

DEPARTEMENT DU GARD

Commune de Quissac

Enquêtes publiques

- enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
- enquête parcellaire

relatives au projet d'aménagement d'un parking dans le quartier du Bosc sur le territoire de la commune

Enquêtes organisées au titre du :

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L110-1 à L251-2 et R111-1 à R132-4

A – Rapport du commissaire enquêteur

Enquêtes publiques du 21 janvier au 21 février 2019
Arrêté de monsieur le Préfet du Gard
N°2018-12-078 du 14 décembre 2018

Le commissaire enquêteur, Dany HEBRARD

ORIGINAL SIGNE

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Généralités concernant les enquêtes	page 2
Cadre des enquêtes	
Objet des enquêtes	
Composition et présentation du dossier d'enquêtes	
Chapitre 2 : Etude et analyse du projet	page 4
Présentation du projet	
Choix de la procédure	
Aspect financier du projet	
Compatibilité avec les documents d'urbanisme	
Chapitre 3 : Organisation et déroulement des enquêtes	page 5
Organisation des enquêtes	
Contacts	
Arrêté organisant les enquêtes	
Visites sur le terrain	
Publicité et information du public	
Information du propriétaire	
Présentation du dossier au public	
Permanences du commissaire enquêteur	
Clôture des enquêtes publiques	
Compte rendu fait au maître d'ouvrage	
Chapitre 4 : Examen et analyse des observations du public	page 8
Participation aux enquêtes	
Analyse des observations	
Compte rendu fait au maître d'ouvrage	
Réponse du maître d'ouvrage	
Réponse aux observations	
Chapitre 5 : Synthèse du commissaire enquêteur	page 10
Intérêt général du projet	
Le déroulé laborieux des enquêtes	
Chapitre 6 : Bilan des enquêtes	page 13
Bilan de l'enquête publique	
Bilan de l'enquête parcellaire	
Bilan global	

A – Rapport

Chapitre 1

Généralités concernant le cadre et l'objet des enquêtes

1 Cadre des enquêtes

Les enquêtes publiques, objets du présent rapport, concernent :

- une enquête publique, dans les formes d'une enquête de droit commun, pour le projet d'aménagement d'un parking dans le quartier du Bosc,
- une enquête parcellaire en vue de délimiter exactement les parcelles à acquérir pour permettre la réalisation du projet précité.

Elles se déroulent dans le cadre des dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L110-1 à L251-2 et R111-1 à R132-4.

Les enquêtes publiques sont organisées selon les termes de l'arrêté de monsieur le Préfet du Gard N°2018-12-078 du 14 décembre 2018.

La demande est présentée par le maître d'ouvrage :

Monsieur le Maire
1 place Charles Mourier
30260 Quissac

2 Objet des enquêtes

La déclaration d'utilité publique AV 404 visée dans le présent arrêté confèrera au maire de Quissac la possibilité de procéder à l'expropriation en vue de la création d'un parking d'environ 45 places à l'emplacement de ladite parcelle.

Cette parcelle appartient à Monsieur Michael Keller résidant Gipstrasse 55, CH-5420 Ehrendingen, Suisse.

3 Composition et présentation du dossier d'enquêtes

3 1 Composition du dossier

Le dossier soumis aux enquêtes publiques est établi selon les dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L110-1 à L251-2 et R111-1 à R132-4.

Il présente les sous-dossiers suivants :

1/ Une copie de l'arrêté d'ouverture des enquêtes publiques

2/ Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique comprenant notamment :

- une note de présentation du projet,
- la délibération du conseil municipal du 22 novembre 2017 autorisant le lancement de la procédure de DUP,
- un relevé de propriété au nom de madame Irène Beiner,
- trois fiches d'urbanisme,
- un plan de situation du parking projeté,

- une vue en coupe dudit parking,
- un devis quantitatif estimatif de la réalisation du parking,
- huit photographies montrant le stationnement actuel des véhicules dans ce quartier de Quissac.

