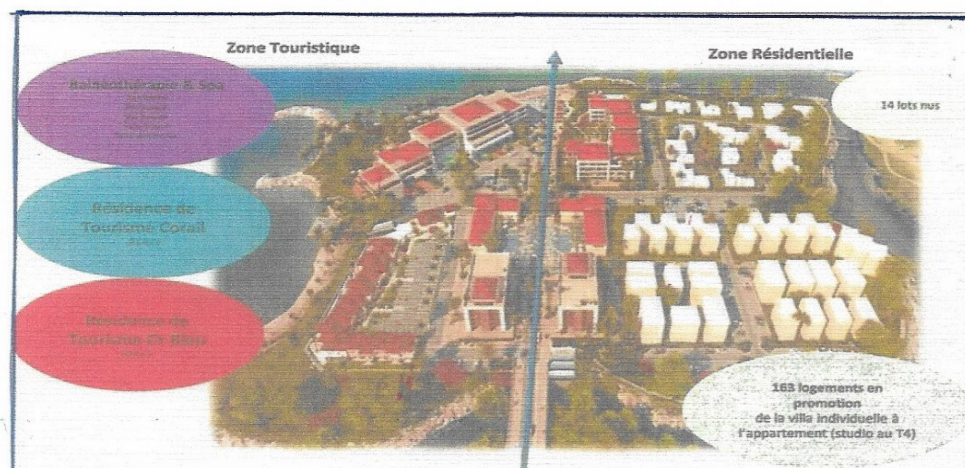


Département de la Guadeloupe



ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE Projet de construction d'un centre de balnéothérapie et l'aménagement des aires de stationnement sur le territoire de la ville du Moule



ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE Projet de construction d'un centre de balnéothérapie et l'aménagement des aires de stationnement sur le territoire de la ville du Moule

ENQUETE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE RAPPORT & CONCLUSIONS

Commissaire Enquêteur
Richard YACOU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
Dossier N° : E23000011 / 97

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE RAPPORT du commissaire enquêteur

Sommaire

CHAPITRE I : GENERALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

1-1 : Préambule.....	4
1-2 : Motivation et historique du projet	5
1-3 : La procédure d'expropriation.....	5
1-4 : Objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.....	6
1-5 : Cadre juridique et réglementaire de la procédure.....	6
1-6 : Nature et caractéristiques du projet	
1-6-1 : Le site du projet.....	7
1-6-2 : Caractéristiques du projet.....	7
1-7 : Justification du choix du site du projet.....	8
1-8 : L'intérêt général du projet.....	8
1-9 : Montage de l'opération.....	9
1-10 : Bilan d'aménagement presque île de la Baie du Moule.....	9

Chapitre II : COMPOSITION DU DOSSIER DE L'ENQUETE CONJOINTE

2-1 : Dossier d'enquête	
2-1-1 : Les pièces administratives communes aux 2 enquêtes	9
2-1-2 : Les pièces techniques communes aux 2 enquêtes.....	10
2-1-3 : Principales caractéristiques du projet.....	10
2-2 : Pertinence du dossier d'enquête	11
2-3 : Composition du dossier présenté à l'enquête parcellaire.....	12
2-3-1 : Le Plan parcellaire des immeubles situées dans le périmètre.....	12
2-3-2 : L'état parcellaire.....	13
2-3 : Justification du choix du site.....	14
2-4 : L'intérêt général du projet.....	14
2-5 : Montage de l'opération.....	15
2-6 : Bilan d'aménagement presque île de la Baie du Moule.....	15

Chapitre III : ORGANISATION DE L'ENQUETE

3-1 : Prescription de l'enquête.....	15
3-2 : Mise en place de l'enquête.....	16
3-3 : Réunion préalable avec le Maître d'Ouvrage.....	16
3-4 : Visites des lieux.....	17
3-5 : Transcription des observations du public.....	17

Chapitre IV : DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE...17

Chapitre V : REALISATION DE L'ENQUETE PREALABLE

A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

5-1 : Le porteur du projet.....	18
5-2 : La déclaration d'utilité publique (DUP).....	18
5-3 : L'objet de l'enquête.....	18
5-4 : Rappel du cadre juridique et réglementaire	18
5-5 : Clôture et transfert des documents de l'enquête.....	19
5-6 : Climat général de l'enquête.....	19
5-7 : Avis des Personnalités Publiques Associes (PPA).....	19
5-8 : Procès-verbal de synthèse de fin d'enquête.....	19
5-9 : Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.....	20

Chapitre VI : OBSERVATIONS ET AVIS DU PUBLIC

6-1 : Observations transcrites sur le registre d'enquête DUP.....	20
6-2 : Examen des observations relatives à la DUP.....	21
6-3 : Examen des observations relatives à l'enquête parcellaire.....	22

**Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
et enquête Parcellaire
Conclusions motivées**

Chapitre I : Généralités de l'enquête

1-1: Le porteur du projet	23
1-2: L'objet de l'enquête.....	23
1-3 : Rappel du cadre juridique et réglementaire de la procédure.....	24
1-4 : Le dossier de l'enquête préalable à la DUP.....	24
1-5 : Justification de l'intérêt général du projet.....	24

Chapitre II : ENQUETE CONJOINTE PREALABLE DE LA DUP

2-1 : Prescription et déroulement d la DUP.....	24
---	----

Chapitre III : CONCLUSIONS PARTIELLES

3-1 : Conclusions sur les emprises foncières.....	26
---	----

Chapitre IV : CONCLUSIONS MOTIVEES

4-1 : Sur le déroulement de l'enquête.....	27
4-2 : Sur les observations transcrites sur le registre l'enquête.....	27
4-3 : Sur le dossier de la DUP.....	27
4-4 : Analyse bilancielle du projet.....	28

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PREALABLE DECLARATION UTILITE PUBLIQUE.....	29
--	-----------

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PARCELLAIRE.....	30
---------------------------------	-----------

Procès-Verbal de Synthèse Parcellaire.....	31
---	-----------

DOCUMENTS ANNEXES DU PROJET

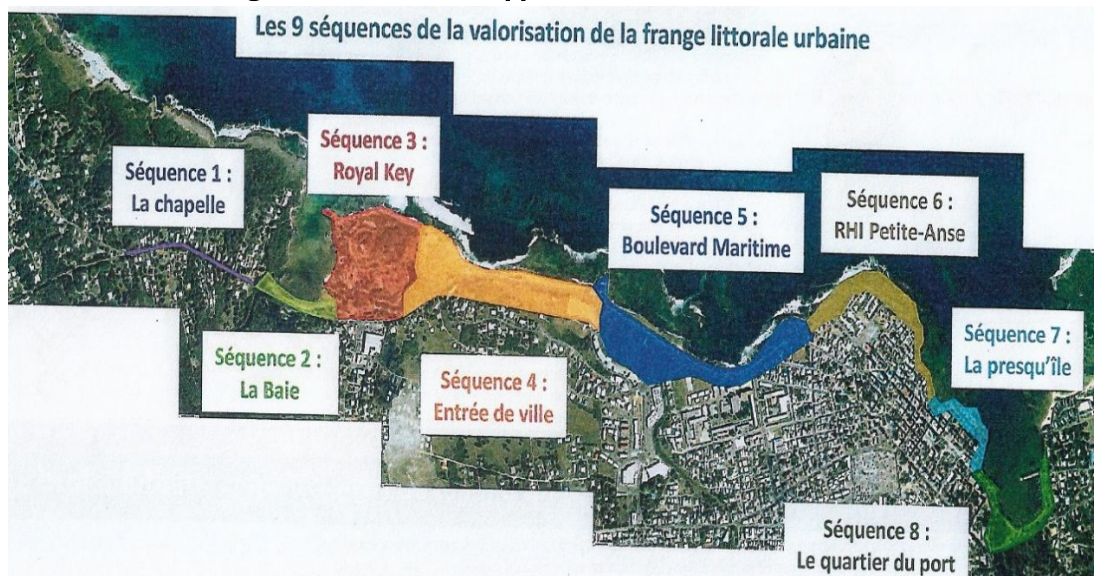
- Annexe 1** > Désignation du commissaire enquêteur
- Annexe 2** > Arrêté Préfectoral prescrivant l'enquête publique
- Annexe 3** > Avis d'enquête publique
- Annexe 4** > Certificat d'affichage délivré par Mme le Maire du Moule
- Annexe 5** > Procès-Verbal d'affichage par voie d'huissier
- Annexe 6** > Notice individuelle adressée à M. Lubin JASAWANT
- Annexe 7** > Notice individuelle adressée à M. BUCHY
- Annexe 8** > Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

CHAPITRE I : GENERALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

1-1 : Préambule

Le dossier soumis à la présente enquête publique conjointe, diligentée à la demande de la ville du Moule, porte sur la justification de l'utilité publique du projet d'aménagement de la Presqu'île de la Baie du Moule en vue de l'acquisition par voie d'expropriation de différentes parcelles de terrain nécessaires à l'aménagement de ce site, couplé d'un espace de stationnement et de parkings confortés par la réalisation d'un giratoire pour sécuriser l'entrée de la ville.

