

Département des Vosges

Commune de Fresse-sur-Moselle

Enquêtes publiques conjointes

- l'une préalable à une déclaration d'utilité publique visant à déclarer d'utilité publique la réalisation des travaux des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan d'Urbanisme (PLU) au lieu-dit « *Tête du Seu* »
- l'autre, parcellaire, visant à rendre cessibles les terrains nécessaires à l'aménagement de la zone constructible classée AU au sein du PLU de Fresse-sur-Moselle prévue en une Opération d'Aménagement et de Programmation



Village de Fresse-sur-Moselle

Document 1 : Rapport d'enquête

Arrêté préfectoral n°3/2023/ENV du 12 janvier 2023

Ordonnance du Tribunal administratif de Nancy n° E23000001/54 du 6 janvier 2023

Commissaire enquêteur : François BRUNNER

GÉNÉRALITÉS COMMUNES AUX DEUX ENQUÊTES

PRÉSENTATION

La commune de Fresse-sur-Moselle est située dans les Vosges sur l'axe Épinal-Mulhouse à 25 km à l'Est de Remiremont et s'étend sur une superficie de 1836 hectares. Appartenant au canton de Le Thillot, elle fait aussi partie de la Communauté de communes des Ballons des Hautes-Vosges. Sa population en 2019 s'élevait à 1726 habitants, avec un taux de variation moyen de -0.4%.

Le Conseil municipal a approuvé par délibération un Plan Local d'Urbanisme le 2 février 2017. Lors de la même séance, les élus ont adopté le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) situé à la « *Tête du Seu* ». Celui-ci avait été présenté à la Commission Départementale de Préservation des Espaces, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 6 septembre 2016 (annexe n°1).

Compte tenu des enjeux touristiques du projet, il est bon de rappeler que la situation géographique de Fresse-sur-Moselle la place au sein d'un environnement touristique varié :

- lieux culturels : Théâtre du Peuple à Bussang, écomusées de Wesserling, Château Lambert, Hautes Mines à Le Thillot...
- sites naturels classés : Ballon d'Alsace, plateau des Mille Étangs...
- nombreuses stations de sports d'hiver
- sentiers de randonnée, piste multi activités, sites touristiques...

OBJET DE L'ENQUÊTE

L'OAP inscrite dans le PLU vise à proposer au stade de l'étude préliminaire 25 parcelles constructibles. Or, compte tenu de la limitation de l'étalement urbain poursuivi par la loi *Alur*, la commune de Fresse-sur-Moselle ne dispose plus de zones urbanisables autres que le secteur de la *Tête du Seu*. En outre, il est probable que de nouvelles dispositions suppriment dans un futur proche ce potentiel constructible. Pour mémoire, la dernière révision du PLU avait déjà acté la perte de 48 % des surfaces constructibles. Devant l'absence d'offres foncières, le conseil municipal a donc décidé de lancer cette opération.

Les 25 parcelles envisagées accueilleraient des habitations à vocation touristique (gîtes, chambres d'hôte...) à hauteur de 80 % et 20 % de logements résidentiels. Ce programme nécessite la maîtrise de l'urbanisme, le secteur étant situé au cœur d'un habitat ancien.

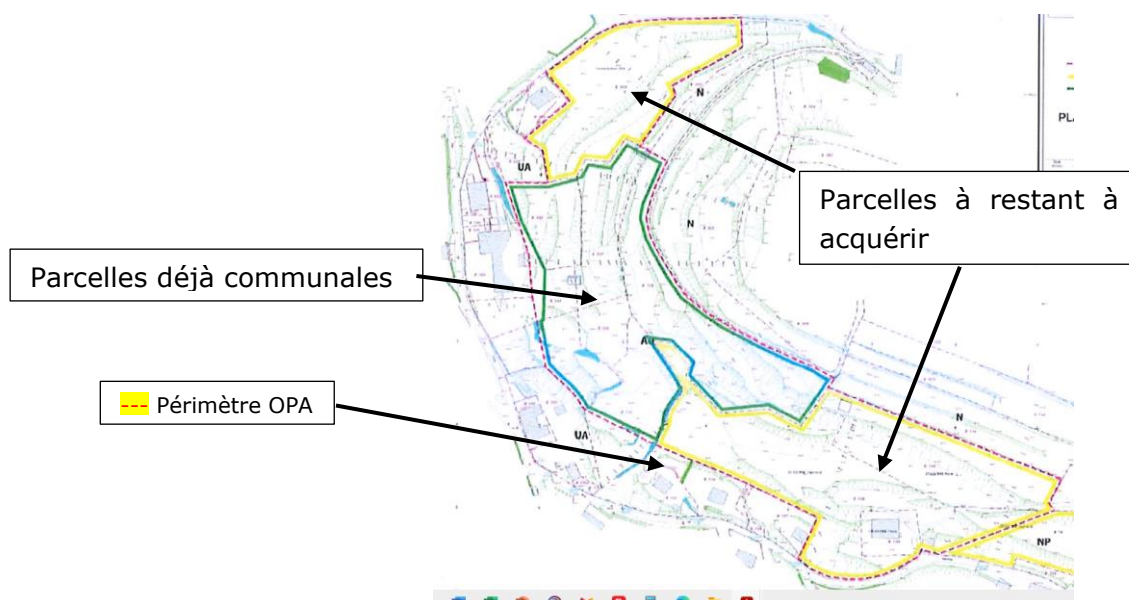
La *Tête du Seu* jouit d'une exposition exceptionnelle.



La Tête du Seu, exposition plein Sud

Le site s'étend sur 35 685 m² dont 24 615 constructibles. Il est desservi actuellement par deux voies, la rue de la Hardoye et le chemin du Seu. Une voie nouvelle sera créée, qui le traversera d'Est en Ouest ; de faible pente, elle épousera la forme du relief, limitant les déblais et donc l'impact sur l'environnement.

Pour garder la maîtrise de l'ensemble du foncier, la commune s'est engagée dans des acquisitions de parcelles à l'amiable. Certaines sont en bonne voie, d'autres actées, mais la commune a échoué dans des négociations de certains terrains situés dans le périmètre de l'opération.



Les propriétaires concernés ont refusé les propositions d'acquisitions et les offres financières qui leur ont été présentées. Jusqu'à présent aussi, ils n'ont donné aucune garantie sur leurs intentions permettant la réalisation de

l'investissement envisagé. C'est pourquoi la commune a décidé de se lancer dans une procédure d'expropriation.

JUSTIFICATIF DU CARACTÈRE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Rappel du commissaire enquêteur : La procédure d'expropriation comporte deux phases : la phase actuelle dite administrative qui comporte elle-même deux actes :

- la déclaration d'utilité publique, précédée de l'enquête publique
- l'arrêté de cessibilité, précédé de l'enquête parcellaire

*Lorsque tous les propriétaires sont identifiés, les parcelles cadastrées connues, il est possible de mener les deux actes en même temps. Comme c'est le cas pour la présente situation, les deux enquêtes, DUP et parcellaire, ont pu être organisées **conjointement**.*

Devant l'immobilisme de la situation et compte tenu des faibles possibilités d'urbanisation de la commune de Fresse-sur-Moselle, le conseil municipal a donc décidé de lancer l'opération d'autant plus que, mis à part ce secteur défini dans le PLU et dans le règlement de l'OAP, il n'est possible ni d'étendre ni de déplacer la zone.