3/ Les deux registres d'enquêtes

3 2 Examen et analyse du dossier

Le dossier, correctement structuré, est très simple.

Une interrogation apparaît d'emblée : ce terrain, situé entre deux constructions récentes d'environ une vingtaine d'années, est inconstructible car inondable et situé en zone naturelle.

Ces deux aspects sont traités de façon détaillée dans le paragraphe dédié à l'enquête parcellaire.

Chapitre 2

Etude et analyse du projet

1 Présentation du projet

Objet de la notice de présentation

La parcelle cadastrée AV 404, d'une superficie de 11 ares et 04 centiares, se trouve sur la commune de Quissac, traverse de l'abreuvoir, au lieu-dit « Le Bosc », assez près du Vidourle. Le terrain est situé en bordure du quartier de Viele que la mairie de Quissac souhaite réhabiliter. Il s'agit du quartier historique de Quissac, avec des maisons anciennes, des rues étroites et assez peu de possibilités de stationnement.

La réhabilitation de l'église et de ses abords réduira encore le nombre d'emplacements de stationnement disponibles. Le changement de destination de la maison de retraite, qui fermera dans un futur proche, créera lui aussi un besoin de places de stationnement supplémentaires.

La commune de Quissac dispose de 340 places de stationnement réparties sur 7 parkings aménagés et répertoriés sur les panneaux dédiés à ce sujet.

Ces parkings sont situés en divers endroits de l'agglomération à l'exclusion du quartier de Viele.

La parcelle AV 404, inondable et en zone naturelle, non constructible, a donc une valeur vénale limitée comme l'indique l'acte notarié du 13 juin 2017.

Ces différentes raisons font que la mairie de Quissac envisage d'acquérir ce terrain pour créer un parking d'environ 45 places.

2 Choix de la procédure

La mairie de Quissac souhaite acquérir l'ensemble de la parcelle.

Monsieur Michael Keller, le propriétaire, souhaite lui en céder seulement environ la moitié.

La situation paraissant bloquée, le conseil municipal de Quissac, par délibération du 22 novembre 2017, a choisi la procédure de déclaration d'utilité publique.

3 Aspect financier du projet

Une estimation sommaire des dépenses concernant le coût des travaux d'acquisition du terrain et de réalisation du parking figure dans le dossier :

Frais d'acquisition de la parcelle :

- 6000 euros + frais de transaction et de bornage (proposition de la mairie de Quissac du 9 octobre 2018)
- 8000 euros (demande de monsieur Keller du 9 octobre 2018). Les frais de transaction étant à la charge de l'acquéreur.

Aménagement du parking :

- 121 263 euros

Total : de l'ordre de 130 000 euros, sous réserve des conditions exactes d'acquisition du terrain, soit environ 3000 euros par place de parking.

4 Compatibilité avec les documents d'urbanisme de la commune de Quissac

La parcelle est classée en zone naturelle dans le PLU et est grevée d'une servitude liée au périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de la ville.

Chapitre 3

Organisation et déroulement des enquêtes

1 Organisation de l'enquête

Monsieur le Préfet du Gard a, par arrêté N°2018-12-078 du 14 décembre 2018, désigné monsieur Dany HÉBRARD en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à deux enquêtes publiques conjointes relatives à la création d'un parking dans le quartier du Bosc, traverse de l'abreuvoir, sur la commune de Quissac.

2 Contacts

2 1 Avec la mairie de Quissac

Madame Chantal Treil, secrétaire générale

2 2 Avec la sous-préfecture du Vigan

Madame Véronique Boisson, secrétaire administrative

3 Arrêté de monsieur le Préfet du Gard organisant l'enquête

Monsieur le Préfet du Gard a pris le 14 décembre 2018, l'arrêté organisant les enquêtes publiques relatives au projet faisant l'objet du présent rapport, pendant 32 jours, soit du lundi 21 janvier jusqu'au jeudi 21 février 2019 inclus.

4 Visites sur le terrain

Le mardi 9 octobre 2018, le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site où il a été reçu par monsieur Serge Cathala, maire de Quissac et maître d'ouvrage du présent projet.

