AC n°2 "Les Vignes" d'une superficie de 1 ha 21a 89 appartenait en nu propriété à M. Bruno ESCAFFRE et l'usufruitière était Mme Simone VERGES veuve ESCAFFRE.

DECISION du JUGE des EXPROPRIATIONS

Suite au premier arrêté préfectoral du 11 février 2002 déclarant l'Utilité Publique de l'opération et la cessibilité des immeubles concernés :

Le Juge de l'expropriation du Tribunal de Grande Instance de Montpellier, avait déclaré le 16 septembre 2002 :

« EXPROPRIÉS immédiatement pour cause d'utilité publique, au profit de la commune de Balaruc le Vieux, les immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers cadastrés section AC n°2 lieudit "Les Vignes" d'une contenance de 1ha 21a89 »

La commune de Balaruc le Vieux déposait les 28 et 29 novembre 2002, les pièces du jugement d'expropriation du 16 septembre 2002 au rang des minutes de Maître Sophie ROUSSEL, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à POUSSAN, Hérault, dénommée « Sophie ROUSSEL et pascal SCHERBERICH notaires associés »

Règlement du prix du terrain par la Commune au vendeur

Ce règlement de 244 621,54 €, a été effectué par la commune en 2007 au profit des vendeurs.

RELEVÉ de la MATRICE CADASTRALE

Le 11 juillet 2012, nous avons demandé à la mairie de Balaruc le Vieux, de nous délivrer un extrait de la matrice cadastrale des propriétés appartenant à la commune.

Nous constatons que sur cet extrait, à la cote de la commune de Balaruc le Vieux, figure bien la parcelle AC n°2 sur laquelle est construite la nouvelle école maternelle.

Cet extrait est classé dans les annexes de notre rapport sous le n°6.

REACTIONS du PUBLIC sur le PROJET

Cette enquête n'a pas bouleversé la vie des habitants de BALARUC le VIEUX, puisque seulement deux Balarucois se sont déplacés en Mairie.

Leurs observations ne sont pas de nature à remettre en cause le projet, puisque le premier intervenant aurait souhaité la création d'une crèche (non prévue dans le projet initial) et le second considérait à juste titre que le déroulement de l'enquête depuis 2001 avait été bouleversé uniquement par l'oubli du prix du terrain à acquérir par la commune pour la construction de cette école.

Ce simple oubli a eu des conséquences évidemment sur les finances communales, et Monsieur DURANTIN est tout à fait dans son droit de le signaler.

Malgré toute la procédure supplémentaire, la commune a pu continuer l'instruction de son projet, procéder à la construction du groupe scolaire et permettre malgré tout à la rentrée scolaire de 2007 de s'effectuer dans les moins mauvaises conditions.

EN DEFINITIVE

ECOLE MATERNELLE

Les différentes solutions adoptées par la commune pour accueillir tous les enfants en âge d'être scolarisés en maternelle n'aboutissaient qu'à installer des préfabriqués dans la cour de récréation utilisée par les élèves de primaire et de maternelle.

Compte tenu de la progression démographique de la population et des nouvelles naissances, les effectifs, tant au primaire qu'en maternelle ne cessaient d'augmenter.

Nous rappelons que pour l'année scolaire 1999/2000 les effectifs en maternelle étaient de 79 élèves. Ce chiffre restait stable jusqu'en 2008/2009 (72 élèves) puis augmentait sensiblement en 2011/2012 pour atteindre 102 élèves.

Pour la rentrée scolaire 2012/2013 l'effectif prévu en maternelle est de 110 élèves.

ECOLE PRIMAIRE

Les effectifs pour la rentrée scolaire de septembre 2012 en primaire sont de 154 élèves.

Nous rappelons qu'à l'origine l'école primaire comprenait seulement 3 classes. En 1986 une première création de classe était nécessaire et entre 1991 et 1999, le nombre d'élèves obligeait la commune à créer 2 nouvelles classes, portant le nombre de classes en primaire à 6.

L'effectif en 1999/2000 était de 153 élèves ; en 2008/2009 cet effectif baissait un peu (126 élèves) pour atteindre 144 élèves en 2011/2012.

Nous constatons qu'il aurait été très compliqué pour la commune de concentrer les 2 écoles dans le terrain existant.

Aucune solution n'était envisageable en dehors de la délocalisation de l'école maternelle.

Il était bien d'Utilité Publique de concevoir la construction d'une nouvelle école maternelle et si possible à proximité de celle existante.

La disponibilité du terrain situé en face de l'école de l'autre côté de la route de Sète, permettait à la commune de Balaruc le Vieux de pouvoir réaliser son projet dans les

meilleures conditions.

EN CONSÉQUENCE

Ce nouveau groupe scolaire maternelle déjà construit et opérationnel depuis la rentrée 2007 a permis à la commune de Balaruc le Vieux d'accueillir dans les meilleures conditions tous les enfants en âge d'être scolarisés

La construction de ce nouveau groupe scolaire était donc bien une nécessité, et la Déclaration d'Utilité Publique est tout à fait justifiée.

Nous confirmons également l'exactitude des renseignements parcellaires figurant dans le dossier d'enquête, en signalant que :

« Suite au dépôt par la commune les 28 et 29 novembre 2002 de l'ordonnance d'expropriation du 16 septembre 2002, établi par le Juge de l'expropriation du Tribunal de Grande Instance de Montpellier , au rang des minutes de l'office notarial de POUSSAN "ROUSSEL / SCHERBERICH" » :

« LA COMMUNE de BALARUC le VIEUX EST DEVENUE PROPRIETAIRE de la PARCELLE CADASTREE SECTION AC n° 2 »

AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pour toutes ces raisons :

Nous donnons UN AVIS TRES FAVORABLE à la construction du nouveau groupe scolaire maternelle avec restaurant scolaire et Equipements annexes

- **A la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération**
- **A la cessibilité**
- **A l'enquête Parcellaire**

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Fait à Cap d'Agde le : 10 octobre 2012

Le Commissaire Enquêteur

Jacques LANQUETIN

Le 15 Juillet 2006

Enquête Modification
du POS de PERET

Tribunal Administratif
Rue Pitot
34000- MONTPELLIER

Madame la Présidente,

Je vous prie de trouver ci-joint un exemplaire de mon rapport et de

mes conclusions, concernant la modification du P.O.S. de la commune de PERET.

J'en envoie également un exemplaire à la Sous-Préfecture de BEZIERS et trois autres à Monsieur le Maire de PERET.

Je joins à la présente l'état de mes indemnités, ainsi qu'un RIB.

En vous remerciant de votre confiance, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente , l'expression de mes Respectueuses Salutations.

Jacques LANQUETIN

Le 15 Juillet 2006

Enquête sur la Modification
du POS de PERET

Monsieur le Maire
Mairie de
34 - PERET

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver ci-joints, 3 exemplaires de mon

rapport et de mes conclusions, concernant l'enquête sur la modification du POS de votre commune.

Ces rapports ne sont pas agrafés car il manque dans les annexes la pièce n° 4 : le certificat d'affichage. Je vous demanderai de l'insérer dans les 3 exemplaires et de m'en envoyer une copie par mail. Je vous en remercie.

Je vous remercie et remercie Mme LEBRETON pour l'excellent accueil que j'ai reçu dans votre Mairie, et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes Salutations Distinguées.

Jacques LANQUETIN