

COMMUNE DE MAUGUIO – CARNON

REQUALIFICATION ET REAMENAGEMENT DE LA DESSERTE ET DU STATIONNEMENT DE LA STATION BALNEAIRE DE CARNON - SECTEUR EST-



PARTIE 2 :

LE RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA D.U.P

AVIS & CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'objet du présent dossier est de permettre au commissaire enquêteur de formuler, séparément du rapport d'enquêtes publiques conjointe, un avis motivé sur le projet préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P), en indiquant clairement s'il est favorable ou défavorable au projet.

1. RAPPEL DU PROJET

La commune de MAUGUIO-CARNON a engagé depuis 2017-2018 une réflexion sur l'avenir du territoire communal et s'est dotée d'une stratégie ambitieuse de développement et d'aménagement durable attachée à la station balnéaire de CARNON.

Le projet de requalification et de réaménagement de la desserte et du stationnement de la station balnéaire de CARNON, secteur Est, est issue de la réflexion plus globale « MAUGUIO-CARNON 2030 » qui a pour objectif de renouveler l'image de la station.

Ce programme de requalification comporte la requalification de certaines voies de circulation (avenue des Comtes de Melgueil, rue du Levant, Quai Meynier, Avenue G. Cibrand, et rue de la Plage) et la redistribution du stationnement public et privé (création d'un parking d'entrée de ville de 500 places avec le rabattement de l'avenue JB Solignac sur la rue du Levant, et remembrement de certaines places de stationnement avenue des Comtes de Melgueil et rue du Levant), ainsi que la création de l'Esplanade du Port, objet du présent dossier de Déclaration d'Utilité Publique.

Pour mener à bien ce projet, la Commune de MAUGUIO-CARNON se voit dans l'obligation de recourir à la présente procédure de Déclaration d'Utilité Publique, dans le but d'acquérir, le cas échéant par voie d'expropriation, toutes les parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Ainsi, par délibération en date du 27 juin 2022, le conseil municipal de la commune de MAUGUIO-CARNON a décidé la mise en œuvre effective de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.), en vue de l'acquisition de l'ensemble des terrains privés nécessaires au projet de requalification de la station balnéaire de CARNON.

2. LE DOSSIER ET LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Le dossier d'enquête publique est établi conformément aux dispositions des articles R 112-3 et R 112-4 du Code de l'expropriation. La présente enquête parcellaire a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet dont la D.U.P. est demandée d'une part, et d'autre part d'identifier les propriétaires. Les exigences légales et réglementaires relatives à la publicité de l'enquête ont été respectées :

- Avis dans la presse : Midi Libre et La Gazette des Communes
- Affichage en mairie principale de Mauguio et en mairie annexe de CARNON ainsi que sur trois points de la station balnéaire concernés

- Affichage public maintenu pendant toute la durée de l'enquête
- Dépôt et maintien des dossiers d'enquêtes publiques conjointes en mairie principale et mairie annexe, consultables par le public
- Ouverture et clôture des registres d'enquêtes publiques parcellaires par le commissaire enquêteur, réalisées dans les délais légaux
- Permanences exécutées dans les locaux de la mairie principale et de la mairie annexe dans de bonnes conditions
- Mise en ligne du dossier d'enquêtes, maintenu pendant toute la durée de l'enquête et affichage lumineux sur les panneaux d'information lumineux de la commune.

3. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au préalable, la décision de la commune de mettre en place le stationnement payant au début de l'été d'une part et de réaliser une partie des travaux avant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes d'autre part a fortement influencé le déroulement de celles-ci et généré de nombreux dires exprimant avec véhémence un ressenti envers ce projet et la politique municipale sur CARNON.

Le fait que ces enquêtes publiques portent sur un projet en quatre phases dont deux sont réalisées et une troisième en cours a généré également des dires, ceux s'interrogeant sur la légalité de la procédure et ceux contestant la réalisation de certains travaux exécutés.

Ce contexte participe du fait que sur 340 dires exprimés souvent avec de longs développements, y compris des digressions, seuls 49 (3 doublons) ont au moins un lien direct avec le projet urbain développé dans le dossier d'enquêtes publiques conjointes, ce qui explique les résultats suivants :

. Favorable	12
. Défavorable	30
. Sans avis	7

. Les dires des participants à l'enquête publique conjointes démontrent, outre leur ressenti indiqué ci-dessus, des incompréhensions manifestes, peut-être alimentées par un manque de précisions et d'arguments justifiant les choix dans la notice explicative (sens de circulation, parkings publics, stationnements temporaires, végétalisation et modes doux) présentée dans le dossier mis à la disposition du public.

4. AVIS SUR LE PROJET DE DUP

4.1. AVIS SUR LES ENJEUX & OBJECTIFS DU PROJET

Actuellement l'espace public est occupé par de larges voiries et par un enchevêtrement dans le centre sud de la station balnéaire de places de stationnement publiques et de places de stationnement privées occupant une grande partie des espaces, laissant la portion congrue aux piétons et aux cyclistes.