Cette prise de contact lui a permis de :

- visiter les lieux et de se faire expliquer le projet et en particulier la raison du choix de la procédure de déclaration d'utilité publique plutôt que celle de l'acquisition amiable,
- vérifier avec le service compétent les raisons du classement de cette parcelle en zone inondable et naturelle alors que les terrains voisins ont été construits.

Le 10 janvier 2019, le commissaire enquêteur a effectué une autre visite des lieux et a contrôlé l'affichage mis en place.

5 Publicité et information du public

5.1 Avis d'enquêtes

Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2018, un avis d'enquêtes destiné à l'information du public a été rédigé.

Cet avis indique notamment l'objet des enquêtes, le nom du commissaire enquêteur, le lieu où se déroulent les enquêtes et où est déposé le dossier, les heures d'ouverture des bureaux où le dossier peut être consulté, la durée des enquêtes avec les dates de début et de fin, les dates des permanences.

5.2 Affichage

Cet avis a été diffusé régulièrement sur les panneaux à messages variables de la ville et a été également affiché en format A3 sur support jaune, sur le site.

L'affichage sur panneaux lumineux, sur le site internet de la ville et sur le terrain fait l'objet d'un certificat signé par monsieur le Maire de Quissac (Cf. annexe au présent rapport).

L'affichage a été régulièrement contrôlé pendant toute la durée de l'enquête par le maître d'ouvrage et par le commissaire enquêteur.

L'arrêté d'enquêtes publiques et l'avis d'enquêtes n'ont pas été affichés dans le panneau de la ville placé devant la mairie.

5.3 Information sur le site de la mairie de Quissac

L'avis d'enquête était consultable sur le site internet de : mairie@ville-quissac.fr

5.4 Publicité dans la presse

Préalablement à l'enquête, en plus des affichages sur les panneaux à messages variables et sur le terrain, l'avis d'enquêtes a été publié dans trois journaux locaux :

- Midi Libre :
 - 13 janvier 2019
 - 28 janvier 2019
- Cévennes magazine :
 - 12 janvier 2019
 - 26 janvier 2019
- Le Réveil :
 - 11 au 17 janvier 2019
 - 18 au 24 janvier 2019

6 Information du propriétaire

6 1 Information du propriétaire par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception

La notification de la procédure en cours a été faite très tardivement à l'unique propriétaire concerné, monsieur Michael Keller, résidant en Suisse. Il a fallu que le 21 janvier, premier jour des enquêtes publiques, le commissaire enquêteur demande à la mairie de contacter règlementairement et de manière urgente le propriétaire du terrain.

Le même jour, le commissaire enquêteur a également demandé à la mairie de Quissac de contacter la mandataire de monsieur Keller, madame Bettina Trümpler, résidant à Puechredon, près de Quissac.

La sous-préfecture du Vigan est intervenue afin de rappeler les règles de procédure.

6 2 Suivi du courrier envoyé

Le commissaire enquêteur a obtenu une copie du courrier adressé à monsieur Keller, courrier daté du 18 janvier 2019, sans toutefois obtenir une copie de la preuve du dépôt dudit courrier.

L'accusé de réception revenu à la mairie de Quissac n'est pas daté.

Monsieur Keller a adressé un courrier à la mairie de Quissac le 11 février 2019. Il a donc été informé quelques jours plus tôt.

Les documents originaux sont conservés par la mairie de Quissac (Cf. copies en annexe).

6 3 Contacts avec madame Bettina Trümpler, mandataire du propriétaire

Monsieur Michael Keller a donné mandat/procuration à madame Bettina Trümpler, première adjointe à la mairie de Puechredon, afin qu'elle le représente dans les transactions concernant la parcelle AV 404.

Madame Trümpler a été prévenue par téléphone, sur la demande du commissaire enquêteur, le lundi 21 janvier 2019, jour de l'ouverture des enquêtes publiques en cours.