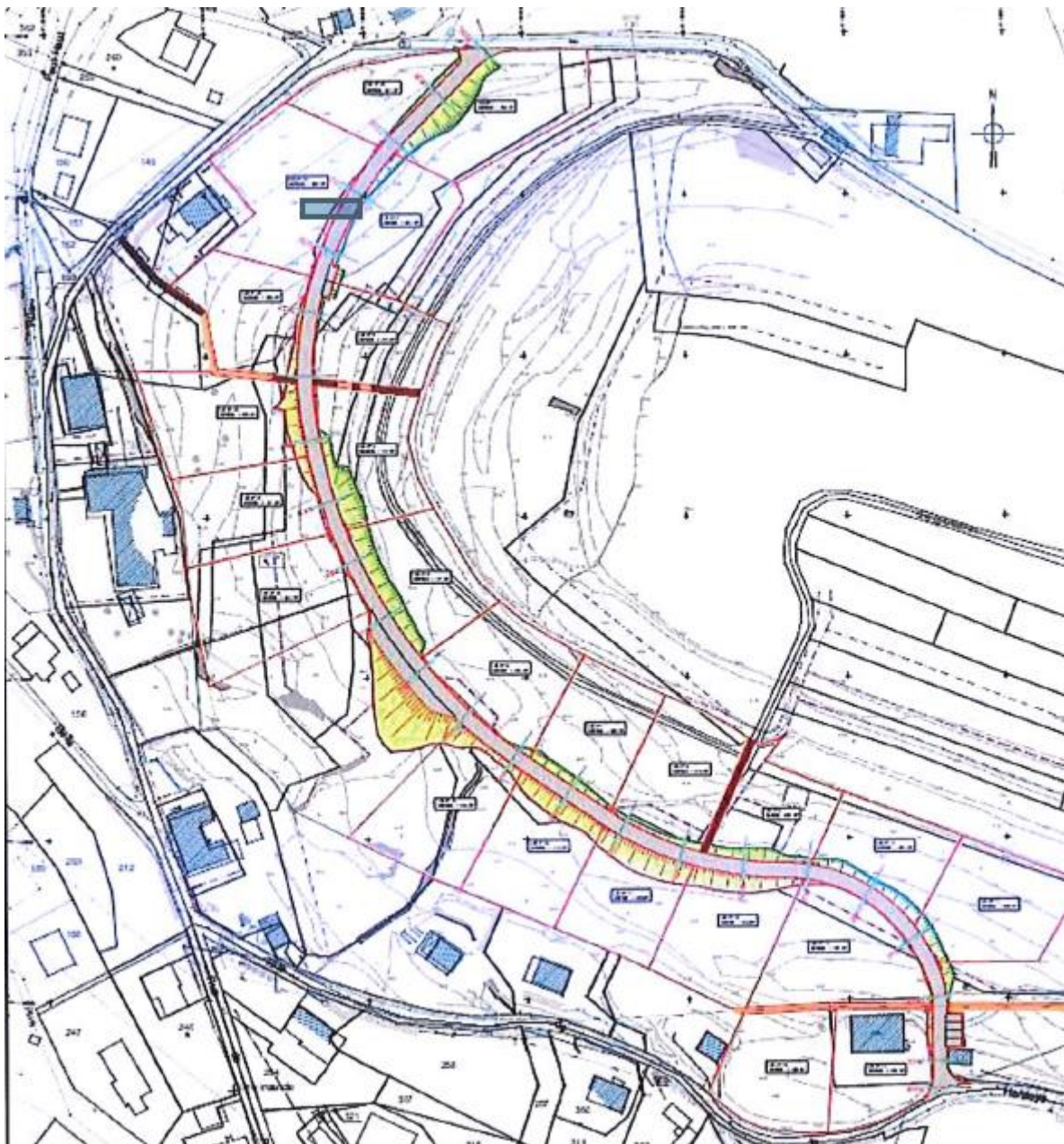
Les parcelles concernées sont actuellement en friche : les terrains ne sont pas entretenus, on note la présence de genêts, de broussailles. La présence d'espèces nuisibles (chardons, ambroisie) est relevée. Deux ruines sont également présentes sur les lieux, menaçant la sécurité des personnes. La commune a déjà évalué les frais liés à la démolition, ceux-ci s'élèveraient à quelque 20 000 €.



Un autre argument a incité la commune à lancer la procédure. Elle évoque la « *prescription trentenaire* » : on peut imaginer que ces terrains, à l'abandon, pourraient être amenés, sans accord, à être exploités ; au terme de trente ans, l'utilisateur pourrait alors faire valoir ladite prescription et accaparer les biens.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

Une fois le foncier maîtrisé, la commune entend créer une voirie longue de 450 mètres et large de 5 mètres. Elle desservirait de part et d'autre les 25 parcelles. Le profil épousera au maximum le relief afin de limiter les terrassements.



Plan de faisabilité

Une noue paysagère en amont recueillerait les eaux pluviales. Des emplacements de stationnement seraient implantés et revêtus de pavés « *Évergreen* » afin de permettre l'infiltration. Une « place à neige » sera destinée à stocker celle-ci. Chaque parcelle devra être équipée d'un réservoir tampon de 3-4 m³ recueillant les eaux pluviales avant de les rejeter dans une tranchée drainante.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Il est à noter l'attachement du porteur de projet à la gestion des eaux pluviales. Vu les conditions topographiques du projet, (pente, exposition...), il paraît judicieux de porter attention aux phénomènes de ruissellement et d'infiltration des eaux.*

ESTIMATION DES DÉPENSES

Un estimatif sommaire des dépenses laisse entrevoir un coût de l'opération s'élevant à 630 580 € se ventilant ainsi :

Acquisitions foncières réalisées	25 900 €
Acquisition à venir (estimation Domaines)	68 000 €
Frais notaire et géomètre	9 000 €
Frais études	1 850 €
Plan topographique	6 530 €
Étude de faisabilité	5 300 €
Travaux VRD	490 000 €
Honoraires VRD	24 000 €

Commentaire du commissaire enquêteur : *Il apparaît que le poste le plus important est sans surprise le chapitre « Travaux ». Y est inclus le coût approximatif de 20 000 € des démolitions des deux ruines encore présentes sur les parcelles. Au cours d'un entretien, le maire de Fresse-sur-Moselle laisse entendre que la note pourrait être bien plus corsée compte tenu de la conjoncture actuelle (inflation, prix de l'énergie etc.).*

L'estimation fournie par le Pôle d'évaluation domaniale (PED) pour établir la valeur vénale des différentes parcelles date du 30 septembre 2022. Le PED a utilisé la méthode comparative par le revenu se basant sur de récentes mutations de terrains dans un rayon de 3 à 5 km.

CADRE JURIDIQUE DES ENQUÊTES

Le projet n'est soumis ni à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ni à étude d'impact ni au cas par cas. L'enquête est donc, conformément à l'article 112-1 du code de l'expropriation, ouverte et organisée par Madame la Préfète des Vosges.

