

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

I – PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

I – 1/ Décision du Tribunal Administratif

Par décision n° E11000205/84 en date du 4 janvier 2012, le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur Guy RAVIER, commissaire enquêteur, pour conduire les enquêtes conjointes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, parcellaire et de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de Cavaillon et du schéma directeur de l'agglomération cavaillonnaise, pour le projet d'implantation d'un pôle de santé privé/public sur le site de la Voguette.

Cet arrêté est joint en annexe n° 1 du rapport.

I – 2/ Arrêté Préfectoral

Par arrêté n° 2012031-0001 en date du 31 janvier 2012, le Préfet de Vaucluse a prescrit l'ouverture des enquêtes conjointes préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, parcellaire et de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de Cavaillon et du schéma directeur de l'agglomération cavaillonnaise, valant schéma de cohérence territoriale (SCOT), relatives au projet d'implantation d'un pôle de santé privé/public sur le site de la Voguette, à Cavaillon.

Cet arrêté est joint en annexe n° 1 du rapport.

I – 3/ Textes réglementaires

L'enquête publique a été prescrite conformément aux textes réglementaires suivants :

- Le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles R 11-3 et les articles R 11-14.1 à R 11-14.15, introduits par le décret n° 85.453 du 23 avril 1985,
- Les articles R 11-19 à R 11-31 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,
- Le Code de l'Urbanisme et en particulier les articles L 123-16 modifié par la Loi n° 2002-276 du 27 février 2002, article 150 JORF du 28 février 2002 et R 123-23.

I – 4/ L'enquête et son déroulement

L'enquête s'est déroulée en Mairie de Cavaillon, du 27 février au 30 mars 2012.

Le dossier technique et le dossier administratif, ainsi que le registre destiné à recevoir les observations du public, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture au public de la Mairie de Cavaillon, au Service Urbanisme.

I – 5/ Permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2012, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations :

- le lundi 27 février 2012, de 9 h 00 à 12 h 00
- le vendredi 9 mars 2012, de 9 h 00 à 12 h 00
- le jeudi 15 mars 2012, de 9 h 00 à 12 h 00
- le mercredi 21 mars 2012, de 9 h 00 à 12 h 00
- le vendredi 30 mars 2012, de 14 00 à 17 h 00

I – 6/ Publicité et information du public

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, un avis au public d'ouverture des enquêtes conjointes a été affiché en Mairie de Cavaillon et sur le site du projet, visible depuis la voie publique, quinze jours au moins avant l'ouverture des enquêtes publique.

A sa demande, un certificat d'affichage et une photographie attestant de l'affichage sur le site ont été transmis au commissaire enquêteur. Ces documents sont joints en annexe n° 2 du rapport.

De plus, s'agissant de l'information du public, l'avis d'ouverture de l'enquête a été inséré, sous la responsabilité de la Préfecture, quinze jours au moins avant le début des enquêtes dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département et rappelé dans les huit jours suivant le début de l'enquête :

- La Provence, le 9 février 2012 et le 28 février 2012,
- Vaucluse Matin, le 8 février 2012 et le 27 février 2012.

Les photocopies de ces documents sont jointes en annexe n° 2.

I – 7/ Composition du dossier soumis à l'enquête

- Le dossier technique mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête était constitué d'un seul document comprenant les parties suivantes :
 - Une notice explicative,
 - Un plan de situation,
 - Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
 - L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser.

- Le dossier administratif comprenait :
 - L'arrêté du Tribunal Administratif n° E 11000205/84 en date du 4 janvier 2012, désignant Monsieur Guy RAVIER, commissaire enquêteur, pour conduire les enquêtes conjointes,
 - L'arrêté préfectoral n° 2012031-0001 en date du 31 janvier 2012, prescrivant l'ouverture de l'enquête,
 - Le certificat d'affichage,
 - Les parutions dans la presse locale et une photographie de l'affichage sur le site,
 - Le double des notifications adressées à chaque propriétaire pour les aviser des dates d'ouverture de l'enquête et du dépôt du dossier en Mairie de Cavillon (1 exemplaire de ce document est joint en annexe n° 2),
 - Accusés de réception des courriers envoyés aux propriétaires,
 - Le registre destiné à recueillir les observations du public.