Elle s'est rendue à la mairie de Quissac et a fait part de sa surprise devant ces enquêtes et la procédure d'expropriation qui pouvait en découler. Elle était persuadée que la mairie de Quissac envisageait une acquisition amiable du terrain.

Par courriel du 29 janvier adressé au commissaire enquêteur, elle indique avoir fait le compte rendu de la réunion à monsieur Keller qui est « tout à fait d'accord pour vendre une partie de la parcelle (délimitée précédemment) » et s'étonne de la procédure en cours, se demandant si la sous-préfecture au Vigan est au courant de ce fait » (Cf. copie en annexe).

7 Présentation du dossier au public

L'ensemble des pièces constituant le dossier ainsi que les registres d'enquêtes, tous paraphés et visés par le commissaire enquêteur, sont restés à la disposition du public pendant toute la durée des enquêtes, soit du lundi 21 janvier jusqu'au jeudi 21 février 2019 inclus, consultables dans le bureau d'accueil de la mairie de Quissac aux heures d'ouverture des bureaux, soit :

- tous les jours de 9H00 à 12H00
- le lundi, mardi et mercredi de 14H00 à 17H30
- le jeudi de 14H00 à 18H00
- le vendredi de 14H00 à 17H00

8 Permanences du commissaire enquêteur

Conformément aux termes de l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2018 prescrivant et organisant les enquêtes, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Quissac :

- lundi 21 janvier 2019 de 9H00 à 13H00
- jeudi 21 février 2019 de 14H00 à 17h00

9 Clôture des enquêtes publiques

L'enquête publique s'est terminée le jeudi 21 février 2019 à 17H00, en application des dispositions de l'arrêté d'organisation.

10 Compte rendu des enquêtes fait au maître d'ouvrage

Le 26 février 2019, le commissaire enquêteur a rencontré le maître d'ouvrage, monsieur Serge Cathala, maire de Quissac, pour lui faire le compte rendu du déroulement des enquêtes et lui remettre le procès-verbal de synthèse des observations reçues (Cf. bordereau de remise du PV de synthèse en annexe).

Chapitre 4

Examen et analyse des observations du public

1 Participation aux enquêtes

Le lundi 21 janvier, le commissaire enquêteur, constatant que le propriétaire du terrain n'avait pas été prévenu, a demandé à madame Treil de bien vouloir contacter madame Trümpler pour l'informer du début des enquêtes publiques.

Madame Bettina Trümpler est aussitôt venue à la mairie de Quissac.

En dehors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu une lettre et un courriel émanant du propriétaire et/ou de sa mandataire, comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Registre	Visites	Observations	Lettre	Courriel
Enquête parcellaire	0	0	0	0
Enquête	1	0	1	1
Total	1	0	1	1

La participation a été nulle lors de la deuxième permanence, jour de clôture des enquêtes.

Le commissaire enquêteur retient donc les chiffres énoncés dans le tableau ci-dessus et constate que la participation du public a été nulle dans le village de Quissac. Le public est donc considéré comme favorable à ce projet.

La seule personne qui s'est déplacée représente les intérêts du propriétaire. Les courriers reçus provenant du propriétaire, aussi importants soient-ils, ne peuvent pas être considérés comme des observations du public.

2 Analyse des observations

Le procès-verbal des permanences se trouve annexé au présent rapport.

2.1 Permanence du lundi 21 janvier 2019 de 9H00 à 13H00

Seule madame Bettina Trümpler, mandataire de Monsieur Keller est venue à la permanence du commissaire enquêteur.

2.2 Permanence du 21 février 2019 de 14H00 à 17H00

Aucune participation.

2.3 Suivi dématérialisé

La responsable des services administratifs à la mairie de Quissac chargée du suivi des courriels relatifs à l'enquête a indiqué au commissaire enquêteur n'avoir reçu aucun message électronique à la date du 21 février 2019 à 17H00, fin officielle des enquêtes publiques.

2.4 Registre d'enquête et Registre d'enquête parcellaire

Aucune mention.