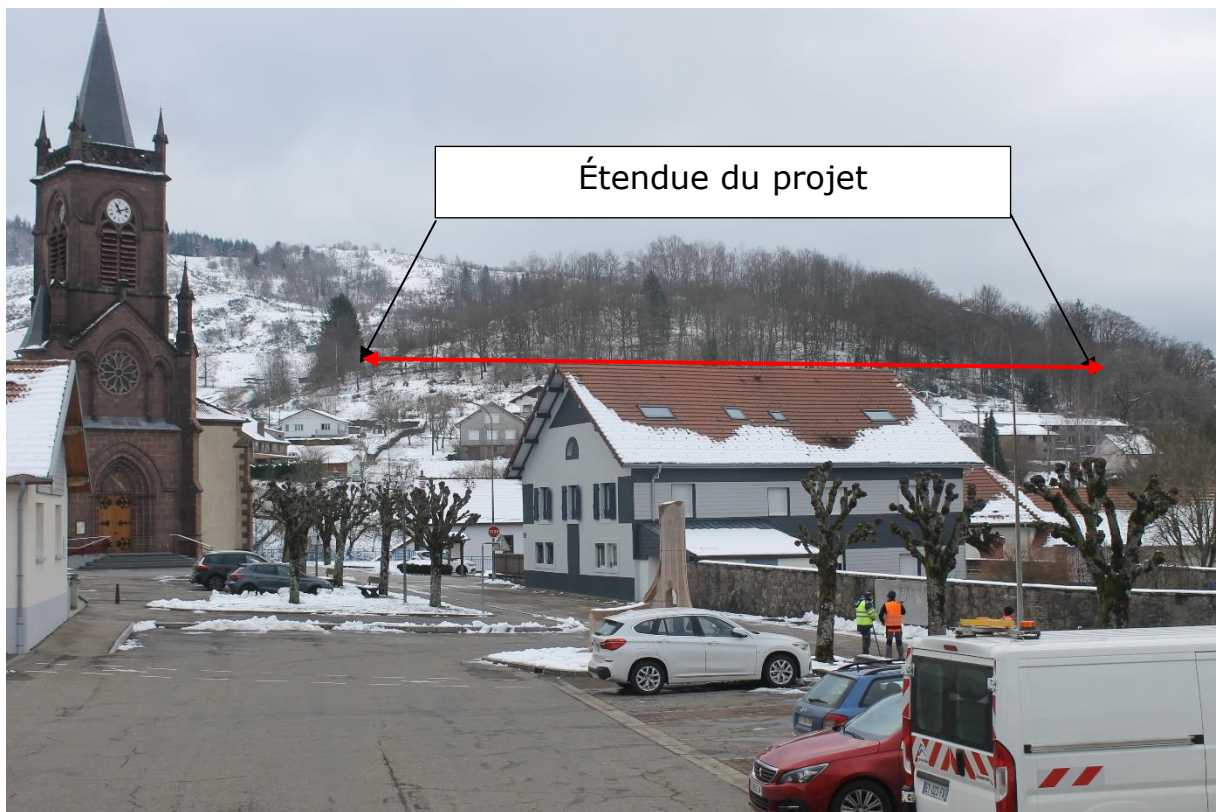
Le code de l'expropriation prévoit aussi le contenu du dossier. Celui-ci, visé par les services de la préfecture, est composé de :

- une notice explicative
- un plan de situation
- le plan général des travaux
- les caractéristiques principales des ouvrages
- l'appréciation sommaire des dépenses
- les mesures concernant le déroulement de la procédure
- une note d'impact et les objectifs de développement durable
- une série d'annexes (délibération du conseil municipal, règlement OAP et zonage du PLU, estimation France Domaine).

IMPACT DU PROJET

Le dossier invoque les préconisations du développement durable en particulier :

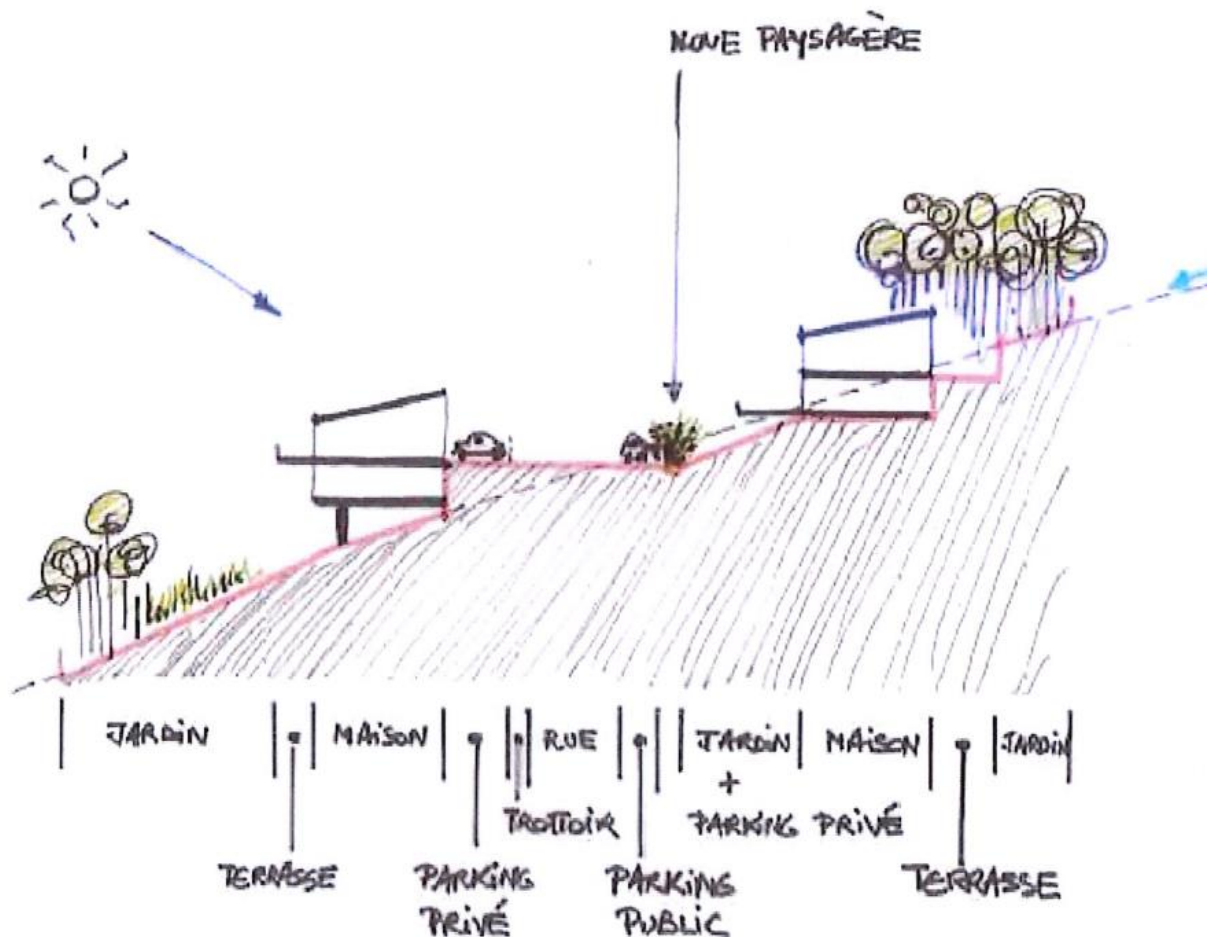
- développer une politique active économique et touristique
- réinvestir un coteau disponible à l'urbanisation à proximité du centre de la commune et de ses équipements



Vue depuis la mairie de Fresse-sur-Moselle

- assurer une mixité sociale entre résidents permanents et touristiques

- préserver un espace forestier tout en ménageant une ouverture panoramique
- raccorder le secteur au réseau de la chaufferie bois
- protéger les nappes d'eau souterraine par la gestion des eaux pluviales
- présenter une intégration dans le site par la volumétrie et l'architecture



ENQUÊTE DUP : OBJET DES OAP

Le code de l'environnement précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent la mise en œuvre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat les transports et les déplacements (article L.123-4). Elles sont opposables aux tiers (art. L123-4).

Commentaire du commissaire enquêteur : C'est ce qu'a fait valoir le maire D. Peduzzi lors d'un entretien le 26 juillet 2022 aux représentants de la sas « Financière de l'ELL ». Ceux-ci évoquaient la vente de leurs terrains « à un prix juste ». Le maire a répondu que « il n'était pas acquis que l'éventuel acheteur puisse obtenir un permis de construire ».

Les OAP ambitionnent une meilleure prise en compte du développement durable par une diversification de l'offre résidentielle, de la mixité des fonctions urbaines, une bonne intégration du projet dans son site, une attention particulière à la gestion de l'eau.

