

Département de l'Hérault

**Enquête publique préalable
au déclassement et à l'aliénation d'un chemin rural
de la Commune de Balaruc-les-Bains
(ancien prolongement du chemin du Mas du Padre)**

Enquête réalisée du mardi 17 juin 2025 à 9h au mardi 1^{er} juillet 2025 à 17h30

Arrêté Municipal d'ouverture de l'enquête N° 25/AR/05/007 du 25 du 12 05 25

Commissaire enquêtrice : Martine ARQUILLIERE CHARRIERE

2^{ème} PARTIE : Les CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS

Faisant suite à la 1^{ère} PARTIE : Le RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE avec ses annexes

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : GENERALITES SUR L'ENQUETE

- 1.1 Objet de l'enquête et du projet
- 1.2 Rappel de la procédure
- 1.3 Informations sur le déroulement et bilan de l'enquête

CHAPITRE 2 : CONCLUSIONS et AVIS de la commissaire

- 2.1 Les considérations prises en compte
- 2.2 L'intérêt général du projet de déclassement et d'aliénation du chemin rural
- 2.3 Avis de la commissaire enquêtrice

Préambule

Les Conclusions motivées présentées en 2^{ème} partie du Rapport d'enquête résultent de l'étude du dossier, et des constatations faites sur le site et lors du déroulement de l'enquête, et de l'analyse de la participation du public.

L'avis qui en découle prend aussi en compte la pertinence et l'intérêt général du projet d'aliénation de ce chemin rural.

CHAPITRE 1 : GENERALITES SUR L'ENQUETE

1.1. Objet de l'enquête publique et du projet d'aliénation

La commune de Balaruc les Bains a organisé une enquête publique préalable à l'aliénation d'un chemin rural du domaine communal, qui a cessé d'être affecté à l'usage public suite à l'aménagement de la route départementale RD2.

Son emprise de 422 m² est située au sud du périmètre de la Zac de Balaruc Loisirs à vocation économique créée en novembre 2020, en extension de l'actuelle ZACOM de Balaruc.

L'aliénation du chemin rural pourra être décidé par délibération du conseil municipal après remise du Rapport d'enquête et des Conclusions motivées de la commissaire enquêtrice à monsieur le Maire.

Cette décision permettra la création d'une parcelle cadastrée et sa cession destinée à la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC en parc d'activités mixtes commerciales et tertiaires.

1.2. Rappel du cadre de la procédure

L'enquête publique a été réalisée en application des textes législatifs et réglementaires en vigueur, soit :

- **Le Code rural et de la pêche maritime (CRPM) :**
 - articles L.161-1 et suivants et notamment les articles L.161-10 et L.161-10-1,
Par application de l'article L. 161-10 du code rural et de la pêche maritime, l'aliénation d'un chemin rural appartenant au domaine privé communal et qui a cessé d'être affecté à l'usage du public, nécessite une enquête publique préalable.
 - articles R.161-25, à R. 161-27.
Le CRPM fixe les conditions préalables à l'aliénation d'un chemin rural :
- **Le Code des relations entre le public et l'administration (CRPA) :** articles L.134-1 et L.134-2, - articles R.134-3 à R.134-32.
Le CRPA définit l'objectif de l'enquête publique, ainsi que les modalités de son organisation.
- **Le décret n° 2015-955 du 31 juillet 2015** relatif à l'enquête publique préalable à l'aliénation des chemins ruraux, précise les formes fixées pour les enquêtes publiques relevant de l'article L. 110-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Les articles R.161-25, à R. 161-27 décrivent la procédure d'enquête publique.

1.3. Informations sur le déroulement et bilan de l'enquête préalable

Les modalités de cette enquête ont été définies par l'arrêté Municipal d'ouverture de l'enquête N°25/AR/05/007 du 25 du 12 05 25 ; elles sont conformes aux dispositions réglementaires visées précédemment.

J'ai constaté que le déroulement de l'enquête respectait les dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique :

Elle s'est déroulée sur 15 jours du **mardi 17 juin 2025 à 9h au mardi 1er juillet 2025 à 17h30** inclus

La publicité de l'enquête publique a été effectuée via :

- les annonces légales parues dans 2 journaux régionaux,
- l'affichage réglementaire de l'Arrêté d'ouverture aux portes des 2 mairies, et de l'Avis d'ouverture sur le site et sur les panneaux d'affichage officiel, aux dates et durée indiquées dans l'Arrêté.
- la mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune.

Les constats d'affichage ont été effectués par agent assermenté de la police municipale - le certificat d'affichage, de publicité et de communication a été produit par monsieur le maire.

Le dossier mis à l'enquête publique comportait l'ensemble des documents règlementaires et les informations permettant une bonne compréhension du projet et de son contexte, de la procédure et des objectifs de la municipalité.

La rédaction et les illustrations de la Notice sont très explicites pour tous publics.

La mise à disposition du public du dossier et du registre d'enquête a été effective en mairie et à l'adresse dédiée sur internet ; Le public a ainsi pu se renseigner et émettre ses observations pendant toute la durée de l'enquête dans des conditions optimales.

Les 2 permanences de la commissaire ont été tenues en mairie dans un local adapté.

Les enseignements apportés par la manifestation et participation du public :

La publicité sur l'enquête a suscité la curiosité du public qui s'est traduite par une consultation assez importante du site sur internet (628 de visiteurs uniques), et un intérêt limité avec 114 téléchargements de pièces du dossier par 95 visiteurs uniques.

La participation du public au cours des 15 jours d'enquête a été casi inexistante :

- Aucune observation inscrite sur le registre papier et le registre numérique.
- Aucune visite aux cours des permanences de la commissaire.
- Deux demandes de renseignement effectués auprès du service urbanisme concernant la localisation du chemin rural et du futur Casino.