3 Compte rendu fait au maître d'ouvrage

Le procès-verbal de synthèse des observations reçues a été remis au maître d'ouvrage le mardi 26 février 2019. Il se trouve en annexe, avec le mémoire en réponse.

4 Réponse du maître d'ouvrage

Elle a été remise et commentée au commissaire enquêteur le 12 mars 2019.

Le mémoire en réponse au PV de synthèse figure en annexe.

Le maître d'ouvrage a répondu aux questions posées par le commissaire enquêteur et précisé son projet. Il a également fourni un document attestant de son droit de préemption au titre du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de la ville de Quissac.

5 Réponse aux observations

5.1 - Les résidents n'aiment pas ce projet (Cf. courriel de monsieur Keller du 11 février 2019).

Avis du commissaire enquêteur

Le public ne s'est pas manifesté. Il est donc difficile de partager ce point de vue. L'absence de participation du public plaide plutôt pour une adhésion à ce projet ou, à défaut, une certaine indifférence.

5.2 – Il y a de la place disponible sur d'autres parkings

Il existe sept parkings à Quissac avec 340 places disponibles, mais ces emplacements de stationnement ne se situent pas dans le secteur du quartier de Viele. Il est bien connu par ailleurs que les automobilistes souhaitent se garer au plus près de leur lieu de destination.

5.3 – La création d'un parking en zone naturelle

Le maire de Quissac a indiqué au commissaire enquêteur qu'il n'y avait pas d'incompatibilité entre le classement de ce terrain en zone naturelle et la création de ce parking de façon durcie et non imperméabilisée.

Avis du commissaire enquêteur

Ce point relève de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme et non de la présente enquête publique. Il n'est donc pas de la compétence du commissaire enquêteur.

Chapitre 5

Synthèse du commissaire enquêteur

Après analyse du dossier, du déroulement des enquêtes, des courriers et observations reçus, des visites sur le terrain, des échanges avec le maître d'ouvrage, après rédaction du procès-verbal de fin d'enquêtes et étude du mémoire du maître d'ouvrage établi en retour, le commissaire enquêteur retient deux éléments principaux :

- L'intérêt général du projet
- Le déroulé laborieux de ces enquêtes publiques

1 Intérêt général du projet

Le projet présenté n'est pas récent puisque la mairie de Quissac souhaite, depuis deux mandats successifs, acquérir la parcelle cadastrée AV 404 afin d'y réaliser une opération d'aménagement d'utilité publique, en l'occurrence, un parking.

La mairie de Quissac souhaite réhabiliter le quartier de Viele, quartier historique de l'agglomération constitué de maisons anciennes, de rues étroites, et pas, ou peu, d'emplacements de stationnement, ce qui contraint les conducteurs à garer leurs véhicules où ils peuvent.

La construction d'un nouvel EHPAD dans le quartier de la gare doit commencer cette année. En conséquence, l'actuelle maison de retraite disparaîtra.

Son remplacement par un projet non encore défini (hôtel, appartements, centre de formation...) créera un besoin supplémentaire en places de stationnement.