Le secteur de la Tête du Seu constitue un enjeu fort pour le développement urbain en densifiant la structure urbaine tout en développant un projet paysager. La proximité du centre offre un dynamisme économique sans nuisances, le site une exposition exceptionnelle sur une superficie totale de 6.53 ha. Implantation des constructions, qualité de leur mise en œuvre, gestion des eaux pluviales, intégration des déplacements doux, gestion de la circulation automobile toutes ces préoccupations doivent faire de ce secteur une vitrine en matière d'éco quartier et d'éco construction.



Des espaces naturels ont été identifiés et pris en compte. Des zones humides ont été localisées, ce qui a conduit à une réflexion sur la gestion des eaux pluviales. Compte tenu de sa situation au centre du bourg, le secteur dispose de l'ensemble des réseaux à proximité.

L'impact de l'automobile sera limité par l'installation de parkings paysagers aériens et la gestion privée du stationnement des véhicules. Les arbres existants devront être conservés. Chaque projet justifiera son implantation et, en conséquence, la suppression d'arbres si nécessaire techniquement.

ENQUÊTE PARCELLAIRE

Le dossier d'enquête est composé, conformément au code de l'expropriation d'un plan et d'un état parcellaire (art. R.131-3). Son objectif n'est pas de justifier le projet, mais de recenser les différentes propriétés ainsi que de déterminer la cohérence foncière avec le projet.

COHÉRENCE AVEC LE PROJET

La commune de Fresse-sur-Moselle compte aménager une zone constructible classée AU en OAP. Faute d'initiative privée, elle entend mener à bien l'opération, ce qui implique pour elle la maîtrise foncière du périmètre complet et par conséquent de procéder à l'acquisition de terrains potentiellement constructibles. À ce jour, elle est déjà propriétaire de 33 % de la surface à aménager. Or, les aménagements ne pourront être réalisés que si la commune est propriétaire de **l'ensemble des différentes parcelles** situées dans le périmètre.

Jusqu'à présent, la commune a échoué dans les négociations amiables d'acquisitions des terrains – non entretenus depuis de nombreuses années – les propriétaires refusant les propositions financières et ne donnant aucune assurance sur leurs intentions d'investissement.

- INDIVISION DIEUDONNÉ

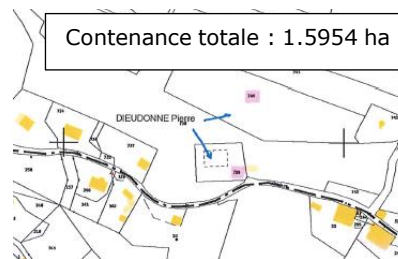
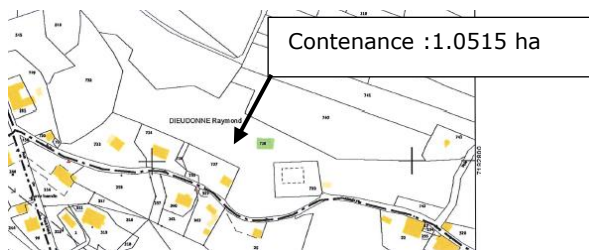
Autre complication : une grande partie est la propriété d'une indivision et il y a de plus un corps de ferme en ruine menaçant pour la sécurité.



Bâtiment en ruine

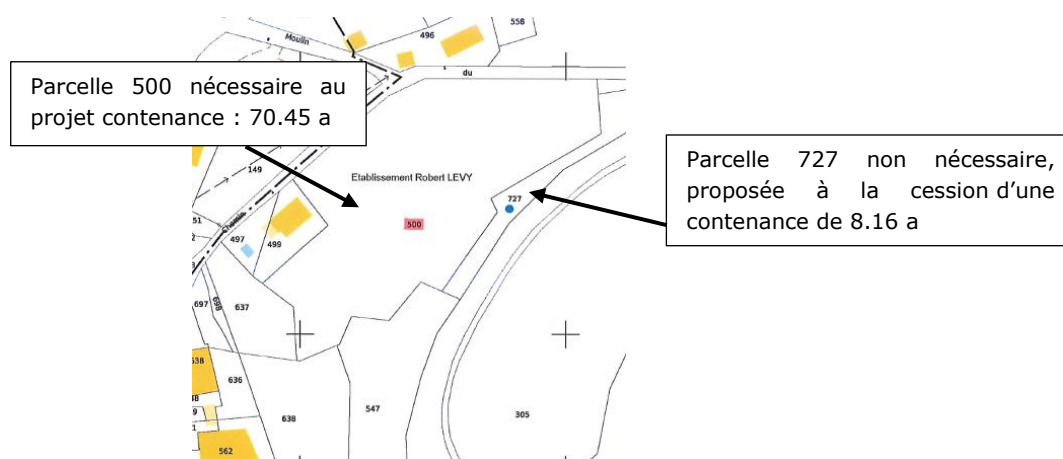
De plus, les in-divisionnaires étant dans l'incapacité d'assurer la destination de ces terrains, la commune craint que d'autres personnes pourraient s'en accaparer et, au titre de la prescription trentenaire, bénéficier de l'usage et de la propriété au détriment des in-divisionnaires.

C'est ce qui explique la volonté communale d'acquérir l'ensemble des parcelles par voie d'expropriation. La collectivité entretiendra et exploitera ainsi ces terrains en état d'abandon.



- PROPRIÉTÉ DES ETS ROBERT LÉVY

Les Établissements R. LÉVY sont concernés par 2 parcelles : la parcelle B 500 classée en zone AU dans le PLU et la parcelle 727, classée N. Ces parcelles forment un ensemble topographique : la soustraction de la parcelle 727 de cet ensemble ne représenterait pas un intérêt patrimonial pour son propriétaire. Aussi la commune propose-t-elle d'acquérir cette parcelle selon la même évaluation.



PROCÉDURE

- ESTIMATION

La commune a fait appel aux services du Pôle d'évaluation domaniale pour estimer la valeur vénale des propriétés. Le PED a utilisé la méthode par comparaison.

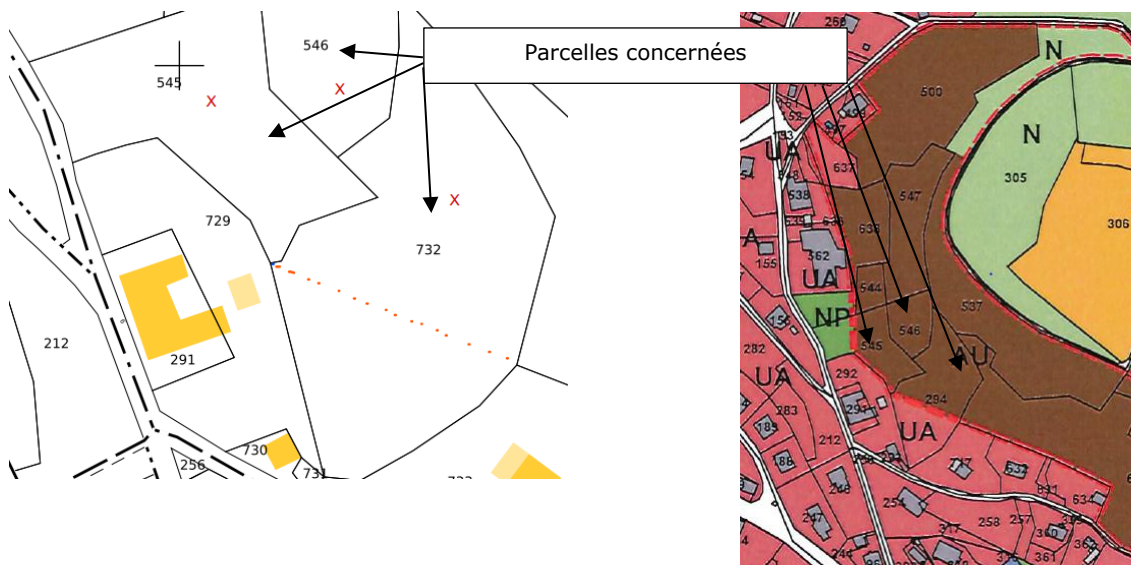
- terrains classés en nature de taillis en zone A et N du PLU : la recherche des mutations dans un rayon de 5 km fait apparaître des prix entre 0.09 €/m² et 0.19 €/m², la moyenne s'établissant à 0.15 €/m².

