

Stéphane COURBI

Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.  
Expert près la cour d'appel de Nîmes

364, avenue Charles de Gaulle  
84100 ORANGE  
Tél. : 04 90 34 06 57  
Fax : 04 90 51 13 77

E-mail : cabinet.courbi@wanadoo.fr



Département de VAUCLUSE  
COMMUNE D'AVIGNON – 84 000

---

ENQUÊTE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE

OPERATIONS ET AQUISITIONS PREVUES A LA  
MODIFICATION DU P.A.Z. DU  
« PÔLE TECHONOLOGIQUE AVIGNON-MONFAVET »

ENQUETE PUBLIQUE  
15 janvier 2007 – 31 janvier 2007

**Rapport du**  
**COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **A) Cadre général de l'enquête publique**

PREALABLE :

Par délibération en date du 12 septembre 1988, le Conseil Municipal de la Ville d'Avignon a approuvé le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Pôle Technologique située sur le territoire de la commune d'Avignon et a décidé de concéder son aménagement à Citadis.

Par délibération en date du 29 mars 1999, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du grand Avignon (COGA) se prononçait en faveur du transfert à la COGA de la ZAC du Pôle Technologique.

L'arrêté préfectoral en date du 30 septembre 1999 étendait la compétence de la COGA à l'aménagement, l'équipement et la gestion de la ZAC du Pôle Technologique.

Par délibération en date du 19 juin 2000, le Conseil Communautaire de la COGA a approuvé le transfert à son profit de la convention de concession d'aménagement de la ZAC du Pôle Technologique.

Par délibération du 18 décembre 2000, la COGA a décidé d'engager la procédure de modification du PAZ de la ZAC du Pôle Technologique.

Par délibération du 26 janvier 2001, la COGA a arrêté les dossiers modificatifs de réalisation et de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ZAC du Pôle Technologique, comportant notamment le projet de modification du PAZ, et a décidé de soumettre à enquête publique valant enquête préalable à la DUP les acquisitions et opérations prévues au plan.

L'enquête publique s'est déroulée du 14 mai au 28 juin 2001. A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a remis un avis favorable.

Par délibération n°13 du 19 septembre 2001, la COGA a approuvé la modification du PAZ de la ZAC du Pôle Technologique AVIGNON-MONFAVET située sur le territoire de la commune d'Avignon et a sollicité la prise de l'arrêté déclarant d'utilité publique les dites opérations et acquisitions.

Par arrêté n°30 du 26 décembre 2001, Monsieur le Préfet de Vaucluse a déclaré d'utilité publique l'opération envisagée.

Par arrêté n° SI 2002-01-21-0080 du 21 janvier 2002 complétant l'article 2 de l'arrêté préfectoral n°30 du 26 décembre 2001, Monsieur le Préfet de Vaucluse a déclaré transférable l'autorisation d'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des immeubles inclus dans l'opération envisagée au profit du concessionnaire de la COGA, la société Citadis.

Par délibération du 19 juin 2002, la COGA a transféré à Citadis l'autorisation d'acquérir à l'amiable ou par expropriation les immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération.

La COGA ayant souhaité maîtriser certains immeubles dans les meilleurs délais, une première enquête parcellaire prescrite par arrêté préfectoral n° SI 2004-05-18-0030 s'est déroulée du 17 juin au 7 juillet 2004.

Par arrêté n°SI 2004-09-30-0110 du 30 septembre 2004, Monsieur le Préfet de Vaucluse a déclaré cessibles au profit de Citadis les immeubles objet de cette enquête parcellaire.

Aujourd'hui, il s'agit de maîtriser le surplus du périmètre de la ZAC non encore acquis pour clôturer l'opération.

## LE CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE :

Les procédures d'expropriation pour causes d'utilité publique sont régies par les articles R.11.19 à R.11.31 et L.11.8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **A.1) LA DECISION D'ENQUETE PUBLIQUE**

L'arrêté préfectoral n° SI 2006-12-27-0020 du 27 décembre 2006 prescrit l'ouverture enquête parcellaire complémentaire relative à l'objet cité ci-dessous (A.2)

### **A.2) OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique porte sur les opérations et acquisitions prévues à la modification du Plan d'Aménagement de Zone de la Zone d'Aménagement Concerté du « Pôle Technologique Avignon-Monfavet », situé sur le territoire de la commune d'AVIGNON.