Cet aménagement acté dans le projet de territoire de la ville est défini dans la séquence 3 du **Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Ville**.



En effet, cette ville importante au 18^{ème} siècle, en étant le principal port sucrier de l'archipel guadeloupéen, avant l'avènement du port de Pointe-à-Pitre au 19^{ème} siècle, jouit encore aujourd'hui de son passé cannier qui se manifeste au travers de la distillerie Damoiseau, de la sucrerie Gardel, de son usine bagasse/charbon, du seul abattoir départemental et de plusieurs fermes expérimentales dans le domaine des énergies renouvelables.

Devenue en quelques années une ville dynamique porteuse d'une croissance économique et urbaine soutenue par ses possibilités d'aménagement et de développement réelles tant sur le plan d'une économie diversifiée et qualifiée, tant sur le plan culturel qui rayonnent au-delà des limites communales et sur l'ensemble du territoire Nord Grande-Terre.

De plus, cette Ville bordée de belles plages de sable donnant sur un lagon protégé par des "cayes", possède une façade littorale accueillante et pittoresque propice à son développement touristique, où aujourd'hui elle souhaite doter le territoire d'équipements touristiques structurants notamment orientés vers la balnéothérapie et faire du Moule une destination d'excellence avec une offre diversifiée, identitaire et rassurante.

Dès lors, des compétences d'aménagement dévolues aux collectivités territoriales, par délibération de son Conseil municipal, la Ville a manifesté sa volonté d'arrêter son **Plan d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) portant sur la valorisation de sa frange littorale urbaine à partir de ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déclinées en 9 séquences à partir du bilan du débat public acté lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté en 2017.

1-2 : Motivation et historique du projet

La ville du Moule souhaite aménager l'ensemble de l'emprise foncière de la presqu'île de la Baie tombée en désuétude par l'abandon de l'exploitation depuis plusieurs années de l'hôtel Royal Caraïbe implanté sur ce site qui fût en son temps la vitrine naturelle de la ville.

Dès lors la ville a identifié ce site d'une superficie de l'ordre de 7hectares, comme étant le lieu de l'émergence d'un nouveau projet d'aménagement capable de capter les synergies de l'économie résidentielle et de l'économie touristique par la création de résidences de tourisme, d'un hôtel innovant de haute qualité environnemental associé à un centre de balnéothérapie, des commerces, des bâtiments multifonctions et l'aménagement d'esplanades nécessaires à l'artisanat local, des aires de déambulation, de stationnement, des parkings et la réalisation d'un giratoire à l'entrée du site confortant le désengorgement et la sécurisation de l'entrée de la ville.

L'emprise foncière destinée à l'implantation des différentes structures a conduit la ville à racheter la quasi-totalité de ce ténement foncier d'une superficie d'environ 7 hectares, cependant à ce jour il reste à acquérir trois parcelles du fait que depuis 2017 les tentatives de négociation amiable n'ont pas abouties.

Par délibérations en date du 16 décembre 2021 et du 22 décembre 2022, le conseil municipal de la Ville du Moule a autorisé Mme le Maire de la collectivité à solliciter de l'Autorité préfectorale, l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en vue d'une acquisition foncière par voie d'expropriation des parcelles de terrain nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement de la presqu'île de la Baie du Moule dans le cadre de la séquence 3 de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) porté par le Plan Local d'Urbanisme adopté en 2017. Dès lors, seul un arrêté préfectoral consacrant le caractère d'utilité publique de ce projet autoriserait la cessibilité de ces trois parcelles pour permettre la réalisation du projet déposé après enquête publique.

Ce projet étant l'aboutissement d'un long processus portant sur la maîtrise foncière de ce ténement foncier d'une superficie de l'ordre de 7 hectares où la ville a été amenée à opérer le rachat de la quasi-totalité des différentes parcelles du site. Toutefois à ce jour, dans l'emprise du projet il reste encore à acquérir trois parcelles compte tenu que les tentatives de négociations de gré à gré pour une acquisition amiable n'ont pas abouties depuis 2016.

Dès lors, seul un arrêté préfectoral consacrant le caractère d'utilité publique de ce projet et la cessibilité de ces trois parcelles est de nature à permettre la réalisation du projet déposé après enquête publique.

1-3 : La Procédure d'expropriation

Cette procédure définie par le Code Civil qui prévoit : « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* »

De par l'arrête préfectoral N° SG-BCI du 21/06/2023, il a été prescrit l'ouverture conjointe de deux enquêtes distinctes, à savoir :

- Une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement présenté par la ville du Moule
- Une enquête parcellaire visant à déterminer avec précision les parcelles à exproprier.

Ces deux enquêtes, bien que portant sur le même objet, sont de natures fondamentalement différentes. La première étant une enquête publique, alors que la deuxième enquête relevant du code de l'expropriation est destinée aux propriétaires ou à leurs ayants droits qui ont été informés individuellement par courrier recommandé avec avis d'accusé de réception et qui sont les seuls appelés dans ce cadre à s'exprimer et seulement par écrit au cours de cette enquête.

1-4 : Objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

L'enquête publique concernée par le présent dossier porte sur la justification de l'utilité publique de l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles foncières nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement structurant destiné à devenir un des moteurs du développement économique de la ville du Moule et du Nord Grande-Terre.

Cette enquête est un acte administratif qui autorise, dans l'intérêt général, le transfert forcé de la propriété d'un bien immobilier par un acte de cessibilité prononcé par un arrêté préfectoral dans le délai d'un an maximum après la clôture de l'enquête.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois après sa publication.

Ainsi, la procédure d'enquête a pour but d'informer le public et de recueillir ses observations et propositions afin de permettre à l'Autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires pour l'instruction du dossier déposé.

1-5 : Cadre juridique et réglementaire de la procédure

Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique a été établi en application des dispositions des textes qui régissent cette procédure.

- **Le Code Civil :**
 - L'article 545 qui prévoit que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».
 - Les articles R11-1 à R11-13 : concernant la procédure d'enquête préalable de droit commun relative à la Déclaration d'Utilité Publique.
- **Le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique :**
 - L'article R13-14 permettant que l'enquête parcellaire soit faite en même temps que l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique
 - L'article R.131-6, portant sur les mesures de publicité particulière par la notification, sous pli recommandé avec accusé de réception, aux Propriétaires intéressés du dépôt du dossier d'enquête à la mairie.
- **Le Code des relations entre le public et l'administration :**
 - Par ses articles L. 134-1 et suivants et R. 134-3 et suivants ;
- **Le Code Général des Collectivités territoriales**
- **Le Code de l'urbanisme :**
- **Le Code de l'environnement :**

1-6 : Nature et caractéristiques du projet

1-6-1 : Le site du projet



Le site de la presqu'île de la Baie du Moule, tombé en désuétude depuis plusieurs années

Le projet soumis à la présente enquête publique se situe sur la « Presqu'île de la Baie du Moule qui offre un panorama exceptionnel sur un paysage naturel qui est un lieu emblématique et agréable de loisirs qui dépasse le cadre purement local.