- parcelles en nature de prés en zone A et N : dans un rayon de 3 km, la recherche de mutations fait apparaître des prix entre 0.25 et 0.28 €/m², la moyenne s'établissant à 0.26 €/m².

- parcelles de terrains non bâtis en zone AU : si la recherche n'a donné que peu de résultats, un taux de comparaison a pu pourtant être trouvé pour des parcelles à proximité immédiate, en nature de terrains non bâtis occupés actuellement par du bois/taillis/pré qui ont fait l'objet d'une cession

en 2019 pour un montant de 9 210 € pour 3070 m². Le prix moyen est arrêté au prix de 3 €/m².

Commentaire du commissaire enquêteur : Renseignements pris auprès de la mairie, les parcelles en question font partie du périmètre. Elles ont fait l'objet d'une transaction amiable qui, effectivement, a été arrêtée au prix de 3.00 € le m². Il s'agit des parcelles B 545, 546 et 732 :



- parcelle classée en NP du PLU : la parcelle est évaluée au 1/3 de la parcelle classée en AU soit 1 €/m².

- VALEURS RETENUES

- Pour la parcelle B 500 appartenant à la St^e Robert Lévy d'une contenance de 7 045 m², la valeur de 3 €/m² retenue amène à la somme de **21 000 €**.

- Pour les parcelles Pierre DIEUDONNÉ, classées en zone A et N du PLU, certaines en nature de pré (0.26 €/m²), d'autres en nature de taillis (0.15 €/m²), d'autres encore situées en AU du PLU (3.00 €/m²), le total de l'indemnisation pourrait s'élever à **19 000 €**.

- Pour les propriétés de Raymond DIEUDONNÉ, 2 300 m² sont en zone NP du PLU (1.00 €/m²), 8 500 m² en zone AU (3. 00 €/m²) l'estimation envisagée est de **28 000 €**.

- NOTIFICATIONS

La commune de Fresse-sur-Moselle a identifié tous les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire. Elle leur a envoyé le 19 janvier une notification par lettre recommandée avec accusé de réception leur

annonçant la tenue de la prochaine enquête publique. Tous ont retourné l'accusé de réception :

Propriétaire	Envoi de la notification	Accusé de réception
M ^{me} Françoise DIEUDONNÉ	19 janvier 2023	3 février 2023
M ^{me} Josette CUCHE	19 janvier 2023	3 février 2023
M ^{me} Sylvie MAURER	19 janvier 2023	2 février 2023
M. Alain DIEUDONNÉ	19 janvier 2023	25 janvier 2023 1 ^{er} février 2023
M. Jean-Claude DIEUDONNÉ	19 janvier 2023	25 janvier 2023
SAS Financière de l'Eil	19 janvier 2023	23 janvier 20213

Commentaire du commissaire enquêteur : Rappelons que l'identification de tous les propriétaires concernés a permis que les deux enquêtes – DUP et parcellaire – puissent se tenir conjointement.

Concernant M. Alain DIEUDONNÉ, dans le doute d'un éventuel changement d'adresse, la mairie a envoyé deux notifications, ce qui explique la réception de deux accusés.

PRÉPARATION ET ORGANISATION DES ENQUÊTES

DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Le 17 novembre 2022, le conseil municipal a approuvé par délibération le principe de solliciter la préfète des Vosges pour engager une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique jointe à une enquête parcellaire relative aux OAP au lieudit « *La Tête du Seu* »
- Le 30 novembre 2022, le conseil municipal de Fresse-sur-Moselle a adressé une requête à Mme la préfète des Vosges demandant qu'il soit procédé à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique jointe à une enquête parcellaire.
- Le 6 janvier 2023, M. le Président du Tribunal administratif de Nancy, dans son ordonnance n° E23000001/54 m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour mener les enquêtes conjointes.
- Le même jour, j'ai retourné la déclaration sur l'honneur attestant que je n'étais pas intéressé à l'opération à titre personnel.

MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

Le 11 janvier 2023, j'ai rencontré à la préfecture MM. MOUGIN et THIEBAUT du Bureau de l'environnement pour arrêter les modalités des deux enquêtes comme suit :

- **siège** : mairie de Fresse-sur-Moselle
- **durée** : 22 jours du vendredi 10 février au vendredi 3 mars
- **permanences** : au nombre de 4 qui se dérouleront les
 - vendredi 10 février de 9 h à 11 h
 - samedi 18 février de 10 h à 12 h
 - samedi 25 février de 10 h à 12 h
 - vendredi 3 mars de 15 h à 17 h

Commentaire du commissaire enquêteur : *Les dates des permanences ont été choisies les jours d'ouverture et de clôture de l'enquête permettant au commissaire de s'assurer que tout était en place pour le bon déroulement de l'opération (affichage, registres...) et de collecter les registres dès la clôture.*

La mairie étant ouverte régulièrement le samedi, il a paru judicieux d'en profiter pour tenir des permanences, donnant plus de possibilités aux éventuels visiteurs de rencontrer le commissaire.

*L'enquête ne portant pas sur une opération susceptible d'affecter l'environnement, sa durée devait être d'au moins 15 jours. Elle a été portée à **22 jours** pour garantir une lisibilité optimale.*

- **arrêté préfectoral** : M^{me} la Préfète a pris l'arrête n°3/2023/ENV en date du 12 janvier pour fixer ces modalités.

PUBLICITÉ

Le 19 janvier dans le quotidien *Vosges Matin*, le 26 janvier dans l'hebdomadaire *L'Écho des Vosges* – soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête – sont parues les annonces légales portant mention de ces dispositions. Les mêmes annonces sont parues dans les mêmes journaux les 10 et 17 février (annexe N°2) soit au cours des 8 premiers jours de l'enquête.

D'autres moyens ont été mis en œuvre pour parachever les mesures de publicité :

Le correspondant local de *Vosges Matin* a fait paraître l'article suivant, accordant encore plus de publicité à l'enquête :

FRESSE-SUR-MOSELLE

Un enquête pour développer le projet économique

La préfète des Vosges a prescrit l'ouverture d'une enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire sur le projet présenté par la commune de Fresse-sur-Moselle.

Le but est de déclarer d'utilité publique la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, au lieu-dit Tête-de-Seu et de rendre accessibles les terrains nécessaires à l'aménagement d'une zone constructible, classée AU, au sein du PLU de Fresse-sur-Moselle.

Les dossiers d'enquête et les registres seront en mairie, du 10 février au 3 mars. Toute personne pourra en prendre connaissance aux heures d'ouverture. Le public pourra présenter ses observations pendant la durée de l'enquête sur le registre en mairie ou directement au commissaire enquêteur.

Permanences, en mairie, les vendredi 10 février de 9 h à 11 h, samedi 18 février de 10 h à 12 h, samedi 25 février de 10 h à 12 h et vendredi 3 mars de 15 h à 17 h.



La Tête-de-Seu est en passe de devenir une zone constructible, classée AU, au sein du PLU (plan local d'urbanisme) de Fresse-sur-Moselle.

L'application *panneau pocket* à disposition des habitants l'a aussi rappelé :



Tout comme info flash :



L'avis d'enquête a été affiché à la mairie dans les délais réglementaires et il est resté en place pendant toute la durée de l'enquête.