II – OBJET DE L'ENQUETE

La commune de Cavaillon a décidé de réaliser sur son territoire, au lieu-dit « La Voguette » une opération d'urbanisme visant à l'implantation d'un pôle de santé privé/public.

La décision de lancer la procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été prise par le Conseil Municipal le 26 septembre 2011. Cette délibération est jointe en annexe n° 1.

La ville ayant fait le choix de mener de front l'ensemble des procédures nécessaires, le Conseil Municipal s'est également prononcé sur l'ouverture des 3 enquêtes suivantes :

- enquête parcellaire,
- mise en compatibilité du POS de la Commune,
- mise en compatibilité du Schéma Directeur de l'Agglomération, valant Schéma de Cohérence du Territoire (SCOT).

Pour réaliser l'opération d'urbanisme prévue par la Municipalité pour l'implantation du pôle de santé, une maîtrise du foncier sur une zone d'environ 9,6 hectares au sud-est du centre ville, sur des parcelles classées en zonage agricole au POS de la commune, est nécessaire.

La présente enquête a donc pour objet de vérifier si l'emprise des terrains à exproprier est bien nécessaire à la réalisation du projet, les propriétaires étant appelés à faire valoir leurs droits pendant la durée de l'enquête.

L'expropriation est conditionnée à l'approbation par le Préfet de la Déclaration d'Utilité Publique.

L'état parcellaire fourni fait apparaître que 15 parcelles représentant 93 909 m², appartenant à 10 propriétaires, sont concernées par le projet.

III – PARTICIPATION DU PUBLIC ET CLIMAT DE L'ENQUETE

La plupart des propriétaires concernés par le projet se sont déplacés. Dans un premier temps, ils sont venus consulter le dossier et poser un certain nombre de questions au commissaire enquêteur, sans noter d'observations sur le registre d'enquête. Ils sont revenus par la suite déposer un courrier qui a été annexé au registre.

La plupart d'entre eux ont reconnu l'utilité publique du projet, mais ont fait part de leur souhait d'être correctement indemnisés.

Ils ont souhaité connaître le montant de l'indemnité principale évaluée par le Service des Domaines (Direction Générale des Finances Publiques). La plupart ont fait part de leur déception. Un certain nombre de propriétaires ont clairement refusé l'expropriation de leurs parcelles.

Le commissaire enquêteur a rappelé qu'il n'avait pas compétence pour fixer le montant des indemnités d'expropriation.

On peut toutefois considérer qu'un dialogue constructif s'est instauré entre le commissaire enquêteur et les participants qui ont présenté leurs arguments avec beaucoup de pondération mais non sans détermination.

IV – VISITE DES LIEUX

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site à 2 reprises :

- le 27 janvier 2012, avant le début de l'enquête,
- le 26 mars 2012, pour avoir une meilleure connaissance des parcelles à exproprier.

Lors de cette visite, le commissaire enquêteur a pu contrôler que la plupart des parcelles concernées étaient en friche, l'une d'entre elles servant de « dépotoir » (amas de terre, de pierres, gravats, palettes, matériaux divers, etc...).

Seules 4 parcelles (AP 72, AP 73, AP 74 et AP 550) étaient plantées en pommiers.

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE

I – Sur l'enquête et les procédures

L'enquête s'est déroulée en parfaite conformité avec les dispositions fixées par l'arrêté préfectoral n° 2012031-0001 en date du 31 janvier 2012 qui a prescrit l'ouverture de l'enquête.

II – Sur l'information du public

La publicité prescrite par la loi, tant par affichage en Mairie de Cavaillon que sur le site concerné par l'enquête, ainsi que par annonce dans deux quotidiens locaux, parue à deux reprises, a été suffisante pour informer les propriétaires concernés par le projet qui ont reçu, en outre, un courrier recommandé avec accusé de réception, les informant de l'ouverture de l'enquête et du dépôt du dossier en Mairie, ainsi que les dates et lieux de permanences du commissaire enquêteur.