1-6-2 : Caractéristiques du projet

Il s'agit de procéder au remembrement et à la requalification de cette emprise foncière de l'ordre de 7hectares vouée à une vocation économique et touristique comme précisé dans les différents documents d'Urbanisme de la ville du Moule. L'aménagement proposé se concrétise par la structuration d'un ensemble cohérent comprenant :

- Un hôtel 4 étoiles de haute qualité environnementale associé à un centre de balnéothérapie et ses salles de réunions/séminaires.
- Une résidence de tourisme comprenant 81 lots
- Une résidence de tourisme de 10 villas T4
- Une zone commerciale, de service de proximité, de santé,
- Une zone résidentielle de 14 lots nus et 163 logements de la villa à l'appartement du studio au T4
- L'aménagement d'esplanades nécessaires à l'artisanat locale, des aires de déambulation pour l'animation du site.
- Des aires de stationnement, des parkings et la réalisation d'un giratoire à l'entrée du site pour sécuriser l'entrée de ville et la circulation sur le boulevard maritime.
- Le projet initial sera complété par l'aménagement de la plage de la Baie à travers du projet OCEAN réalisé par la Région Guadeloupe.

1-7 : Justifications du choix du site du projet

1-7-1 : Implantation : Les aménagements prévus sur ce site s'inscrivent dans cette zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine de la ville et dans laquelle s'exprime un enjeu d'organisation destiné au développement de l'urbanisation porté par les dispositions actées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville à partir du bilan du débat public, notamment par les dispositions applicables au secteur de la **zone 1Aub** où la Municipalité a réaffirmé sa volonté d'y favoriser un développement touristique et résidentiel au travers de formes ambitieuses.

1-7-2 : Enjeu environnemental : Le site est sans enjeu environnemental. Le projet n'a donc pas été soumis à une évaluation environnementale.

1-7-3 : Facilité d'aménagement du site : Le site ne fait pas l'objet de contraintes techniques particulières et le projet est conforme à la réglementation du zonage du Plan Local d'Urbanisme.

1-7-4 : Foncier en grande partie communal

Les terrains concernés par le projet appartiennent à 80% à la commune et à la Sem Patrimoniale, pour les 20% restants à des particuliers dûment identifiés.

1-7-5 : Accessibilité du site

Le nouvel aménagement verra une amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite et les modes de déplacement doux.

1-8 : L'Intérêt général du projet :

Le réaménagement du site présente un enjeu majeur pour la ville du Moule dans la perspective de la mise en place des éléments du développement de l'économie bleue portant sur la création de nombreux emplois tant en phases de construction que des phases opérationnelles. Cette démarche d'intérêt général constitue un objectif prioritaire qui doit voir se dessiner un projet concret au bénéfice de la population de Guadeloupe.

Ainsi, dans sa correspondance de soutien au projet, les points essentiels développés par la SEM Patrimoniale Région GUADELOUPE sont les suivants :

- Ce complexe hôtelier et touristique constituera un véritable lieu de vie à l'échelle des 7 ha de la Presqu'île de la Baie et du Nord Grande-Terre, devenant le relai de croissance attendu par la commune (PADD) mais également par la Guadeloupe ; ce qui justifie largement sa reconnaissance d'utilité publique, comme en témoigne le volume d'investissements publics mis en œuvre car indispensable à son aboutissement et au bon fonctionnement du site :
- Le volume du montant des aides publiques (subvention et défiscalisation) apportées à ce complexe hôtelier
- Le Rond-point d'entrée du site et la requalification de la plage de la Baie portés par Région Guadeloupe via le projet Océan
- Compte des enjeux définis dans le Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation, (SRDEII) le Président de la Région Guadeloupe a manifesté son intérêt pour la création de ce complexe sur la ville du Moule, ce qui présente un intérêt indéniable pour l'industrie touristique de la Guadeloupe et un atout complémentaire dans l'offre existant et la montée en gamme de la destination Guadeloupe.

1-9 : Montage de l'opération

Pour finaliser ce projet, depuis 2011 la ville du Moule, en étant déjà propriétaire d'un certain nombre de parcelles foncières sur la Presqu'île de la Baie, a alors souhaité se porter acquéreur de l'ensemble de ce ténement pour constituer une unité foncière afin d'aménager le site.

La ville souhaite engager une procédure de Déclaration d'Utilité publique pour acquérir les parcelles restantes au vu des tentatives de négociations menées de gré à gré pour une acquisition à l'amiable qui ont échoués.

1-10 : Bilan d'aménagement presqu'île de la Baie au Moule

Dépenses	Montant en euros
Acquisition de terrain	3 279 371
Acquisition des SCA	787 748
Frais d'actes notariés	66 859
Travaux infrastructures, démolition, désamiantage, concessionnaires, Participation renforcement réseau	8 358 053
Taxes foncières	112 464
Honoraires étude préalable, maîtrise d'ouvrage conception, maître d'ouvrage réalisation, AMO, conduite d'opération,	4 801 464
TOTAL	17 406 112

CHAPITRE II : COMPOSITION DU DOSSIER DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

2-1 : Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête constitué, outre les pièces communes avec l'enquête de la déclaration d'utilité publique, celui-ci comporte des éléments spécifiques à l'enquête parcellaire.

2-1-1 : Les pièces administratives communes aux deux enquêtes

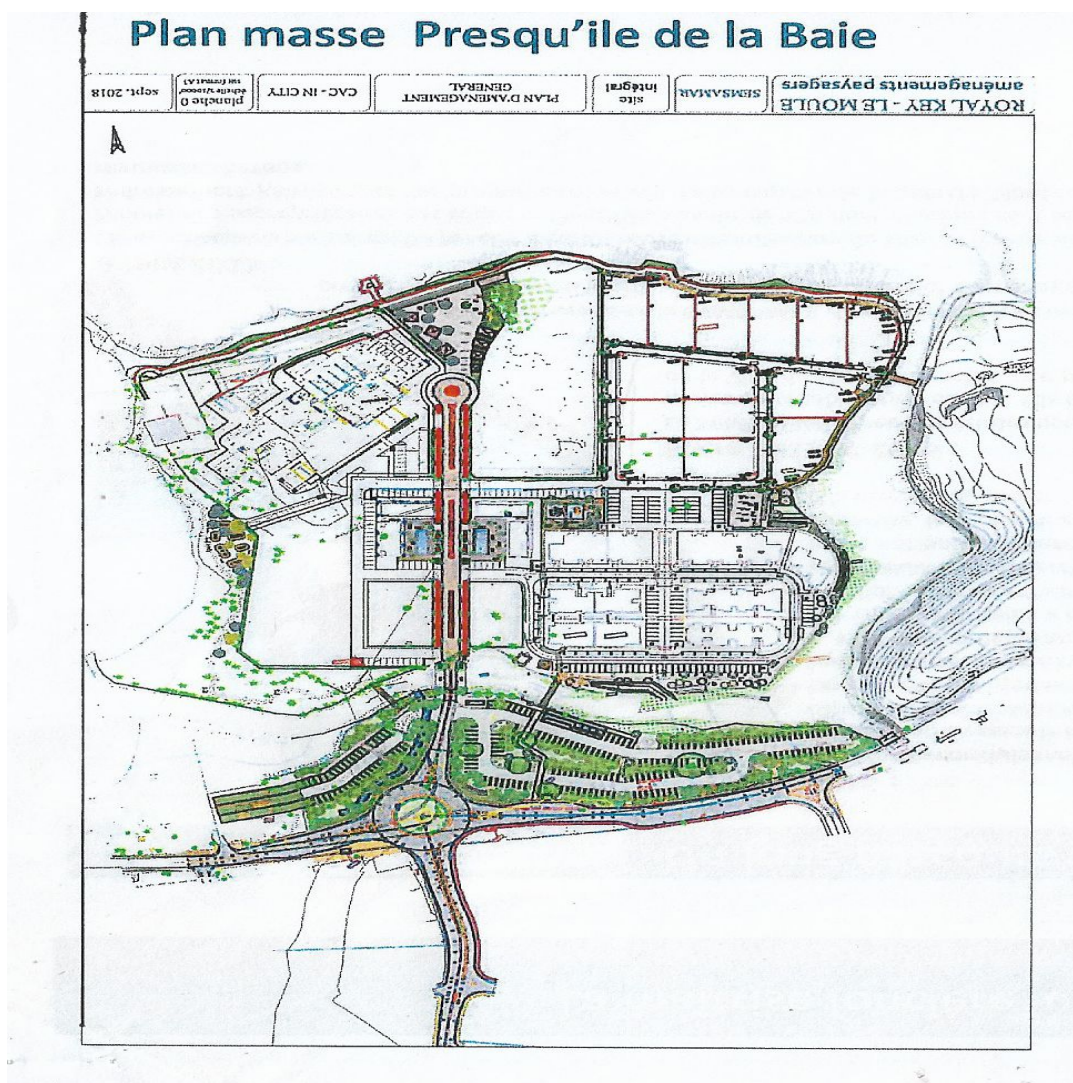
- Délibération du conseil municipal de la ville du Moule sollicitant du préfet l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à une déclaration d'utilité publique
- La décision N° E23000011/97 du Tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur
- L'arrêté préfectoral SG-BCI du 26 juin 2023 portant sur l'intitulé : « *ouverture d'une enquête publique conjointe (enquête préalable à la DUP et enquête parcellaire) sur le projet de construction du centre de balnéothérapie et aménagement des aires de stationnement et des parkings, sur le territoire de la commune du Moule, présenté par la commune de Moule* »
- L'avis d'enquête publique destiné à l'information du public
- Les registres d'enquête (DUP et Parcellaire) pour l'enregistrement des observations du public