### **A.3) DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par arrêté préfectoral n° SI 2006-12-27-0020 du 27 décembre 2006, Monsieur le préfet de Vaucluse nommait Stéphane COURBI, Géomètre Expert Foncier DPLG comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à l'objet cité ci-dessus (A.2)

#### **A.4) DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est déroulée du 15 janvier 2007 au 31 janvier 2007 inclus.

#### **A.5) DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Parallèlement à l'enquête publique, le commissaire enquêteur a étudié les différentes pièces.

Le dossier soumis à enquête publique pouvait être consulté par le public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie d'AVIGNON (Mairie Quartier Ouest - 30, avenue Monclar - 84000 AVIGNON) du 15 janvier 2007 au 31 janvier 2007 inclus.

#### **A.6) LOCALISATION**

Selon les articles 3 de l'arrêté préfectoral n° SI 2006-12-27-0020 du 27 décembre 2006, l'enquête publique s'est tenue en Mairie d'AVIGNON ((Mairie Quartier Ouest - 30, avenue Monclar - 84000 AVIGNON).

Le commissaire enquêteur a reçu le public :

- le lundi 15 janvier 2007 de 14h30 à 16h30 ;
- le mercredi 24 janvier 2007 de 14h30 à 16h30 ;
- et le mercredi 31 janvier 2007 de 14h30 à 16h30.

#### **A.7) PUBLICITE**

Les mesures suivantes ont été mises en œuvre :

- Affichage de l'arrêté préfectoral n° SI 2006-12-27-0020 du 27 décembre 2006 en Mairie centrale ainsi qu'à toutes les mairies annexes du 7 au 31 janvier 2007 inclus. (*Certificat d'affichage n°2007-061-RA/VB*)

Aucune copie de la parution dans un journal publié dans le département n'est présente dans le dossier.

## **B) ANALYSE DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE**

### **B.1) COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier d'enquête du projet « opérations et acquisitions prévues à la modification du PAZ de la ZAC du Pôle Technologique Avignon-Monfavet, à AVIGNON comporte :

- une notice explicative ;
- l'arrêté préfectoral n° SI 2001-12-26-0030 du 26 décembre 2001 ;
- l'arrêté préfectoral n° SI 2002-01-21-0080 du 21 janvier 2002 ;
- la délibération n°28 du 15/07/2002 de la COGA ;
- le plan de périmètre de la DUP ;
- le plan parcellaire ;
- les fiches parcellaires.
- l'arrêté préfectoral n°SI 2006-12-27-0020 du 27 décembre 2006.

### **B.2) ANALYSE PRELIMINAIRE DU DOSSIER**

#### **B.2.1) Notice explicative et Plans**

Complets, n'appelant aucun commentaire.

#### **B.2.2) Fiches Parcellaires**

Sur la fiche de la propriété de Monsieur EMPRIN existe une erreur relative à la destination des parcelles BM n°13, 14 et 15.

## **C) OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC**

### **C.1) Observations émises par Monsieur Jocelyn DAUTHERIBES**

*Monsieur Jocelyn DAUTHERIBES est propriétaires de la parcelle BN n°331.*

M. DAUTHERIBES a remis au commissaire enquêteur, le 24 janvier 2007, un dossier complet comprenant :

- le questionnaire transmis à la société Citadis le 24 janvier 2007 ;
- un courrier en date du 24 janvier 2007 ;
- la déclaration de travaux d'un abri de jardin ainsi que l'autorisation par la Ville d'Avignon de ce projet.
- des photographies de la propriété ;
- une contre-proposition d'expropriation ;
- le plan projet de voirie de la ZAC datant de novembre 2000.

Dans son courrier du 24 janvier 2007, dont une copie est jointe au dossier, Monsieur DAUTHERIBES indique que :

- Une construction autorisée et existante n'apparaît pas sur le plan parcellaire.
- Cette construction a été constaté par la société Citadis le 11 février 2005.
- Il souhaiterait avoir une servitude de passage pour lui permettre un accès sur la future voie de la ZAC.

*La contre-proposition est expliqué par un schéma sur un extrait cadastral au 1/1000e joint au dossier.*

Au registre, M. DAUTHERIBES constate qu'à l'exception de sa propriété, les expropriations tiennent compte du bâti existant. Il indique également que la construction neuve est utilisée à l'heure actuelle comme un bureau de travail.