Le tableau suivant permet d'identifier tous les propriétaires concernés et de s'assurer que chacun d'entre eux a été avisé du déroulement de l'enquête et du dépôt du dossier en Mairie de Cavaillon.

N° d'ordre	Identité du propriétaire	Cadastre	Emprise à acquérir	Date d'envoi du courrier avec AR	Date de réception du courrier avec AR
1	Mr Soumille	AT 249	1848 m ²	07/02/2012	10/02/2012
2	SNC La Paz	AT 237 AT 464	6061 m ² 6440 m ²	07/02/2012	08/02/2012
3	Mr Chauvin R.	AT 7 AT 465	7725 m ² 6904 m ²	07/02/2012	08/02/2012
4	Mme Florens M.	AT 191	3493 m ²	07/02/2012	08/02/2012
5	Mme Requiston	AT 262	10731 m ²	07/02/2012	08/02/2012
6	Mr Mouchet D.	AT 192	4651 m ²	07/02/2012	08/02/2012
7	Mr Bonnefoy L.	AP 70	4850 m ²	07/02/2012	08/02/2012
8	Mr Bonnefoy F.	AP 72 AP 73 AP 74 AP 550	3580 m ² 3320 m ² 3630 m ² 13216 m ²	07/02/2012	08/02/2012
9	Mme Baud D.	AP 71	5060 m ²	07/02/2012	08/02/2012
10	Mr Rochas D.	AP 75	12400 m ²	07/02/2012	08/02/2012

Le commissaire enquêteur a pu constater qu'aucun propriétaire n'a mis en cause l'information légale les avisant de l'ouverture de l'enquête, de la date des permanences et du dépôt du dossier en Mairie.

III - Sur le dossier support de l'enquête

Le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier technique comprenait bien les pièces prévues par le Code de l'Expropriation. :

- l'état parcellaire,
- le plan de situation,
- le plan parcellaire.

Quant au dossier administratif, il était conforme à la législation en vigueur.

En particulier, étaient joints au dossier tous les courriers avec accusé de réception adressés à chacun des propriétaires ou ayants-droit pour les informer de l'ouverture de l'enquête et du dépôt du dossier en Mairie, consultable aux heures d'ouverture au public pendant toute la durée de l'enquête, à savoir du 27 février 2012 au 30 mars 2012.

Un exemplaire du courrier adressé aux propriétaires est joint en annexe n° 2.

Le commissaire enquêteur n'a aucune observation à émettre sur le dossier qui a été présenté en parfaite conformité avec la législation en vigueur.

IV – Sur les observations du public

Le nombre de 13 figure sur le registre d'enquête parcellaire. Il faut signaler que, dans un premier temps, certains propriétaires sont venus consulter le dossier sans porter d'observation. Ils étaient au nombre de 7. Par conséquent, le nombre d'observations à prendre en compte est de 6. Elles sont résumées dans le tableau suivant :

N° d'ordre	Nom et prénom + n° de ou des parcelles	Date	Résumé de l'observation
1	Mr Bonnefoy Lucien AP 70	21/03/12	Souhaite que les prix d'achat des terrains de la zone soient évalués selon un barème identique
2	Mme Baud Denise AP 71	30/03/12	Demande que sa parcelle soit évaluée au même prix que l'ensemble des terrains de la zone
3	Mr Masseboeuf Exploitant les parcelles AP 72, 73, 74 et 550 Gendre de Mr Bonnefoy	30/03/12	Indique que sur la parcelle AP 550, il existe un chemin « pour accès poids-lourds qui est le seul passage ». Fait remarquer que l'expropriation de ses terres plantées de pommiers représente 40 % de son exploitation. Le prix proposé ne correspond pas au prix du marché.
4	Mr et Mme Chauvin AT 7, AT 465 Courrier annexé au dossier DUP sous le n° 41	30/03/12 daté du 22/03/12	Indique que leur fils exploite la parcelle AT 7 en tant que paysagiste. Estiment que l'expropriation « engendre une très grande dépréciation de la valeur réelle de leurs terrains ». Réfutant « la mise en expropriation de leurs terrains ».
5	Mr et Mme Florens AT 191 Courrier annexé au dossier DUP sous le n° 28	30/03/12 daté du 27/03/12	Souhaitent être informés des décisions prises dans le futur. Revendiquent « un pouvoir de négociation du prix de cession de la parcelle AT 191 ».
6	Mr Rochas Didier AP 75 Courrier annexe au dossier DUP sous le n° 26	30/03/12 daté du 27/03/12	Indique « son désaccord par rapport au prix proposé » par le service des Domaines, alors que les terrains alentours se sont vendus au prix de 80 à 100 euros le m ² . Reste ouvert à une nouvelle proposition de prix. Sinon, fera appel à un avocat.