Affichage municipal à la mairie

DÉROULEMENT DES ENQUÊTES CONJOINTES

Avant l'ouverture, le 24 janvier, j'ai rencontré M^{me} Sandrine MOUGENOT et M. Claude BABEL, respectivement secrétaire générale de mairie et responsable du dossier. Nous avons finalisé les modalités pratiques (accueil du public, précautions à prendre pour les registres, affichage, mesures sanitaires...).

J'en ai profité pour effectuer une visite sur le terrain en compagnie de M. BABEL. Celui-ci m'a conduit sur les lieux où j'ai pu effectivement constater l'état en friche des terrains :



Commentaire du commissaire enquêteur : Lors des comptes rendus des permanences qui vont suivre, les observations recueillies sont seulement résumées ; elles seront analysées dans un chapitre ultérieur.

PERMANENCES

- 1^{ÈRE} PERMANENCE (VENDREDI 10 FÉVRIER 9 H – 11 H)

L'avis d'enquête était bien en place sur le panneau municipal extérieur. Dans le hall d'accueil de la mairie, un écran déroulait les annonces municipales dont l'avis qui était en outre affiché sur le panneau mural.

Deux personnes se sont présentées : MM. **FRANÇOIS Jacques** et **Pierre**, représentant la société FINANCIÈRE de l'ELL Robert LEVY. Ils sont directement impactés par l'enquête parcellaire puisque propriétaires des parcelles B 500 et B 727 d'une contenance respective de 70.40 a et 8.10 a.

Ils disent leur non-opposition au projet et ne veulent pas contrarier l'avenir de « leur » commune, mais n'ont pas de mots assez durs pour cette proposition de cession à l'amiable au prix « *ridicule* » de 3 € le m². Ils m'ont dit revenir prochainement avec une observation à insérer.

- 2^{ÈME} PERMANENCE (SAMEDI 18 FÉVRIER 10 H À 12 H)

L'affichage était régulièrement en place. À mon arrivée, aucune observation n'avait été déposée sur les registres.

J'ai rencontré M. **Michel PARMENTIER**, architecte. Il venait s'enquérir du dossier et n'a pas souhaité déposer une observation.

Un couple s'est ensuite présenté, lui agriculteur et loueur de gîte, elle médecin du travail. Ils se réjouissent de la volonté affichée par la commune, approuvent l'opération sans s'exprimer sur le registre.

M. **Jacky BASTIEN** ensuite a dit tout l'attachement qu'il porte au paysage et à l'habitat résidentiel et traditionnel. Il est très circonspect quant à l'importance que prennent les résidences touristiques, grosses consommatrices d'eau pour les piscines, génératrices de nuisances ; il souhaiterait que les communes se tournent plutôt vers la réhabilitation des maisons traditionnelles.

Commentaire du commissaire enquêteur : L'affichage de l'avis d'enquête sur site n'est pas imposé réglementairement. Néanmoins, selon la formule « qui peut le plus peut le moins », j'avais proposé à la mairie d'apposer un panneau à la Tête du Seu. Ce qu'elle a fait : preuve que ce type d'affichage est efficace, puisque c'est ce qui a alerté M. BASTIEN et a motivé sa visite.



Affichage sur le site

- 3^{ÈME} PERMANENCE (SAMEDI 25 FÉVRIER 10 H À 12 H)

L'affichage était régulièrement en place. Aucune observation n'avait été déposée sur les registres.

S'est présenté M. **Michel VIRY** domicilié sur le secteur concerné au 5 chemin du Seu. Lui aussi, alerté par l'affichage sur le site, venait s'enquérir de l'opération. Il n'est pas opposé au projet, mais il redoute des constructions en face de son habitation qui lui masqueraient vue et lumière. Aussi est-il disposé à acquérir les terrains en face de chez lui pour se garantir. Il m'a dit revenir avec une observation écrite en fin de permanence, ce qu'il a fait. J'ai agrafé le document aux registres.

M^{me} **Chantal CLAUDEL** est directement impactée puisqu'elle possède des terrains inclus dans le périmètre. Elle a d'ailleurs donné son accord pour une cession amiable au prix de 3 €/m². En revanche, elle s'insurge contre la priorité accordée aux résidences secondaires et les nuisances que celles-ci vont entraîner. En outre, la circulation automobile sera augmentée pour des voiries qui ne seront pas adaptées. Elle trouve incongrus les exemples d'architecture moderne évoqués dans le dossier alors qu'elle privilégie un habitat plus traditionnel. Elle regrette aussi le déficit de concertation préalable sur l'opération et pense qu'une réunion publique aurait dû être organisée par la mairie. Elle laissera une observation dans les jours à venir.

M^{me} **Josette CUCHE** s'est présentée. Elle est membre de l'indivision Raymond DIEUDONNÉ. Elle ne cache pas les dissensions qui entravent la succession depuis la mort de son père en 1997, d'autant que certains membres sont maintenant placés sous curatelle. Elle donne son accord pour l'opération mais souhaite une valorisation plus élevée des terrains.

- 4^{ÈME} PERMANENCE (VENDREDI 3 MARS DE 15 H À 17 H)

À mon arrivée, je constate que toutes les mesures réglementaires d'affichage sont respectées. Une observation a été déposée sur le registre

depuis mon dernier passage ; elle émane de M. **Jean-Marie SCHAFFAUSER** qui s'oppose au projet, « *vaste blague* », « *vaste fumisterie* » à cause de la gestion des sols, de l'eau. Il reviendra au cours de la permanence à la tête d'un groupe de 3 personnes. Il était convaincu de ma partialité en faveur du projet (« *vous êtes partisan !* ») d'autant qu'il me « *manquait bien des tenants et aboutissants* » ! J'aurai bien du mal à lui faire comprendre la différence entre permanence et réunion publique. Il a voulu prendre la salle comme tribune et convaincre chaque visiteur de la justesse de son analyse, confondant graphique du PLU et d'OAP... Enfin, il complétera son observation en évoquant la spoliation des propriétaires, en suspectant un « *gros conflit d'intérêt* », la réalisation du projet ayant pour but selon lui de valoriser des propriétés appartenant à la famille d'élus locaux.

M. **Pierre FRANÇOIS**, comme annoncé lors de la 1^{ère} permanence, me dépose une note contestant l'utilité publique et présentant son propre projet immobilier. Il regrette l'absence de réponses à ses courriers de la part de la mairie, qui ne peut pas évoquer un échec de cession amiable, mais qui tente au contraire un passage en force. Il conteste aussi le montant de l'indemnisation proposée si expropriation il y a, compte tenu de la situation des terrains. Enfin, il annonce avoir un projet conforme aux attentes définies par l'OAP.

M^{me} Brigitte MERLET réfute l'intitulé « *dent creuse* » pour cette opération ; elle s'interroge sur les conséquences du projet : imperméabilisation des sols, étalement de l'urbanisation, concurrence avec les équipements touristiques actuels, urbanisation incongrue, gestion de l'eau, respect de la biodiversité, nuisances apportées.

M^{me} PHILIPPE Daniel, inquiète et désemparée, me demande copie d'un plan pour montrer à ses enfants.

M. JUPIN, conteste l'utilité publique, l'intérêt économique d'un projet « *resté secret* ».

M^{me} Martine AMET s'oppose à l'utilité publique pour la population locale qui n'a que la tranquillité locale comme avantage et à laquelle on va apporter des nuisances.

M. **Alain BISELX** n'a pas souhaité s'exprimer par écrit, il m'a laissé la tâche de transcrire ses observations orales. Il est plus que circonspect sur l'intérêt du projet, se demandant s'il n'y a pas d'autres terrains plus propices. Il est plus favorable à des opérations de réhabilitation de l'habitat, se questionne sur le lien entre tourisme et DUP, remarque que les exemples d'architecture

présentés dans le dossier sont bien éloignés de l'habitat local. Il s'interroge aussi sur le coût « pharaonique » des travaux dû à la nature des terrains rocheux et évoque la présence de chênes remarquables indispensables à la biodiversité.