Le projet de la commune a pour finalités de requalifier le centre de CARNON, le rendre plus attractif et plus dynamique, en réaménageant la desserte et le stationnement de la station balnéaire.

Pour créer en centre-ville des espaces pacifiés de qualité, avec notamment un mail piéton et cyclable sur l'avenue Melgueil destiné à favoriser les déplacements doux, rendre plus attractifs les commerces de proximité et valoriser le centre urbain, il convient de :

- modifier les sens de circulation, voire à mettre en sens unique certains axes
- réaménager le stationnement en supprimant sensiblement des parkings sur la partie sud la plus urbaine pour les transférer à l'entrée de la ville sur la partie dénommée « parking des plages » d'une capacité d'environ 500 places
- revégétaliser les espaces, avec un apport supplémentaire de 500 plantations arborées
- assurer la continuité des circulations douces depuis l'entrée de ville vers le port, le cœur de la station balnéaire et les accès aux plages.

Au vu de ces objectifs, le projet proposé à enquête est cohérent.

4.2. AVIS SUR LE PROJET PROPOSE

Le projet proposé est :

- Compatible avec le SCOT de l'Agglomération Pays de l'Or
- Conforme au PLU de la commune
- Compatible avec le Plan de Prévention des Risques Inondation et notamment le classement en Zone Littorale L1

Le projet n'est pas concerné par les servitudes relatives aux monuments historiques.

La maîtrise foncière des 60 parcelles à usage de parking permettra de créer un espace public apaisé de qualité, facilitant les modes doux, la sécurité et valorisant le cadre de vie.

D'un point de vue environnemental, le projet n'est pas soumis à étude d'impact. Il permet une requalification des espaces dédiés au public, leur donnant davantage de visibilité au cœur de la station. Il n'impacte pas d'espaces boisés et les emprises prévues sont déjà utilisées par des espaces publics.

La prise en compte dans le projet du développement des modes doux au sein de la station balnéaire et de la nécessité de végétaliser (plus de 500 arbres par rapport à l'existant) permettra d'offrir des espaces plus qualitatifs, sécurisés et ombragés.

Au vu de l'examen des impacts du projet sur les milieux physiques, biologiques et humains, on constate que le projet présente plus d'avantages que d'inconvénients.

4.3. AVIS SUR L'IMPACT ECONOMIQUE

En programmant ce projet, la commune a notamment pour ambition l'embellissement, l'attractivité et le soutien aux activités économiques et aux animations de la station. Ce projet a également pour ambition, en libérant l'espace afin de favoriser l'occupation apaisée du domaine public par les piétons, les vélos, les commerces de favoriser la convivialité.

La lisibilité, l'esthétique, la centralité et la facilité d'accès aux commerces et services pour les utilisateurs, habitants et touristes, tant en hiver qu'en été, devrait permettre d'avoir un impact favorable sur le développement économique de la station.

5. ANALYSE BILANCIELLE DU PROJET

CINQ enjeux ont guidé l'élaboration du projet présenté à enquêtes :

- APAISER LA STATION ET DEVELOPPER LES MODES DOUX (vélos/piétons) : déport du stationnement en arrière de la station pour limiter le trafic en cœur de station et favoriser les modes doux et les transports en commun ;
- RENOUELER L'IMAGE DE CARNON, tournée vers son cœur de ville rénové et ses espaces naturels ;
- FAIRE PENETRER LA NATURE EN VILLE en requalifiant les espaces publics, renforçant la biodiversité et la palette végétale, tout en réduisant l'imperméabilisation ;
- HIERARCHISER ET ARTICULER LES ESPACES PUBLICS dans un souci d'une meilleure compréhension et sécurisation pour les usagers des espaces publics et privés ;
- - RENFORCER LA VIE A L'ANNEE.

A partir des enjeux cités ci-dessus, il convient pour justifier l'utilité publique du projet de répondre aux trois questions suivantes, par l'utilisation de la méthode coût/avantages.

5.1. LE PROJET PRESENTE-T-IL CONCRETEMENT UN CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE ?

La majeure partie du projet de requalification et de réaménagement de la desserte et du stationnement du centre de CARNON prend assise sur le domaine communal.

De par l'enchevêtrement des places de stationnement publiques et privées générant des discontinuités d'itinéraires et un espace public peu lisible, il est apparu nécessaire, pour mener à bien un projet d'amélioration du cadre de vie, d'assurer la maîtrise foncière de ces places de stationnement privées (que la ville propose de relocaliser sur des places publiques existantes à proximité).

Au constat d'espaces publics devenus inadaptés avec l'évolution des modes de vie et à la suite d'une concertation avec les habitants, l'ensemble des usages sur le domaine public nécessite une restructuration urbaine afin de trouver un équilibre entre les besoins des résidents et ceux des touristes, tout en valorisant l'environnement naturel et en développant des modes doux.