On peut considérer que le défaut de participation est lié à l'information des riverains sur le projet de ZAC, et à la maîtrise foncière importante de l'opérateur de la ZAC.

On peut en déduire que l'aliénation de ce tronçon de chemin rural :

- n'affecte nullement un usage ni quelconque fonction de desserte ou de passage et ainsi confirme la désaffectation à l'usage public constatée par l'agent de la Police Municipale.
- ne lèse pas l'intérêt de particuliers, riverains, et promeneurs.

La procédure engagée est en fait une étape obligatoire permettant à la commune de clarifier et d'acter définitivement l'absence d'usage public de cet ancien chemin rural.

CHAPITRE 2 : CONCLUSIONS et AVIS de la commissaire

2.1. Considérations sur la préparation et le déroulement de l'enquête

- La délibération du CONSEIL Municipal du 12 mars 2025 qui décide d'engager l'enquête publique préalable à l'aliénation du chemin dans les formes prescrites par le Code rural, et qui acte sa désaffectation à l'usage public.

- L'exercice de ma mission en tant que commissaire enquêtrice désignée par arrêté de monsieur le maire.
Les enseignements retirés de ma visite du site, de l'étude du dossier et des précisions apportées au dossier sur le projet de la ZAC et sur le règlement d'urbanisme en vigueur.
- Le projet d'aliénation du chemin présenté au dossier soumis à l'enquête publique, qui respecte les formes prescrites par les articles R.161-25 à R.161-27 du Code rural.
- Les modalités de l'enquête définies par l'arrêté Municipal d'ouverture de l'enquête N°25/AR/05/007 du 25 du 12 05 25, qui sont conformes aux dispositions réglementaires
- Le déroulement de l'enquête qui a respecté les dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique :
 - Les mesures d'information du public ont été accomplies.
 - Les conditions d'accès du public au dossier en mairie et sur le site internet, et pour émettre leurs observations, ont été très satisfaisantes.
 - Le délai de l'enquête respecté.
- La manifestation du public par la consultation du site dédié à l'enquête démontre l'efficacité des mesures de publicité.
Le nombre très limité (1 unité) d'observation du public sur le projet d'aliénation confirme sa désaffectation d'usage public, et que son aliénation n'affecte aucun intérêt particulier.
- La clôture de l'enquête et la remise à monsieur le maire dans le délais prescrit du Rapport et Conclusions motivées de la commissaire, à fin d'être pris en considération avant la décision du conseil municipal sur l'aliénation du chemin rural et de sa cession.

CONCLUSIONS MOTIVES

L'enquête publique préalable à l'aliénation du chemin rural a été réalisée en application de la réglementation en vigueur ; elle a assuré l'information et permis la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

Le bilan de l'enquête confirme que le chemin rural a cessé d'être affecté à l'usage du public, et que son aliénation n'affecte aucun intérêt particulier.

2.2 L'intérêt général du projet de déclassement et d'aliénation du chemin rural

De par sa situation à l'intérieur du périmètre de la ZAC de Balaruc les Bains, l'emprise du chemin est destinée après déclassement du domaine communal (création d'une parcelle cadastrée) à être affectée à l'assiette foncière du projet d'aménagement de la ZAC.

La ZAC de Balaruc les Bains est destinée à la réalisation d'un parc d'activités commerciales (hôtellerie, loisirs, tertiaire) dont le projet est défini en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation N°4 ZACOM du PLU de Balaruc les Bains.

Ce projet répond aux objectifs de requalification et d'extension de la Zone commerciale de Balaruc défini par l'agglomération de « Sète aggro pôle méditerranée », maître d'ouvrage de l'opération de la ZAC de Balaruc Loisirs créée en novembre 2020.

De plus le projet d'un nouveau Casino de jeux dans cette partie de la ZAC, répond à la volonté de la municipalité d'améliorer l'attractivité et desserte de l'établissement de jeux, et aussi de libérer l'emprise du Casino actuel sur la presqu'île pour le développement de l'activité thermique.

La procédure d'aliénation dispose qu'après la remise du rapport de la commissaire enquêtrice, le conseil municipal peut par délibération ordonner l'aliénation du chemin rural, et autoriser sa cession dans le cadre défini :

- Division foncière du domaine privé communal et création d'une parcelle cadastrée.
- Mise en demeure des propriétaires riverains d'acquiescer la parcelle pour la destination définie.

L'aménageur de la ZAC de Balaruc les Bains, la SPLBT, étant l'un des 2 propriétaires riverains, pourra procéder dans ce cadre à son acquisition pour la réalisation d'un projet d'aménagement compatible avec L'OAP N°4 ZACOM du PLU.

CONCLUSIONS MOTIVES

L'aliénation du chemin en vue de sa cession pour la réalisation du projet de la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire décidée par « Sète aggro pôle méditerranée » revêt un caractère d'intérêt général.

2.3 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIC

Sur la base de mes conclusions motivées j'estime que le projet d'aliénation de « l'ancien prolongement du chemin du Mas du Padre » et le bilan de l'enquête publique préalable répondent aux conditions requises pour le déclassement du chemin rural et son aliénation.

De plus j'estime que le projet de déclassement de ce chemin rural présente un intérêt général avéré pour la commune de Balaruc les Bains et pour la Communauté d'agglomération « Sète aggro pôle méditerranée ».

En conséquence j'émet un avis favorable au déclassement à fin d'aliénation du chemin rural de la Commune de Balaruc-les-Bains dénommé « ancien prolongement du chemin du Mas du Padre ».

le 25 juillet 2025

La commissaire enquêtrice

Martine Arquillière – Charrière