

PRÉFECTURE DE VAUCLUSE

ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE

**"AMENAGEMENT
DU QUARTIER DU PARC"**

**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE
DE
LA TOUR D'AIGUES**

**à la demande de
L'Établissement Public Foncier PACA
Maître d'Ouvrage délégué**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

**Décision du Président du Tribunal Administratif de NÎMES
N° E08000130/84 du 4 juillet 2008
Arrêté de la Préfecture de VAUCLUSE
N° SI2008-07-11-0020-PREF du 11 juillet 2008**

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
ENQUÊTE PARCELLAIRE RELATIVE A L'AMENAGEMENT DU QUARTIER DU PARC
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LA TOUR D'AIGUES**

Septembre-octobre 2008

Document établi par Jean Pierre DEBELLE, Commissaire-Enquêteur, suite à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nîmes, le 4 juillet 2008.

Conformément à l'article R 11-21 du Code de l'Expropriation, l'Enquête Publique Parcellaire pour "l'Aménagement du Quartier du Parc" sur le territoire de la commune de LA TOUR D'AIGUES s'est déroulée conjointement avec l'Enquête Publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour ce projet et avec celle de mise en conformité du POS de la commune.

L'Etablissement Public Foncier PACA, Maître d'Ouvrage pour la Maîtrise d'Ouvrage de ce projet, s'est trouvé dans l'impossibilité de signer une convention de signature amiable avec les propriétaires de trois parcelles intégrées dans le projet et parfaitement identifiées, tout comme ont été parfaitement identifiés leurs propriétaires.

Il s'agit :

- De la parcelle H 821, de 8200 m², en Zone IINA, propriété en indivision de Mmes Gisèle, Nadine et Jacqueline BERTHEZENE,
- De la parcelle H 822, de 8750 m², en Zone IINA, propriété en Indivision de Mmes Geneviève et Alberte D'AILHAULD CASTELET et de MM. Louis et Jean Gaspard D'AILHAUD CASTELET,
- De la parcelle H 189, de 521 m², en Zone UC, appartenant à M. Jean Louis RESTELLI.

L'EPF a donc fait une demande d'application de l'article R 11-29 du Code de l'Expropriation pour que l'acte déclaratif d'Utilité Publique emporte cessibilité de ces parcelles.

Considérant :

- ☉ Les démarches engagées conjointement par la Commune et l'Etablissement Public Foncier PACA pour informer l'ensemble de la population, au cours d'une réunion publique remontant à 2004, sur la nature du projet et son importance pour le développement de la commune,
- ☉ La concertation engagée, depuis cette date, par L'EPF PACA avec les propriétaires des parcelles comprises dans l'emprise du projet et les offres faites à plusieurs reprises, permettant, en libre choix, soit la cession du terrain, soit une rétrocession de terrain constructible et viabilisé de valeur vénale égale,
- ☉ Les deux acquisitions réalisées, l'une en 2004 concernant deux parcelles constructibles de 370 et 525 m² en UC et l'autre en 2007, pour une parcelle de 15510 m² en IINA,

- Les autres propositions de l'EPF restées sans suite pour les trois dernières parcelles citées précédemment, les positions restant bloquées sans que de réelles négociations puissent intervenir pour aboutir à un accord amiable,
- Les bases tarifaires comparables pour d'autres acquisitions sur la commune et des jugements intervenus pour des projets réalisés sur des terrains mitoyens, ces bases devant être réactualisées,
- Le bon déroulement de l'enquête pendant laquelle, les propriétaires concernés ont pu consulter le dossier, formuler leurs observations, disposer de toutes les informations complémentaires sur le projet et éventuellement réviser leurs prétentions, source du blocage, aucune signature n'étant intervenue pendant la durée de l'enquête,
- La nature et la qualité des terrains, facteur de valorisation, mais aussi leur enclavement, facteur de dépréciation, compte tenu des investissements importants nécessaires à leur viabilisation,
- Le respect de toutes les procédures engagées réglementairement par l'Etablissement Public Foncier PACA,
- La nécessité de réaliser l'ensemble du projet sur la totalité de l'emprise telle qu'elle a été définie sur le Plan Parcellaire dans le dossier d'enquête,

En confirmant que toutes les démarches ont été entreprises par l'Etablissement Public Foncier PACA pour conclure des cessions sur des accords amiables,

Le Commissaire-Enquêteur émet un avis favorable à la cessibilité des trois parcelles concernées, dans la totalité de leur surface, dès la production par le Préfet de l'acte déclaratif d'Utilité Publique du projet d'Aménagement du Quartier du Parc, sur la commune de LA TOUR D'AIGUES.

Fait aux TAILLADES, le 27 octobre 2008

Le Commissaire-Enquêteur,

Jean Pierre DEBELLE

Document transmis le 30 octobre :

- Au Tribunal administratif de NÎMES
- A la Préfecture de VAUCLUSE (+ CD-Rom)
- A la Sous-Préfecture d'APT
- A la Mairie de LA TOUR D'AIGUES
- A L'Etablissement Public Foncier