2-1-2 : Les pièces techniques communes aux deux enquêtes

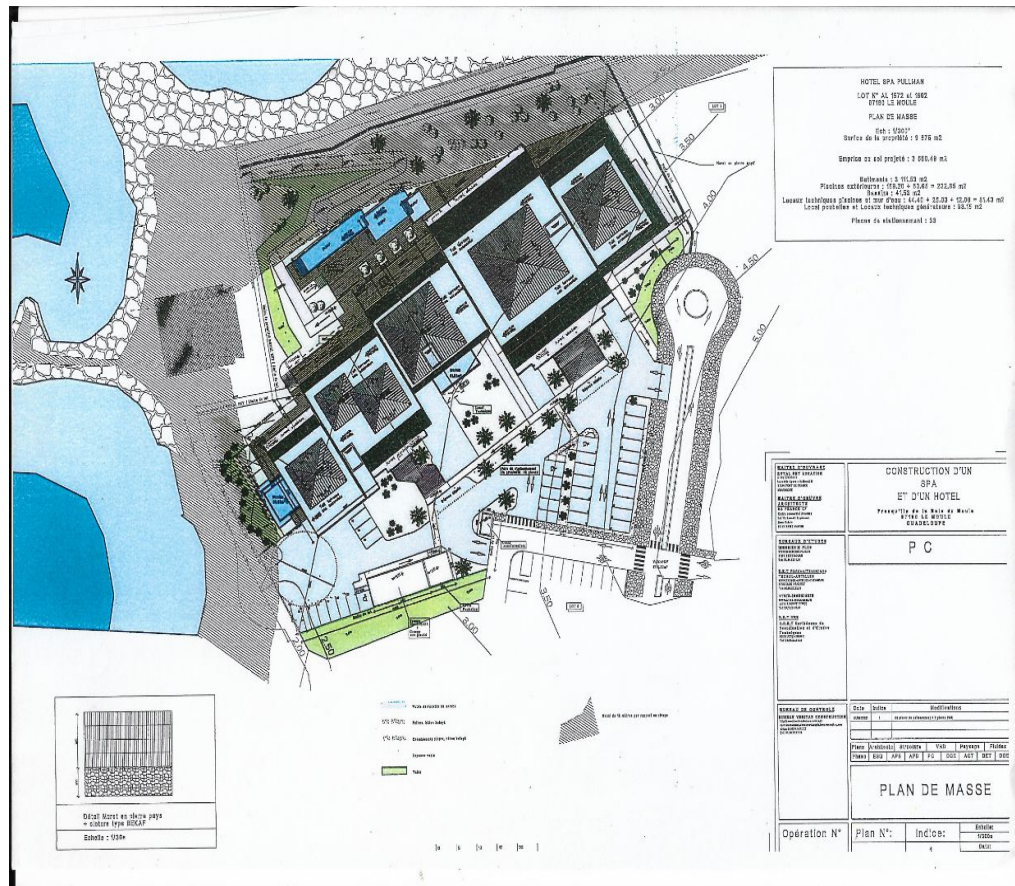
- Conformément aux dispositions de l'article R 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique le dossier présenté à l'enquête se décline comme suit :
 - Notice explicative portant sur l'expropriation en vue de la cession des parcelles AL 551, AL 550 et AL 1727 au profit de la SEM PATRIPONIALE DE LA REGION GUADELOUPE
 - Annexe relative au plan de situation du projet
 - Annexe relative au plan général des travaux
 - Annexe relative aux caractéristiques des ouvrages les plus importants
 - Annexe relative à l'appréciation sommaire des dépenses
 - Autres pièces jointes au dossier : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la ville -. Copie de la correspondance échangée avec les propriétaires riverains du projet à propos des tentatives de négociations à l'amiable. - Courriers de soutien de la RKWR SEM PATRIMONIALE au projet - OS démarrage et planning des travaux du Royal Key Diagnostic amiante et devis BMJ du bâtiment existant sur la parcelle AL551

2-1-3 : Principales caractéristiques du projet

- L'extrait du plan cadastral défini de façon indicative l'implantation des différentes structures sur le site.



- Le Plan de masse de l'hôtel &Spa Royal Key en cours de construction suite au permis de construire délivré par la ville du Mpoile.



2-2 : Pertinence du dossier d'enquête

Les différentes pièces visant à la justification des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet soumis à l'enquête sont d'un accès facile et de lecture aisée. Ces textes sont enrichis de nombreux tableaux, plans et Annexes apportant tous les éléments d'information utiles pour l'appréciation de l'utilité publique de ce projet d'aménagement.

La motivation du projet, la justification des options retenues sont bien exposées et argumentées

Les éléments liés à l'enquête parcellaire complètent utilement le dossier de la Déclaration d'utilité publique décrivant la nature et la localisation des principaux travaux et ouvrages à réaliser qui de surcroit n'impacte pas l'environnement.

Le commissaire enquêteur s'est bien assuré que l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il en résulte de la procédure de Déclaration D'utilité Publique et que les parcelles visées sont réellement destinées à recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux envisagés.

Le dossier est complet, il incorpore des éléments permettant d'appréhender la faisabilité financière.

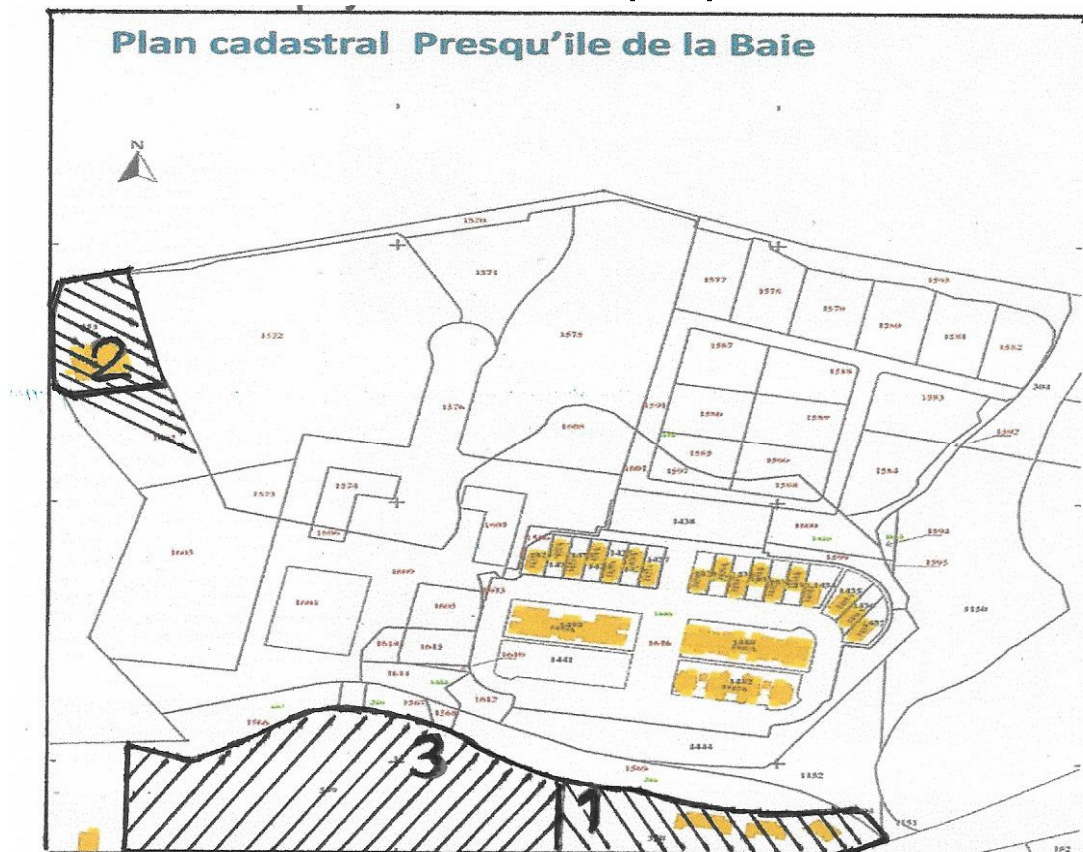
2-2 : Composition du dossier présenté à l'enquête parcellaire

Les documents mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête parcellaire comprenaient :

- La délibération du Conseil municipal de la ville du Moule sollicitant du préfet l'ouverture de l'enquête publique conjointe
- Une liste des parcelles concernées situées dans le périmètre de la DUP
- Le Plan parcellaire réalisé par un géomètre Expert
- Le Registre d'enquête

Ces documents étant conformes à l'article R 131-1 du code de l'expropriation

2-2-1 : Le Plan parcellaire des immeubles situés dans le périmètre du projet soumis à une reconnaissance d'utilité publique.