Avis du commissaire enquêteur

L'ensemble des observations porte sur la proposition d'indemnisation (jointe au dossier DUP) réalisée par le service des Domaines (Direction Générale des Finances Publiques) qui, pour la plupart des propriétaires, est inacceptable.

Le commissaire enquêteur rappelle que la présente enquête n'a pas pour objet de faire des propositions sur l'indemnisation des propriétaires fonciers expropriés.

Dans la mesure où un arrêté de DUP sera publié par le Préfet de Vaucluse, des négociations s'engageront avec le maître d'ouvrage pour tenter d'aboutir à un accord amiable. Si cette procédure n'aboutit pas, les propriétaires pourront saisir

le juge des expropriations pour présenter leurs arguments, qui fixera le juste prix de leurs terrains.

L'observation de Mr Mr Masseboeuf, qui évoque le passage sur la parcelle 550 permettant d'accéder à sa propriété devra, au moment des travaux, être prise en compte pour trouver une solution à ce problème.

TROISIEME PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I – Conclusions

Dans cette enquête, le commissaire enquêteur a été chargé de deux missions essentielles :

- **Vérifier** que le maître d’ouvrage a procédé aux notifications d’ouverture de l’enquête parcellaire et du dépôt du dossier en Mairie de Cavailon à chacun des propriétaires concernés ou ayants-droit dans les délais et les formes réglementaires.

Le commissaire enquêteur atteste que cette procédure a été correctement exécutée par le Maire de Cavailon. Les documents joints au dossier le prouvent. D’ailleurs, aucun des propriétaires concernés n’a émis de remarque sur une éventuelle absence d’information.

- **Se prononcer** sur la détermination exacte des parcelles à exproprier et vérifier qu’elles sont bien nécessaires à la réalisation du projet de pôle de santé privé/public.

L’enquête préalable à la DUP a permis de vérifier, à travers les documents graphiques joints au dossier (programme général : page 24, plan de situation : page 24 bis, principe d’organisation générale : page 29), que la totalité des parcelles serait utilisée pour la réalisation du projet. L’emprise est conforme à l’objet de l’opération d’urbanisme visant l’implantation d’un pôle de santé sur le site de la Voguette.

Le commissaire enquêteur ayant émis un avis favorable à la Déclaration d’Utilité Publique, approuve donc l’expropriation des biens fonciers nécessaires à la réalisation du projet.

II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Considérant que l'enquête s'est déroulée en parfaite conformité avec l'arrêté préfectoral n° 2012031-0001 en date du 31 janvier 2012,
- Considérant que l'information du public s'est faite conformément aux prescriptions de cet arrêté,
- Considérant la mobilisation de la plupart des propriétaires concernés par cette enquête,
- Considérant que les notifications individuelles d'ouverture de l'enquête et du dépôt du dossier en Mairie de Cavillon ont bien été envoyées aux propriétaires concernés dans les délais légaux prévus par le Code de l'Expropriation,
- Considérant l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de création d'un pôle santé privé/public,
- Considérant que l'emprise des terrains à exproprier est nécessaire à l'opération d'urbanisme prévue dans le projet,
- Considérant que l'expropriation de 9,6 hectares de parcelles classées en zone agricole 1 NC ne bouleverse pas l'économie du POS de la commune,

Le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à l'expropriation des parcelles visées dans le dossier d'enquête parcellaire.

Fait à Morières,
Le 9 mai 2012

Le Commissaire Enquêteur,
Signé :Guy RAVIER