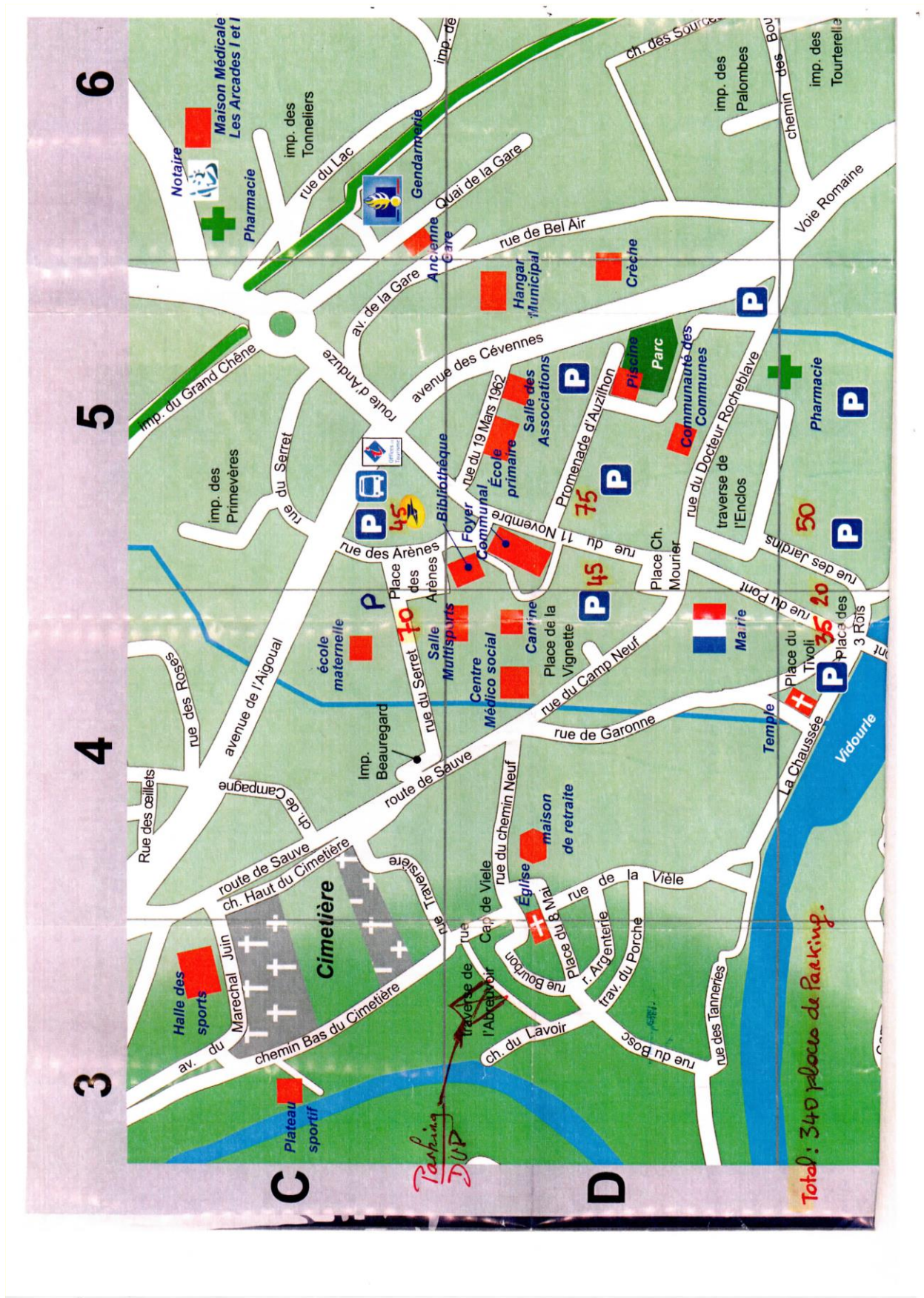
La réhabilitation de l'église de la ville risque de faire disparaître également quelques places aujourd'hui utilisées par les riverains.

Le public, qui ne s'est pas déplacé lors de l'enquête publique, est donc soit indifférent, soit favorable à ce projet. En tout cas, à aucun moment, il n'a été constaté la moindre opposition au projet envisagé.

Compte tenu des difficultés que chacun rencontre dans la vie quotidienne pour pouvoir garer son véhicule, on peut très logiquement penser que la création d'un parking supplémentaire ne peut qu'être appréciée.

L'ensemble de ces éléments et le fait que le projet ne prévoit pas de bouleversements de grande ampleur ni pour les résidents concernés, ni par rapport au PLU actuellement en vigueur, confèrent au parking envisagé une utilité publique évidente.

Plan de la ville avec l'emplacement des parkings existants



2 Le déroulé laborieux de ces enquêtes publiques

Délais pour confirmer l'identité du propriétaire, non information de celui-ci dans les délais et formes requises, affichage perfectible, retards dans les échanges avec le commissaire enquêteur : ces différents éléments ont retardé le début des enquêtes puis en ont compliqué le déroulement.