Les études d'Avant-Projet réalisées ont permis de définir à partir de l'état des lieux, les différentes parcelles incluses dans le périmètre du projet et référencées comme suit :

- **Parcelle 1, référence cadastrale AL 550.** Il s'agit d'un foncier d'une superficie de 3328 m² sur laquelle sont érigées 4 maisons individuelles insalubres et non habitées. Elle est la propriété de l'EURL Le BUCHY en liquidation judiciaire.
- **Parcelle 2, référence cadastrale AL 551.** Il s'agit d'une parcelle d'une superficie de 1584m² avec un immeuble en ruine depuis 20 ans situé zone rouge du PPRN et où il y a lieu également de procéder à sa démolition après dépollution à l'amiante. Ce terrain enclavé n'est accessible que par la bande littorale. Elle est la propriété de la SCI JR INVESTISSEMENT, dont le gérant est M. Laurin JASAWANT.
- **Parcelle 3, référence cadastrale AL 1727.** Cette parcelle nue de toute occupation, d'une superficie de 6856m² est le solde de la parcelle AL 549 après expropriation pour le giratoire de la Baie qui doit être réalisé par le Conseil Régional avec la réalisation d'aires de stationnement et de parkings. Elle est la propriété de la SCI JR INVESTISSEMENT, dont le gérant est M. Laurin JASAWANT

2-2-2 : L'état parcellaire :

A partir des références cadastrales précisées par le Bureau de Géomètres-Experts, Il est présenté la liste des parcelles privées situées dans l'emprise du projet.

Références	AL 550	AL551	AL 1727
Adresse	La Baie le Moule97160	La Baie le Moule97160	La Baie le Moule97160
Surface à acquérir	3328m ²	1584 m ²	6856 m ²
Surface restante	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Nature du terrain	Terrain bâti de 4 maisons	Terrain bâti d'un immeuble en ruine	Nu de toute occupation
Projet	Supprimer à proximité du projet les maisons insalubres pour y réaliser les aires de stationnement et des parkings	Supprimer un bâti en ruine depuis 20 ans situé en zone rouge du PPRN, pollué à l'amiante dont le maintien est incompatible avec une zone touristique requalifié	Réalisation d'un giratoire par la Région Guadeloupe
Adresse Propriétaire	BUCHY Philippe 30 avenue Camille Rousset 69500 BRON	JASAWANT Laurin 844 route de la Cour des Braves 97160 Le Moule	JASAWANT Laurin 844 route de la Cour des Braves 97160 Le Moule
Société	EURL Philippe BUCHY Mandataire Liquidateur Maître Nicolas PELLETIER 4, rue Manuel 85000 LA ROCHE SUR YON	SCI LES CARAIBES C/O EPI CENTRE LA BAIE 97160 Le Moule	SCI JR INVESTISSEMENTS C/O EPI CENTRE LA BAIE 97160 Le Moule
SIREN	313 934 739	489 676 616	48 937 661 600 012
SIRET	31 393 473 900 027	401 426 386	40 142 636 600 019

2-3 : Justifications du choix du site du projet

2-3-1 : Implantation : Les aménagements prévus sur ce site s'inscrivent dans cette zone naturelle située dans la continuité de la trame urbaine de la ville et dans laquelle s'exprime un enjeu d'organisation destiné au développement de l'urbanisation porté par les dispositions actées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville à partir du bilan du débat public, notamment par les dispositions applicables au secteur de la zone **1Aub** où la Municipalité a réaffirmé sa volonté d'y favoriser un développement touristique et résidentiel au travers de formes ambitieuses.

2-3-2 : Enjeu environnemental : Le site est sans enjeu environnemental. Le projet n'a donc pas été soumis à une évaluation environnementale.

2-2-3 : Facilité d'aménagement du site : Le site ne fait pas l'objet de contraintes techniques particulières et le projet est conforme à la réglementation du zonage du Plan Local d'Urbanisme.

2-2-4 : Foncier en grande partie communal

Les terrains concernés par le projet appartiennent à 80% à la commune et à la Sem Patrimoniale, pour les 20% restants à des particuliers dûment identifiés.

2-3-5 : Accessibilité du site

Le nouvel aménagement verra une amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite et les modes de déplacement doux.

2-4 : L'Intérêt général du projet :

Le réaménagement du site présente un enjeu majeur pour la ville du Moule dans la perspective de la mise en place des éléments du développement de l'économie bleue portant sur la création de nombreux emplois tant en phases de construction que des phases opérationnelles. Cette démarche d'intérêt général constitue un objectif prioritaire qui doit voir se dessiner un projet concret au bénéfice de la population de Guadeloupe.

Ainsi, dans sa correspondance de soutien au projet, les points essentiels développés par la SEM Patrimoniale Région GUADELOUPE sont les suivants :

- Ce complexe hôtelier et touristique constituera un véritable lieu de vie à l'échelle des 7 ha de la Presqu'île de la Baie et du Nord Grande-Terre, devenant le relai de croissance attendu par la commune (PADD) mais également par la Guadeloupe ; ce qui justifie largement sa reconnaissance d'utilité publique, comme en témoigne le volume d'investissements publics mis en œuvre car indispensable à son aboutissement et au bon fonctionnement du site :
- Le volume des aides publiques (subvention et défiscalisation) apportées à ce complexe hôtelier
- Le Rond-point d'entrée du site et la requalification de la plage de la Baie portés par Région Guadeloupe via le projet Océan
- Compte des enjeux définis dans le Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation, (SRDEII) le Président de la Région Guadeloupe a manifesté son intérêt pour la création de ce complexe sur la ville du Moule, ce qui présente un intérêt indéniable pour l'industrie touristique de la Guadeloupe et un atout complémentaire dans l'offre existant et la montée en gamme de la destination Guadeloupe.

2-5 : Montage de l'opération

Pour finaliser ce projet, depuis 2011 la ville du Moule, en étant déjà propriétaire d'un certain nombre de parcelles foncières sur la Presqu'île de la Baie, a alors souhaité se porter acquéreur de l'ensemble de ce ténement pour constituer une unité foncière afin d'aménager le site.

La ville souhaite engager une procédure de Déclaration d'Utilité publique pour acquérir les parcelles restantes au vu des tentatives de négociations menées de gré à gré pour une acquisition à l'amiable qui ne sont pas arrivées à leur terme.