M^{me} Chantal CLAUDEL, propriétaire de 2 parcelles situées dans le périmètre, s'exprime sur chaque registre. Elle dépose 3 pages où elle retrace l'historique des transactions. Elle dit ses craintes sur la ressource en eau, regrette la cession amiable qu'elle a acceptée, ayant l'impression d'avoir été flouée par de fausses informations et d'apporter sa caution à un projet qu'elle désapprouve. Et M^{me} CLAUDEL de regretter l'absence d'organisation d'une concertation préalable. Elle signale aussi le voisinage d'un terrain qui accueille des autogyres et imagine déjà les nuisances que la conjonction avec le projet va générer.

CLÔTURE DES ENQUÊTES

À l'issue de cette dernière permanence, M. PEDUZZI, maire de Fresse-sur-Moselle, m'a rejoint. Il a clôturé le registre de l'enquête parcellaire pendant que je clôturais le registre de l'enquête DUP. Il en a profité pour me laisser ses explications et précisions sur le projet comme sur les observations déposées. Ces remarques seront rapportées dans la partie "Analyse des observations ».

Commentaire du commissaire enquêteur : *Le code de l'expropriation ne prévoit pas que, lors d'enquêtes publiques, le commissaire enquêteur fournisse un procès-verbal de synthèse des observations.*

CLIMAT DES ENQUÊTES PUBLIQUES

Les permanences se sont déroulées dans une ambiance agréable et civile hormis la dernière qui a été plus animée de par la présence d'un opposant plus « actif ». Mais dans l'ensemble, le climat a été chaleureux. Je dois saluer l'implication de M^{me} Sandrine MOUGENOT, secrétaire générale, et de M. Claude BABEL qui m'ont fourni une aide précieuse et très réactive en répondant à mes interrogations pendant toute la durée de l'enquête.

REMISE DU RAPPORT ET DES AVIS

Le 24 mars 2023, j'ai transmis un exemplaire dématérialisé de mon rapport, des conclusions, avis et de toutes les pièces nécessaires au Tribunal Administratif de Nancy. Le même jour, j'ai remis un exemplaire papier du rapport de mes conclusions et avis à la préfecture des Vosges et à la mairie de Fresse-sur-Moselle.

AVIS ET OBSERVATIONS

AVIS DE LA CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers a été consultée le 6 septembre 2016. La commune de Fresse-sur-Moselle a fait valoir d'une part qu'elle avait entretenu une concertation permanente avec les exploitants agricoles et d'autre part que le PLU envisagé à l'époque proposait une surface à construire (zones U et AU) de 121.74 ha contre 226.7 auparavant soit une baisse de 47 %. Aucune consommation nouvelle sur les périmètres agricoles n'était envisagée. La commune a donc réduit de manière très importante le potentiel des terrains constructibles. Le 6 septembre 2016, la CDPENAF a émis un **avis favorable**. (annexe 1)

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- **Observations dématérialisées** :

Néant.

Comme l'ont confirmé les services de la Préfecture au terme de l'enquête par un courriel le 3 mars à 17 h 20.

- **Observations sur les registres papier** :

Deux registres étaient à la disposition du public : l'un destiné à toute personne désirant s'exprimer sur la Déclaration d'utilité publique et l'autre ouvert pour les propriétaires concernés par les terrains inclus dans le périmètre et soumis à la procédure d'expropriation. C'est ce qui explique que M^{me} Chantal CLAUDEL s'est exprimée deux fois sur chaque registre, la première comme habitante de la commune et la seconde en tant que propriétaire.

Dans le registre « DUP » :

- **Observation déposée par M. Michel VIRY**

M. VIRY est domicilié au 5 chemin du Seu ; depuis 6 ans, il est donc riverain du périmètre concerné. Il se souvient que la mairie lui avait assuré que les terrains en face de chez lui resteraient inconstructibles. Il déplore la primauté accordée à l'économie sur les espaces naturels. Il souhaite que le projet ne voie pas le jour car les constructions lui obstrueraient l'horizon, mais dans le cas contraire, au pire, il souhaiterait avoir la priorité pour acquérir les lots 1, 2 et 25 afin d'éviter d'avoir des vis-à-vis.

Commentaire du commissaire enquêteur : *La position de M. VIRY est compréhensible, mais répond à son intérêt particulier. Le cliché qu'il joint à sa remarque montre en effet l'impact qu'auraient de futures constructions sur l'environnement de sa maison. Cependant, la solution qu'il propose est à double tranchant : si le projet est réalisé et s'il obtient la possibilité d'acquérir les 3 lots visés, ils ne pourront pas rester inoccupés puisque, semble-t-il, M. VIRY sera dans l'obligation de construire, un permis de construire devra être déposé et son délai de validité limité dans le temps.*

- M. **Jean-Marie SCHAFFHAUSER** n'a pas de mots assez durs contre le projet, « *vaste blague, destiné à satisfaire l'égo de quelques-uns, projet stupide, vaste fumisterie etc.* ». En plus de la nature du sol et du manque d'eau, il entrainera la spoliation de certains propriétaires. Plus grave, il soupçonne un « *gros conflit d'intérêt* » dans cette opération faite pour valoriser dans le futur d'autres parcelles appartenant à des proches d'élus.

Commentaire du commissaire enquêteur : *cette dernière accusation est lourde, mais sans fondement puisque les parcelles évoquées par son auteur ne sont pas intégrées dans le périmètre. Il semble qu'il confonde PLU et OAP. Quant à invoquer l'argument « pourquoi les anciens n'ont-ils pas construit à cet endroit », on peut retourner celui-ci : pourquoi préférer s'établir sur le plat du fond de vallée plutôt que sur les hauteurs pentues ?*

- M^{me} **Brigitte MERLET**, dépose une observation où elle s'interroge sur plusieurs aspects : le projet va-t-il dans le sens de la loi Alur qui se propose de lutter contre l'étalement urbain ? La proposition d'hébergements touristiques risque de compromettre l'activité du camping existant. La prévision de 80 % de résidences touristiques est-elle judicieuse ? L'exemple de 25 « *constructions peu esthétiques et incongrues* » va donner une triste image de l'entrée du village. L'impact sur la biodiversité et sur la gestion de l'eau va être très préjudiciable au territoire. Lors de son entretien, M^{me} MERLET regrette aussi l'absence d'une réunion publique où la population aurait pu s'exprimer sur le projet.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Avec raison, M^{me} MERLET conteste l'emploi de la notion de « dent creuse » par le dossier. À proprement parler, une dent creuse est « une parcelle non construite entourée de parcelles bâties », ce qui n'est pas le cas de la Tête du Seu qui constitue une excroissance de la zone urbanisée de la commune. Quant à l'absence d'une concertation préalable, elle a souvent été regrettée par les visiteurs.*

- M. **JUPIN** la rejoint, lui qui aurait souhaité aussi une réunion publique pour informer sur ce projet « *obscur et resté secret* » et pour lequel il ne voit ni intérêt économique ni utilité publique.

- De même, M^{me} **AMET** abonde en ce sens : le projet va enlever calme et tranquillité, seuls atouts qui restent à la population fressiote déjà dénuée des services à la personne.

- Quant à M^{me} **PHILIPPE**, elle s'est montrée inquiète et m'a seulement demandé une copie du plan de faisabilité pour prendre conseil auprès de ses enfants.