Ils ont également nécessité à deux reprises l'intervention de la sous-préfecture du Vigan.

Le fait que des discussions étaient en cours entre la mairie de Quissac et le propriétaire et/ou sa mandataire n'a pas contribué à clarifier la situation.

Le commissaire enquêteur a pu constater la surprise et l'incompréhension du propriétaire et/ou de sa mandataire vis-à-vis de ces enquêtes publiques devant conduire à une procédure d'expropriation alors qu'ils poursuivaient une démarche de cession à l'amiable (Cf. annexes - courriels du 9 octobre 2018).

Chapitre 6

Bilan des enquêtes

1 Bilan de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur a constaté une totale absence de participation du public. Il en déduit que le public est donc indifférent à ce projet, ou, plus vraisemblablement, compte tenu des difficultés de stationnement, y est favorable.

En aucun cas, il n'a été exprimé la moindre hostilité au projet.

Le propriétaire s'est manifesté et a rappelé sa position initiale, à savoir, la cession à l'amiable de seulement environ la moitié de la parcelle concernée.

Cette position n'est pas nouvelle et c'est justement ce qui a conduit la mairie de Quissac à opter pour la procédure de DUP.

Il apparaît néanmoins une certaine ambiguïté concernant ce projet. Le propriétaire paraît surpris d'apprendre que la mairie envisage une acquisition totale par voie de déclaration d'utilité publique et d'expropriation tandis qu'il envisageait une cession partielle et amiable du terrain.

2 Bilan de l'enquête parcellaire

2.1 Classement en zone inondable et naturelle

Après recherches sur les documents d'urbanisme et enquête auprès de la mairie de Quissac, il s'avère que le terrain cadastré AV 404 provient d'une division parcellaire faite dans les années 90, division qui a créé quatre parcelles distinctes, dont trois dédiées à la construction.

Deux parcelles, de part et d'autre de celle cadastrée AV 404, ont été construites avant l'établissement du plan de prévention des risques inondation en avril 2001.

La parcelle AV404 s'est donc trouvée classée en zone inondable pour des raisons administratives et de sécurité.

Le classement en zone naturelle est intervenu plus tard, lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme en février 2009.

C'est donc pour des raisons de réglementation et de délais que ce terrain est inconstructible.

2.2 Origine de la propriété

Le terrain appartenait initialement à madame Irène Beiner, décédée en 2015. Elle l'avait acquis dans les années 1990 en prévision d'une construction, opération qui n'a jamais été réalisée pour les raisons évoquées ci-dessus.

Monsieur Michael Keller a obtenu ce terrain par voie de succession, pour un montant évalué à huit mille euros, conformément aux termes de l'acte notarié établi le 13 juin 2017 par maître Nathalie Geismar-Wiss, notaire associée membre de la Société Civile Professionnelle « Jacques Geismar, Benoît Knittel et Nathalie Geismar-Wiss, notaires associés », 5 boulevard du Champ de Mars à Colmar.

2.3 Attestation de propriété

A la suite de la demande du commissaire enquêteur, la mairie de Quissac a obtenu un état parcellaire auprès service de la publicité foncière à Nîmes.

La sous-préfecture du Vigan est intervenue dans ce sens.

Ce document, joint à l'arrêté, a permis de compléter le dossier et de débiter les enquêtes publiques. Le relevé de propriété et l'état parcellaire figurent en annexe (Cf. copies en annexe).

2 4 Droit de préemption de la mairie

Lors de sa première visite à Quissac, le maire a dit au commissaire enquêteur ne pas disposer du droit de préemption sur ce terrain classé en zone naturelle dans le PLU.

Quelques jours plus tard, il lui a indiqué disposer du droit de préemption au titre du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de l'agglomération.

Le 26 février 2019, lors de la remise du PV de synthèse des observations reçues, le commissaire enquêteur a reçu une copie de l'arrêté n° 2012083-004 du 23 mars 2012 concernant le captage, ce qui lui a permis de constater que le droit de préemption n'apparaissait pas. En revanche, il a été constaté que les fouilles et excavations étaient interdites dans le périmètre de protection rapprochée dont fait partie cette parcelle. Ce point devrait être pris en compte lors de la réalisation des travaux.