2-6 : Bilan d'aménagement presqu'île de la Baie au Moule

Dépenses	Montant en euros
Acquisition de terrain	3 279 371
Acquisition des SCA	787 748
Frais d'actes notariés	66 859
Travaux infrastructures, démolition, désamiantage, concessionnaires, Participation renforcement réseau	8 358 053
Taxes foncières	112 464
Honoraires étude préalable, maîtrise d'ouvrage conception, maître d'ouvrage réalisation, AMO, conduite d'opération,	4 801 464
TOTAL	17 406 112

CHAPITRE III – ORGANISATION DE L'ENQUETE

3-1 : Prescription de l'enquête

- **Désignation du commissaire enquêteur**
Par décision N° E2300001/97 en date du 30/05/2023, le Président du Tribunal Administratif de Guadeloupe a désigné M. Richard YACOU en tant que commissaire enquêteur conformément à l'article R 123-9 du code de l'environnement pour conduire la présente enquête.
- **Prescription de l'enquête conjointe** : Par arrêté préfectoral SG-BCI du 21 juin 2023 la présente enquête a été prescrite à partir de l'intitulé suivant ; ouverture d'une enquête publique conjointe (enquête préalable à la DUP et enquête parcellaire) sur le projet de construction du centre de balnéothérapie et aménagement des aires de stationnement et des parkings, sur le territoire de la commune du Moule, présenté par la commune de Moule), qui dans ses attendus précisent le cadre juridique et réglementaire de la procédure :
- **Nature de l'enquête** : Précise les objectifs de l'enquête publique conjointe (déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire), désigne la commune du Moule comme le siège, indique le nom du pétitionnaire, le site du projet à réaliser, la personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées.
- **Durée** : 32 jours du lundi 17 Juillet 2023 au jeudi 17 Août 2023

- **La publicité légale** : L'affichage de l'avis d'enquête dans les lieux publics et sur le site du projet ; publication dans la presse d'annonces légales :
- **Les permanences du commissaire enquêteur** :
 - Lundi 17 juillet 2023 de 09h00 à 12h00
 - Mardi 25 juillet 2023 de 09h00 à 12h00 ;
 - Mercredi 02 Août 2023 de 09h00 à 12h00
 - Jeudi 17 Août 2023 de 09h00 à 12h00 ;
- **Consignation des observations du public** : Les modalités de consignation des observations, propositions ou contre-propositions du public sur les deux registres d'enquête (déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire) côtés et paraphés préalablement et tenus à la disposition du public pendant le délai de l'enquête. Celui-ci pouvait également adresser ses observations par courrier au commissaire enquêteur à la mairie du Moule ou par courriel adressé sur le site de la préfecture de Guadeloupe à l'adresse suivante : enquetes-publiques971@guadeloupe.pref.gouv.fr .
- **Information effective du public** : Les mesures de publicité de l'enquête aux fins d'information du public ont été réalisées :
- **Radiodiffusion** : Des communiqués radiophoniques portant sur le déroulement de cette enquête ont fait l'objet de plusieurs diffusions sur les ondes de 2 radios locales.
- **Affichage légal** : La publicité de l'enquête par affichage de l'Avis portant ouverture de cette enquête publique, sur le tableau d'information du public placé devant la mairie du Moule et des autres lieux habituels de l'affichage municipal a été réalisée sous la responsabilité du Maire de la ville du Moule ce qui est attesté par un certificat d'affichage joint au rapport d'enquête.
- **Affichage sur le site du projet** : Suite à l'arrêté préfectoral relatif à l'information du public à propos de l'avis d'enquête publique conjointe, il est fait état par voie d'huissier du constat sur chacune des parcelles AL 550, AL 551 et AL 1727 de l'affichage de cet avis d'enquête conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 mentionné à l'article R 123-11 du code l'environnement.
- **Notifications individuelles** : Conformément aux dispositions du Code de l'expropriation, la notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête en mairie du Moule a été faite par l'expropriant par pli recommandé avec demande d'avis d'accusé de réception aux propriétaires concernés.
Cette notification est parvenue aux intéressés avant le début de l'enquête comme précisé par les accusés de réception reçus en mairie et joints au rapport d'enquête.

3- 2 : Mise en place de l'enquête

Dans la quinzaine avant le début de l'enquête, m'étant rendu dans les locaux de la mairie du Moule pour m'entretenir avec la personne responsable désignée pour encadrer le déroulement de l'enquête et m'assurer de la réception du matériel d'enquête et par la même nous avons échangé sur le contexte des enquêtes et mis au point les modalités pratiques de l'organisation matérielle des enquêtes.

3-3 : Réunion préalable avec le Maître d'Ouvrage :

Après avoir pris connaissance des différents éléments du dossier de l'enquête, à ma demande j'ai rencontré à la mairie du Moule le 12 juillet 2023, le Directeur Général des Services de la Ville du Moule. Accompagné des différents responsable

représentant le Délégué où nous avons échangé sur les objectifs du projet et les perspectives d'aménagement dans les différents secteurs concernés du site.

3-4 : Visites des lieux :

En présence de Mme Magali LUBIN, Directrice de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme de la ville du Moule j'ai procédé à une visite de reconnaissance du site du projet afin d'avoir une vision globale de l'espace en cours d'aménagement et d'apprécier la réalité des emprises foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet par la réalisation des bâtiments et des aménagements définis dans le projet présenté, d'où les perspectives d'expropriation envisagée.

Des autres visites réalisées, j'ai pu constater la réalité de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur le site du projet et l'avancée dans les travaux d'exécution des différentes structures en cours de réalisation.

3-5 : Transcription des observations

Le public a pu formuler ses observations, les consigner sur les registres d'enquête ouvert à cet effet ou les adresser par courrier, avant la date d'expiration du délai d'enquête, au commissaire enquêteur à la mairie du Moule.

Dans ce même délai, le public pouvait formuler ses observations par courriel adressé sur le site de la préfecture de Guadeloupe à l'adresse suivante : enquetes-publiques971@guadeloupe.pref.gouv.fr

CHAPITRE IV- DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

- **Ouverture de l'enquête**

Publiée sous la référence N° SG/BCI du 21/06/2023, le Préfet de la Région Guadeloupe a prescrit la présente enquête publique conjointe, Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et Enquête Parcelaire, portant sur le projet de construction du centre de balnéothérapie et l'aménagement de parkings sur le territoire de la ville du Moule. Cette enquête publique conjointe qui fût ouverte à la mairie de la ville du Moule, désignée siège de l'enquête publique conjointe s'est déroulée du lundi 17 juillet 2023 au jeudi 17 Août 2023 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

- **Document mis à la disposition du public**

Pendant toute cette période, le public a eu la possibilité de consulter le dossier papier du projet constitué à cet effet aux heures habituelles d'ouverture des bureaux de la mairie durant les jours ouvrables dans la salle de délibération du conseil municipal.

Ce dossier était également accessible sur le site internet de la préfecture : <https://www.guadeloupe.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-Consultions>

- **La composition du dossier était la suivante :**

- Une notice explicative portant sur les objectifs de cet aménagement,
- Le plan de situation du projet,
- Le plan général des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- L'appréciation sommaire des dépenses,

4-1 : REALISATION DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

4-1 : Le porteur du projet :

La ville du Moule et son délégataire la SEM Patrimoniale de la Région Guadeloupe portent ce projet qui s'inscrit dans les orientations de l'Axe SRDEII (*Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation*) actant la réhabilitation de la presqu'île de la Baie du Moule, site emblématique de la commune tombé en désuétude depuis plusieurs années.

La réalisation de ce projet s'inscrit dans une dynamique de développement de l'activité touristique et de l'économie bleue sur la commune du Moule, le Nord Grande-Terre voire la Guadeloupe

4-2 : La déclaration d'utilité publique (DUP)

Cette enquête est un acte administratif qui autorise, dans l'intérêt général, le transfert forcé de la propriété d'un bien immobilier par un acte de cessibilité prononcé par un arrêté préfectoral dans le délai d'un an maximum après la clôture de l'enquête.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois après sa publication.

Ainsi, la procédure de déclaration d'utilité publique a pour but d'informer le public et de recueillir ses observations et propositions afin de permettre à l'Autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires pour l'instruction du dossier déposé.

4-3 : L'objet de l'enquête

Devant l'impossibilité d'opérer à l'acquisition des trois parcelles restantes situées dans l'emprise foncière du projet et nécessaires à l'implantation des différentes structures du projet présenté à l'enquête, la ville est appelée à recourir à la possibilité de l'expropriation après une déclaration d'intérêt général prononcée suite à une enquête publique

4-4 : Rappel du cadre juridique et réglementaire de la procédure

L'enquête publique portant sur la demande de déclaration d'utilité publique nécessitée pour cette opération d'aménagement a été établie en application des dispositions des textes qui régissent cette procédure.

- Le Code Civil :
- Le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique :
- Le Code des relations entre le public et l'administration :
- Le Code Général des Collectivités territoriales
- Le Code de l'urbanisme :
- Le Code de l'environnement :

4-5 : Clôture de l'enquête et transfert des documents d'enquête

Le délai d'enquête ayant expiré à l'heure habituelle de fermeture des bureaux de la mairie, l'enquête publique est clôturée le jeudi 17 août 2023 et Mme le Maire de la commune a signé les registres d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire tenus à la disposition du public pendant cette période.

Conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté préfectoral du 21/06/ 2023 le dossier d'enquête déposé à la mairie du Moule, les registre d'enquête et les documents annexés ont été adressés au commissaire enquêteur dans les 24 heures pour être transmis à l'Autorité organisatrice dans le délai de trente jours avec son rapport et ses conclusions motivées.

Un exemplaire du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera transmis au président du Tribunal Administratif de la Guadeloupe.

4-6 : Climat général l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident ni entrave à l'expression du public pendant les 32 jours prescrits. Pendant toute cette période, le dossier et les registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture des bureaux.

Aucun incident n'a été enregistré au cours du déroulement de l'enquête. Les conditions matérielles permettant la consultation des éléments du dossier du projet ont été satisfaisantes.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour lui apporter les éléments d'information et recevoir ses observations orales ou écrites.

Le dossier d'enquête n'a pas été consulté hors permanence du commissaire enquêteur

J'ai pu bénéficier auprès de l'administration communale de toutes les informations sollicitées pour permettre le bon déroulement de l'enquête.

4-7 : Avis des Personnalités Publiques Associées (PPA) :

Il n'a pas été sollicité d'avis relatif à ce projet car celui-ci n'étant pas soumis à une évaluation environnementale.

4-8 : PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE FIN D'ENQUETE

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'environnement, en fin d'enquête, le commissaire enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse des observations en relevant les différentes appréciations émises par le public ayant participé à ces deux enquêtes et avons rencontré le 23 août 2023 à la mairie du Moule, Mme le Maire et Monsieur le Directeur Général des Services (DGS) afin de leur présenter et de commenter le Procès-Verbal de synthèse des observations recueillies au cours de ces enquêtes.

3-8-1 : Sur le registre d'enquête de Déclaration d'utilité publique

Il a été recensé 09 observations inscrites par le public qui a manifesté de l'intérêt par l'ensemble des aspects développés dans ce projet qu'il considère comme étant :

- Une continuité d'aménagement et d'une valorisation attendue d'intérêt général du littoral moulien

- Une opportunité de développement économique important pour la ville du Moule et pour la Guadeloupe.
- Une niche d'emplois par le développement des activités touristiques et balnéaires.
- Une possibilité importante relative à l'aménagement et à la sécurisation de l'entrée de ville.

3-8-2 : Sur le registre de l'enquête parcellaire

Aucune observation n'a été enregistrée sur le registre d'enquête

4-9 : MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Dans le mémoire en réponse du 31 Août 2023, reçu par mail et par courrier, Mme le Maire de la collectivité a souhaité insister sur le caractère de l'utilité publique du projet d'aménagement souhaité sur la Presqu'île de la Baie du Moule ce qui permettra de mettre en œuvre les orientations du PADD dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la ville, car il s'agit là de créer une zone touristique composée :

- D'un hôtel de 4 étoiles de 102 chambres exploité sous l'enseigne PULLMAN
- De deux résidences de tourisme complétées par une zone commerciale, de services de proximité, santé ;
- Une zone résidentielle comprenant des lots nus et 165 logements.

Il faut y ajouter les 230 emplois nouveaux créés en phase de construction du projet et les 300 emplois pérennes en phase d'exploitation.

Il s'agit là d'un investissement global avec des impacts positifs, forts et durables pour la Commune du Moule, le Nord Grande-Terre et la Guadeloupe dans son ensemble.

CHAPITRE V : OBSERVATIONS ET AVIS DU PUBLIC

5-1 : Observations transcrites sur le registre d'enquête Préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) _

La participation du public a été peu soutenue, néanmoins elle a montré un intérêt pour l'ensemble des aspects du projet en soulevant des questions pertinentes et en demandant des compléments d'information.

Les observations portées sur le registre d'enquête DUP sont référencées chronologiquement par le sigle **Obs** :

- **Permanence du 17 juillet 2023**

Obs 1 : M. CHINGAN : Bon projet pour l'évolution de la ville du Moule. Avis favorable

- **Permanence du 25 juillet 02/08/2023**

Obs 2 : M. BASSALADE : Bon projet pour le développement économique pour la ville du Moule

- **Permanence du 02 août 2023**

Obs 3 : M. Jean LAMBERT : Excellent projet permet de réaliser un ensemble homogène pour un développement coordonné de la ville du Moule.

Obs 4 : Mme Justine BENIN : Un projet voulu par l'ensemble des Mouliens ; développement économique du littoral et porteur d'emploi. Très beau projet

Obs 5 : Mme Rosette GRADEL : C'est une continuité d'aménagement et de valorisation du littoral moulien avec la construction du centre de balnéothérapie, du complexe hôtelier, du rond-point d'entrée et l'aménagement de la plage de la Baie. Ce projet permettra de relancer le tourisme et la création d'emplois au Moule, ce qui sera favorable pour l'ensemble des Mouliens.

- **Permanence 17/08/2023**

Obs 6 : Mme Véronique CHOUNI : Très beau projet visant à valoriser la ville Guadeloupe (*mot illisible*) le Moule avec un grand impact économique.

Obs 7 : M. Daniel DULAC : Projet utile pour le développement de la ville du Moule surtout compte tenu des prévisions faites dans le PLU concernant la zone 1Aub.

Obs 8 : M. Jean ANZALA : C'est un projet de développement économique important pour le Moule et pour la Guadeloupe. Aussi, l'aménagement du rond-point prévu depuis plusieurs années s'avère de plus en plus urgent compte tenu de la densité de la circulation et la présence de gros porteurs, titans et autres. En gros je suis très favorable au projet même globalement.

Obs 9 : M. Pierre PORLON : C'est un projet important sur le plan économique comme sur le plan de l'aménagement de l'entrée de ville. L'ensemble du site est stratégique dans son contenu à savoir la station de balnéothérapie et les places de parking qui éviteront un trop grand engorgement du centre-ville. J'émet un avis favorable.

5-2 : Examen des observations relatives à la DUP

L'affluence aux permanences du commissaire enquêteur a été peu fournie avec l'enregistrement de 12 visites. Il y a lieu de dénombrer un total de 09 observations écrites portées sur le registre d'enquête :

- **Observations orales :** 03 personnes, sans décliner leur identité, sont venues se renseigner de façon générale sur les caractéristiques du projet pour mieux comprendre les enjeux de ces aménagements qu'ils considèrent indispensables pour la ville du Moule.
Ces personnes ont formulé oralement un avis favorable au projet.
- **Observations écrites :** Les 09 personnes ayant transcrit leur observation sur le registre ont montré leur intérêt par l'ensemble des aspects développés dans ce projet qu'il considèrent comme étant :
 - Une continuité d'aménagement et d'une valorisation attendue d'intérêt général du littoral moulien
 - Une opportunité de développement économique important pour la ville du Moule et pour la Guadeloupe.
 - Une niche d'emplois par le développement des activités touristiques et balnéaires.
 - Une possibilité importante relative à l'aménagement et à la sécurisation de l'entrée de ville.

On notera qu'aucune observation formulée lors du déroulement de cette enquête publique ne conteste l'utilité publique du projet présenté

5-3 : Examen des observations relatives à l'enquête Parcellaire

Pendant toute la durée de l'enquête conjointe aucune personne ne s'est présenté à la mairie pour consulter le dossier du projet ni à l'occasion des permanences du commissaire enquêteur pour consulter le dossier relatif à l'enquête parcellaire. Dès lors aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête parcellaire.

Il y a lieu de noter qu'aucun des propriétaires concernés ne s'est manifesté en présentiel à l'enquête ou n'a fait retour des informations demandées à la suite de l'expédition de la notification individuelle reçue.

Toutefois, sur le registre dématérialisé de la préfecture, la société **ATLANTIC-JURIS** Société d'Avocats signale par mail de la préfecture au commissaire enquêteur, que la parcelle AL550 est propriété de la société **PHB PROMOTION** (anciennement Philippe BUCHY).

Les conclusions du commissaire enquêteur sont présentées au chapitre suivant.