Au vu du projet présenté, les enjeux et objectifs énumérés ci-avant ont bien été pris en compte pour répondre aux besoins du public et du monde économique et conforter l'attractivité de la station.

La sécurité des personnes, grâce à une amélioration de la desserte favorisant les modes doux et la circulation piétonne, a également été intégrée pour favoriser le bien-vivre des résidents et des touristes.

Au vu de ces éléments, le projet présente bien un caractère d'utilité publique.

5.2. L'EXPROPRIATION ENVISAGEE EST-ELLE NECESSAIRE POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS VISES PAR LE PROJET MIS A ENQUETE ?

Au préalable, il semble nécessaire de rappeler ce qui a conduit au choix de l'aménagement proposé pour valoriser le cadre de vie du cœur de CARNON ainsi que la phase de négociation.

Le choix de l'aménagement :

Le projet situé au cœur de la station balnéaire est destiné à favoriser :

- L'organisation des flux piéton et modes doux
- L'amélioration de la lisibilité et de l'accessibilité des espaces ouverts au public
- Une végétalisation plus conséquente des espaces
- La mise en sécurité de l'ensemble des déplacements
- L'attraction et l'animation de la station

La phase de négociation :

Après identification des 86 propriétaires des 60 parcelles à usage de parking concernés par le projet, parcelles privées imbriquées dans des parcelles publiques rendant illisible l'espace public, une première négociation a eu lieu avec ces propriétaires. 77 ont accepté un échange de place de stationnement, en signant une promesse synallagmatique de vente ou en passe de l'être, les 9 autres n'ont pas encore donné suite.

Or, la maîtrise du foncier de ces places de stationnement situées au cœur du projet conditionne la réalisation des objectifs visés par ce projet.

5.3. LE BILAN COUT / AVANTAGE PENCHE-T-IL EN FAVEUR DE LA REALISATION DU PROJET ?

Pour répondre à cette question, il est utile d'analyser les trois points suivants :

. Les atteintes à la propriété privée sont-elles totalement justifiées ?

Les imbrications entre propriétés publiques et privées altèrent actuellement la lisibilité de l'utilisation des espaces dans le centre de la station balnéaire.

L'atteinte à la propriété concerne 60 parcelles à usage de parking privé. Elle n'est pas démesurée par rapport à l'importance du projet qui répond à une finalité d'intérêt général, utile au public et aux acteurs du monde économique.

. Le coût de l'opération poursuivi est-il supportable ?

L'estimation de la totalité du coût des travaux et études a été réalisé par un prestataire désigné par la commune. L'examen du sous-détail montre une estimation avec des prix de référence raisonnables et en rapport avec la nature des travaux envisagés.

L'estimation financière des acquisitions foncières qui figure au dossier a été réalisée par France Domaine. Il est à noter qu'en raison de la proposition d'échange de ces parcelles privées par des parcelles publiques situées à proximité, hors de la zone du projet, ceci devrait sensiblement diminuer le coût financier pour la commune.

. Les inconvénients d'ordre sociaux et l'atteinte à d'autres intérêts importants pré-existants ?

CARNON est une station balnéaire avec de nombreuses résidences secondaires. Depuis quelques années, une population de plus en plus nombreuse y réside à l'année.

Le phasage du chantier est prévu en dehors de la période estivale, forte fréquentation de la station.

Cependant, pour prendre en considération les besoins de la population résidentielle, les nuisances, poussières et bruits du chantier, devraient être minimisées afin de réduire l'impact sur les résidents permanents, notamment en termes de durée et seront compensés par les bénéfices d'ordre socio-économiques du projet.

6. AVIS & CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET PRESENTE

Après avoir :

. examiné l'ensemble des critères relatifs à la déclaration d'utilité publique de ce projet, utile et nécessaire pour garantir l'attractivité et le développement économique de la station balnéaire de CARNON,

. enregistré des avis partagés, influencés par un dossier dans lequel certains points sensibles -tels que nombre de places de stationnement déplacées, schéma des pistes cyclables, prise en compte du stationnement temporaire, et extension de la végétalisation- ne figuraient pas ou de manière peu explicite dans le dossier mis à disposition du public,

J'estime, malgré le point énoncé ci-dessus, que ce projet :

- Présente bien un caractère d'intérêt public,
- Est compatible avec les documents d'urbanisme existants,
- Nécessite un recours à l'expropriation des parcelles privées à usage de parkings pour la maîtrise du foncier indispensable à la réalisation du projet
- Présente un coût apte à réaliser les équipements nécessaires au projet
- Présente plus d'avantages que d'inconvénients pour le bien vivre des résidents et touristes ainsi que pour la valorisation de leur cadre de vie.

Au vu de ces considérants et de l'analyse bilancielle, il ressort que les avantages du projet étant déterminants, le commissaire enquêteur ayant conduit la présente enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en toute indépendance, en application du Code de l'expropriation, émet un

AVIS FAVORABLE.

Fait à La Grande-Motte, le 14 août 2023

Le commissaire enquêteur,



José Granados