- **Observation déposée par M^{me} Chantal CLAUDEL**

M^{me} CLAUDEL est propriétaire des parcelles B 545 et B 547. Elle a déjà donné son accord pour une cession amiable, celle-ci n'a pas encore été enregistrée par un office notarial. Elle n'est donc pas vraiment concernée par la procédure d'expropriation, mais elle a tenu à s'exprimer d'abord « *en tant qu'habitante de Fresse-sur-Moselle* ». Elle est préoccupée par les changements et les risques actuels :

- températures anormalement élevées, incendies de forêt (comme en 2022)
- nécessité d'une gestion rigoureuse de l'eau
- transformation de l'habitat : vacance de logements, importance des résidences secondaires pourvoyeuses de désagréments lors de soirées estivales

M^{me} CLAUDEL énumère ses craintes sur les nuisances apportées par le projet :

- amplification des problèmes de circulation
- nuisances sonores dues à la proximité d'une aire d'autogyre
- impacts sur l'environnement par les constructions envisagées d'autant que l'architecture prévue va générer des verrues dans le paysage.

Dans le registre « parcellaire » :

- **OBSERVATION DÉPOSÉE PAR MME JOSETTE CUCHE**

Madame CUCHE, née DIEUDONNÉ, est concernée par les parcelles appartenant à la succession de Raymond DIEUDONNÉ. M. et M^{me} CUCHE habitent Morteau (Jura) ; n'ayant plus de lien avec la commune de Fresse-sur-Moselle, ils sont intéressés par la vente de leur parcelle, ne s'expriment pas sur le projet proprement dit, mais seulement sur le montant de l'indemnisation qui est proposée : au lieu de 3€/m², ils attendent plutôt une offre à 25-30 €/m².

Commentaire du commissaire enquêteur : *la fixation de l'indemnisation n'est pas l'objet de l'enquête et n'est pas du ressort du commissaire enquêteur. Elle peut pourtant être entendue, puisqu'entrant dans le calcul du coût de l'opération. Concernant l'offre qui leur est faite, M. et M^{me} CUCHE disent être habitués à des prix plus élevés – la proximité de la Suisse n'étant pas étrangère à ce sentiment – mais surtout, ils reconnaissent qu'une cession des parcelles concernées serait une issue heureuse pour une succession sur indivision difficile.*

- **Observation déposée par la Sté Financière de l'Ell**

M. Pierre FRANÇOIS représente la société « *Financière de l'ELL* » qui a intégré les « *Établissements Robert Lévy SAS* » et qui est propriétaire des parcelles 500 et 727 concernées par les enquêtes DUP et parcellaire. Il conteste le caractère d'utilité publique pour différentes raisons :

Dans un premier temps, il refuse que le conseil municipal justifie le besoin d'expropriation sous prétexte que l'entreprise a refusé les « *différentes propositions* » alors qu'il n'a pas reçu d'autre proposition que celle faite à 3.00 €/m² le 26/07/2022. Il réfute encore que le conseil considère « *le refus de mettre en vente* » de la société alors que l'entreprise a répondu le 30/08/2022 par son désir de rester ouverte à toute discussion mais à des conditions équitables. Il déplore que ce courrier soit resté sans réponse.

Commentaire du commissaire enquêteur : *La délibération du conseil municipal de Fresse-sur-Moselle est libellée ainsi : « considérant les différentes propositions qui ont été émises aux propriétaires concernés ». La forme du pluriel autorise à penser que les propositions ont été différentes pour chacun des propriétaires : en effet, selon la nature et la qualité des sols, le pôle d'évaluation domaniale (PED) a proposé plusieurs estimations à 0.15 €/m², 0.26€/m², 1€/m² et 3€/m².*

Dans un second temps, M. FRANÇOIS aborde « *l'estimation de la valeur par les domaines* ». Il conteste la méthode comparative utilisée par le PED et appliquée aux parcelles B 545 et B 546 cédées à ce prix. Ces terrains, selon lui, ne possèdent pas les mêmes caractéristiques que ses propriétés. De plus, M. FRANÇOIS a relevé des ventes de terrains « *offrant des caractéristiques proches en termes d'ensoleillement et destinées à de l'habitat touristique* » sur des communes voisines : Le Thillot (parcelles 1997, 855 m², 35.02€/m², Bussang (parcelle 773, 1259 m², 39.71 €/m² et parcelle 777, 979 m², 35.60 m²).

Commentaire du commissaire enquêteur : *Encore une fois, le montant de l'estimation n'est pas l'objet de l'enquête et le commissaire enquêteur n'est pas juge des expropriations. Je peux pourtant ajouter que les parcelles mentionnées par le PED font partie du périmètre du projet et que leurs propriétaires ont accepté une cession amiable à ce prix.*

Le PED a établi une différence entre parcelles classées en zone AU (à urbaniser) et terrains « à bâtir » viabilisés et équipés. Quant aux parcelles situées sur des communes voisines, elles sont classées en zone U donc urbanisables immédiatement. Le « TC » (terme de comparaison) utilisé par le PED ne peut s'appliquer.

Le 3^{ème} point abordé par M. FRANÇOIS concerne un projet que l'entreprise se propose de réaliser « **conformément aux attentes définies en OAP** » en lieu et place de la commune sur les parcelles en question. L'entreprise envisage de participer au projet communal, aux travaux de voirie etc. La « volonté de coopération » exprimée par la *Financière de l'El* enlève toute nécessité à recourir à l'expropriation, conclut M. FRANÇOIS.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Ce dernier point mérite ample réflexion. Il ouvre la possibilité d'une diminution des dépenses publiques pour atteindre le même objectif ; un partage des risques et des frais à engager pourra être pris en compte dans l'analyse bilancielle. Il permet aussi le retour d'un climat apaisé entre les acteurs.*

M. le maire, interrogé au terme d'une permanence, m'a dit ne pas être opposé à cette piste. Il se dit prêt à toute discussion pour monter ce projet en collaboration.

- **Observation de M^{me} Chantal CLAUDEL**

M^{me} CLAUDEL s'exprime ici au titre de propriétaire de deux parcelles concernées par l'opération ; elle a déjà accepté la cession amiable au profit de la commune et n'est donc normalement plus concernée par la procédure d'expropriation. Elle retrace l'historique des entretiens qu'elle a eus avec M. le Maire. Celui-ci, en mars 2021 lui a présenté le projet avec à la clé la construction « *de 20 à 25 maisons* ». Devant son étonnement, elle se souvient que la position communale était de ne pas attendre : « *Gouverner, c'est prévoir* ». À sa question sur la proportion des résidences secondaires, on lui a répondu 30 %. Elle y a vu l'opportunité d'offrir l'installation de nouvelles familles pour assurer le renouvellement du dynamisme communal grâce aux 70 % restants.

En 2022, elle s'est inquiétée de la ressource en eau jugée alarmante par le Syndicat des eaux de Presles. M. le maire l'a rassurée et en septembre 2022, elle a donné son accord pour une cession amiable. Maintenant qu'elle connaît la proportion de résidences touristiques (80 % et non 30 %, comme annoncé), elle regrette sa décision. Elle se sent flouée d'autant qu'elle aussi regrette l'absence de communication de la part de la mairie. Elle va jusqu'à demander l'annulation de la vente en attendant une réunion publique d'information.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Au terme de la permanence, M le maire, venu pour clôturer le registre, s'est montré rassurant sur la ressource en eau : si la fréquence des précipitations varie, la quantité reste égale. Il a insisté aussi sur la volonté communale de ne pas vouloir réaliser une opération financière, mais seulement d'assurer le dynamisme du village qui verra son économie augmenter par un phénomène de « ruissellement ». Enfin, il s'appuie sur l'avis de la CDPENAF qui l'a conforté sur la qualité des terres ingrates se la Tête du Seu.*

Conclusions et avis du commissaire enquêteur dont l'objet d'un document distinct.

Fait à Docelles le 22 mars 2023

François BRUNNER