Le 12 mars, lors de la remise du mémoire en réponse au PV de synthèse, la mairie de Quissac a donné au commissaire enquêteur une copie de la délibération du conseil municipal du 16 novembre 2015 actant ce droit de préemption.

Lesdits documents figurent en annexes.

2 5 Situation actuelle de la parcelle AV 404

Cette parcelle classée en zone inondable et naturelle n'offre guère de possibilités de valorisation, ni au niveau de la construction, ni au plan agricole.

Il semblerait que, pendant la belle saison, elle abrite des chevaux qui en assurent l'« entretien », comme c'est assez souvent le cas dans la région pour les parcelles en friches.

Elle a été évaluée à la somme de huit mille euros dans l'acte notarié établi le 13 juin 2017 par maître Nathalie Geismar-Wiss.

Sa valeur vénale est donc faible et a peu de raisons d'évoluer à la hausse.

La division du terrain telle que proposée par monsieur Keller le 9 octobre 2018 réduirait encore ses possibilités d'utilisation.

2.6 Possibilité s'offrant au propriétaire

P1 : vendre la moitié de son terrain à la mairie de Quissac comme monsieur Keller le rappelle dans son courrier du 9 octobre 2018 et conserver l'autre moitié.

Cette division réduirait encore les possibilités d'utilisation de ce terrain, déjà très limitées.

P2 : vendre une moitié à la mairie et l'autre moitié à un éventuel acquéreur qui ne s'est pas manifesté lors des enquêtes publiques.

Dans ce cas, la mairie de Quissac utiliserait son droit de préemption.

P3 : conserver son terrain en totalité ou en partie, sans pouvoir en faire d'autre usage que celui qui existe aujourd'hui.

Cette situation ne procure aucun rapport au propriétaire.

Donc, si le propriétaire envisage de céder son terrain en deux parties distinctes, la mairie de Quissac en deviendra automatiquement propriétaire en utilisant son droit de préemption, avec des délais assez longs, des frais plus lourds (bornage, deux transactions chez le notaire...), et, s'il en conserve la moitié, il ne peut pas en faire un grand usage, ni en obtenir de revenu.

3 Bilan global

En conséquence, compte tenu :

- d'une part, que monsieur Michael Keller, propriétaire de la parcelle et/ou sa mandataire, madame Bettina Trümpler ont, finalement, été informés de la procédure en cours et qu'ils ont maintenu leur position pour céder seulement une partie de la parcelle,
- d'autre part que le maître d'ouvrage a correctement expliqué la nécessité de création d'un parking inséré dans le projet général de réhabilitation du quartier historique de la ville de Quissac, quartier dépourvu d'aires de stationnement aménagées,
- enfin qu'il pourrait peut-être s'agir, au moins pour partie, d'une question matérielle entre l'évaluation faite lors de la transaction chez le notaire à Colmar et l'offre faite par la mairie de Quissac. Cette question est d'ailleurs peut être encore plus sensible en constatant qu'un terrain acquis, par un précédent propriétaire, pour construire, a été déprécié par le changement de réglementation en matière de sécurité par rapport aux risques d'inondation.

Je considère :

- que l'utilité publique de ce parking est avérée et je constate également que la parcelle cadastré AV 404 a eu sa valeur vénale réduite en raison de faits complètement antérieurs et étrangers au projet en cours,
- que si l'on ne procède pas par voie d'expropriation, la mairie de Quissac risque d'attendre longtemps avant de pouvoir réaliser son projet dans son intégralité, voire de ne jamais le réaliser, puisque personne ne sait si monsieur Keller envisagera de vendre la deuxième partie de sa parcelle,
- qu'il convient de procéder au mieux afin que les intérêts de monsieur Michael Keller soient préservés compte tenu de l'évaluation récente du terrain dont il est question.