### **C.2) Observations émises par Monsieur Georges EMPRIN**

*Monsieur Georges EMPRIN est propriétaire des parcelles BM n°7, 13, 14, 15 et 16.*

Monsieur Georges EMPRIN a fait part au commissaire enquêteur, le 15 janvier 2007, de son inquiétudes quant au projet d'expropriation

Le 31 janvier 2007, Monsieur Georges EMPRIN a remis au commissaire enquêteur un courrier et une copie du plan parcellaire.

M. Georges EMPRIN formule une contre-proposition visant à déprécier au minimum sa propriété.

Il propose que :

- le point A se trouve à 12m du portail (B) ;
- le point D soit à environ 70m du point C ;
- la ligne EF garantie un poumon d'air entre la future voie et le bâti ;
- la partie de la parcelle BM n°7 située entre la future prolongation de la rue Pierre Bayle et le chemin des Broquetons lui soit laisser.
- l'entrée de sa propriété reste à l'Ouest de sa propriété au niveau des points A et B.

### **C.3) Observations émises par Monsieur VANNIEUWENHUYSE**

Monsieur VANNIEUWENHUYSE, responsable du service commercial de la société Citadis, a donné son accord de principe aux contre-propositions formulées par Monsieur DAUTHERIBES et par Monsieur EMPRIN.

## **D) ANALYSE DES OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES**

*Afin de faciliter la compréhension des observations et leurs analyse. Le commissaire enquêteur établit le schéma des propositions et des contre-propositions à partir du plan cadastral.*

### **D.1) Propriété de Monsieur DAUTHERIBES**

L'abri de jardin a été construit sur la parcelle BN n°331 avec l'autorisation de travaux n°84007.03.B.6162 délivrée le 18 juillet 2003 par la Direction des services de l'aménagement urbain et foncier de la ville d'Avignon. Cette autorisation est pourtant antérieure à la définition du périmètre de DUP de cette zone par l'arrêté préfectoral n° SI 2001-12-26-0030 du 26 décembre 2001.

Il paraît opportun de traiter de manière équitable sa situation au regard des autres propriétés bâties du périmètre.

### **D.2) Propriété de Monsieur Georges EMPRIN**

Le 16 janvier 2007, une nouvelle fiche parcellaire corrigée a été remise à Monsieur EMPRIN et ajoutée au dossier d'enquête.

La société Citadis ayant accepté la proposition de Monsieur EMPRIN, il convient qu'elle soit correctement transcrite dans les plans.

## **E) SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS PROVISOIRES**

- Le plan parcellaire doit respecter le reliquat de la propriété bâtie de Monsieur DAUTHERIBES selon un principe d'équité.
- L'accord convenu entre la société Citadis et Monsieur EMPRIN est à appliquer au plan parcellaire.
- Le dossier est conforme à la Réglementation.

Fait à ORANGE, le 2 mars 2007





Département de VAUCLUSE  
COMMUNE D'AVIGNON – 84 000

---

ENQUÊTE PARCELLAIRE COMPLÉMENTAIRE

OPERATIONS ET AQUISITIONS PREVUES A LA  
MODIFICATION DU P.A.Z. DU  
« PÔLE TECHONOLOGIQUE AVIGNON-MONFAVET »

ENQUETE PUBLIQUE  
15 janvier 2007 – 31 janvier 2007

**Conclusions motivées du**  
**COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le Commissaire Enquêteur soussigné Stéphane COURBI,  
Géomètre-Expert Foncier DPLG,

M'étant rendu sur le site,  
Ayant étudié les différentes pièces et contacté les différents intervenants,  
et pris en considération l'ensemble du dossier présenté à l'enquête  
publique,

Ayant été à la disposition du public,

Reprenant l'ensemble de l'argumentaire explicatif exposé aux chapitres

D.) ANALYSE DES OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES  
E.) SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS PROVISOIRES

Considérant que le projet se maintient dans l'esprit et dans l'application  
du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant enfin que l'enquête publique s'est déroulée dans le respect  
de la procédure ;

Emet un

## **AVIS FAVORABLE assorti de conditions expresses**

Aux expropriations prévues

**Conditions à l'avis du commissaire-enquêteur :**

**Il convient de produire un nouveau plan parcellaire reprenant  
l'accord convenu entre la société Citadis et M. EMPRIN et  
traitant équitablement la propriété DAUTHERIBES.**

Fait à ORANGE, le 2 mars 2007

Stéphane COURBI  
Géomètre Expert Foncier DPLG