Fait à Sainte-Rose le 19 septembre 2023

Le commissaire enquêteur



Richard YACOU

**Projet de construction d'un centre de balnéothérapie et l'aménagement
des aires de stationnement sur le territoire de la ville du Moule**

ENQUETES PREALABLES A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE CONCLUSIONS MOTIVEES du commissaire enquêteur

Chapitre 1 Généralités de l'enquête

1 : Le porteur du projet :

Le projet porté par la ville du Moule et la SEM Patrimoniale de la Région Guadeloupe, délégataire de la ville, s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation de la presqu'île de la Baie du Moule, site emblématique de la commune tombé en désuétude depuis plusieurs années. En effet dès 2017 le Président de la Région Guadeloupe a manifesté son intérêt pour la création de ce complexe visé par les orientations de l'Axe SRDEII (*Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation*).

Ce nouveau projet d'aménagement vise à capter les synergies de l'économie résidentielle et de l'économie touristique par la création de résidences de tourisme, d'un hôtel innovant de haute qualité environnemental associé à un centre de balnéothérapie, des commerces, des bâtiments multifonctions et l'aménagement d'esplanades nécessaires à l'artisanat local, des aires de déambulation, de stationnement, des parkings et la réalisation d'un giratoire

La réalisation de ce projet s'inscrit dans une dynamique de développement de l'activité touristique sur la commune du Moule, le Nord Grande-Terre voire la Guadeloupe.

1-2 : L'objet de l'enquête

L'emprise foncière destinée à l'implantation des différentes structures a conduit la ville à racheter la quasi-totalité de ce ténement foncier d'une superficie d'environ 7 hectares cependant à ce jour, il reste à acquérir trois parcelles du fait que les tentatives de négociation amiable ne sont pas arrivées à leur terme.

De ce fait, par délibérations du conseil municipal de la ville, il a été acté la possibilité de recourir à la procédure d'enquête préalable à une déclaration d'utilité publique portant sur la reconnaissance de l'intérêt public du projet d'aménagement présenté permettant de faire l'acquisition de ces parcelles par la voie de l'expropriation.

1-3 : Rappel du cadre juridique et réglementaire de la procédure

L'enquête publique portant sur la demande de déclaration d'utilité publique nécessitée pour cette opération d'aménagement a été établie en application des dispositions des textes qui régissent cette procédure.

- Le Code Civil :
- Le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique :
- Le Code des relations entre le public et l'administration :
- Le Code Général des Collectivités territoriales
- Le Code de l'urbanisme :
- Le Code de l'environnement :
- La décision N° E2300011/97 du Président du Tribunal administratif de Guadeloupe désignant le commissaire enquêteur suite à la demande du Préfet de Région Guadeloupe.
- L'arrêté préfectoral n° SG - BCI du 30/06/2023
- La déclaration d'utilité publique (DUP)
- Les délibérations n° 12/DCM 2021/108 du 29/10/2021 et n° 9/DCM 2022/154 du 01/12/2022 par lesquelles la ville du Moule sollicite l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur l'utilité publique de l'opération

1-4 : Le dossier du projet soumis à l'enquête d'Utilité Publique

Le projet soumis à l'enquête publique, consiste à demander l'expropriation de 3 parcelles de terrain dûment identifiés dans un souci d'intérêt général pour permettre la réalisation du projet de construction du complexe hôtelier innovant, l'aménagement d'un giratoire et des aires de stationnement, devant être reconnu d'intérêt public.

Le dossier est complet dans sa constitution et permet facilement une bonne appropriation de son contenu.

1-5 : Justificatifs de l'Intérêt général du projet :

Le réaménagement de ce site constitue un enjeu majeur pour la ville car cette opération contribue à :

- Doter la ville du rond-point attendu depuis plusieurs années
- Requalifier la plage de la Baie via le projet Océan porté par Région Guadeloupe
- Réinstaller un complexe hôtelier et touristique constituant un véritable lieu de vie à l'échelle du territoire devenant le relai de croissance attendu par la commune (PADD) mais également par la Guadeloupe ;
- Participer au développement économique d'un nouveau quartier
- Conforter la ville du Moule dans sa convention d'adhésion « **Petites Villes de demain** »
- Développer un marché touristique exigeant par l'émergence de l'économie bleue
- Conforter, la Région Guadeloupe ayant manifesté son intérêt pour la création de ce complexe sur la ville du Moule, ce qui présente un intérêt indéniable pour l'industrie touristique de la Guadeloupe et la pérennité des emplois.

Chapitre 2- l'enquête préalable Déclaration d'utilité publique

2-1 : Prescription et déroulement de l'enquête DUP :

Après mon acceptation suite à la décision E 2300011/97 du 30/05/2023 du Tribunal Administratif de Guadeloupe me désignant en tant que commissaire enquêteur inscrit sur la liste départementale des commissaires enquêteurs, la présente enquête fût prescrite par l'arrêté préfectoral n° SG/BCI du 21/06/2023

à partir de l'intitulé portant (*ouverture d'une enquête publique conjointe (enquête préalable à la DUP et enquête parcellaire) sur le projet de construction du centre de balnéothérapie et aménagement des aires de stationnement et des parkings, sur le territoire de la commune du Moule, présenté par la commune de Moule*).

Il y a lieu de constater que cet arrêté ayant fixé les modalités de l'enquête, notamment sa durée, le commune siège de l'enquête, son objet, les conditions d'information et d'accueil du public durant les 32 jours consécutifs dans la mairie du Moule ont permis de constater que :

- Les avis d'enquête publique ont été publiés dans deux journaux d'annonces légales, de même que sa diffusion sur deux radios locales.
- Le maire du Moule a procédé à l'affichage de l'avis enquête sur les panneaux d'affichage public des informations municipales, ce qui est attesté par un certificat d'affichage
- L'avis d'enquête a également fait l'objet, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'un affichage dans différents points situés dans l'environnement du projet, ce qui est attesté par le procès-verbal du constat effectué par voie d'huissier.
- Les notifications individuelles ont été expédiées par courrier postal recommandé avec demande d'avis d'accusé de réception dans les délais réglementaires. Ces notifications sont établies à partir de l'établissement de l'Etat parcellaire fourni par le pétitionnaire
- Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a rencontré le responsable municipal chargé du suivi de cette enquête pour s'assurer des conditions d'accueil du public et par là même vérifier la complétude du dossier d'enquête.
- Le dossier d'enquête dans sa composition était complet et conforme à la réglementation se rapportant aux aménagements non susceptibles d'affecter l'environnement. Les documents présentés sont suffisamment explicites pour permettre au public d'être informé sur la nature des travaux envisagés et de faire valoir ses intérêts concernant les incidences induites par le projet
- Durant tout le temps de l'enquête, le dossier a pu être consulté librement par le public aux heures habituelles d'ouverture des bureaux de la mairie en présence ou en absence du commissaire enquêteur. Les personnes le souhaitant ont pu mentionner leurs appréciations sur le registre d'enquête. Aucun incident de nature à impacter le déroulement de cette enquête publique n'est à déplorer.
- Les quatre permanences prévues et définies par l'arrêté préfectoral ont été tenues par le commissaire enquêteur
- Que les règles de forme, de publication de l'Avis d'enquête, de tenue à la disposition du public du dossier et des registres d'enquête, de présence du commissaire enquêteur aux heures et jours prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des observations et propositions du public dans les délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectées.

- Que commissaire enquêteur ait analysé les observations consignées aux registres d'enquête ; où il apparait que l'expression du public a été suffisante sur le plan qualitatif pour relever les principaux sujets de préoccupations et d'inquiétudes qui ont été ensuite retranscrits sur le procès-verbal de synthèse. Ces personnes ont jugé de l'opportunité d'inscrire sur les registres d'enquête leur avis favorable à ce projet qu'ils considèrent d'intérêt général.

Chapitre 3 : Conclusions partielles du commissaire enquêteur :

Suite à l'arrêté préfectoral ayant prescrit l'ouverture de l'enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique à propos de la réalisation des travaux d'aménagement de la presqu'île de la Baie du Moule et d'une enquête parcellaire au profit de la SEM PATRIMONIALE REGION GUADELOUPE, le commissaire enquêteur, formule ses conclusions à propos de la déclaration d'utilité publique portant à une reconnaissance de l'intérêt général de ce projet.

3-1 : Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête conjointe qui s'est déroulée dans la commune du Moule pendant 32 jours consécutifs, le commissaire enquêteur constate :

- ❖ Qu'après avoir accepté ma désignation en tant que commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique, le commissaire enquêteur été en mesure de réceptionner le dossier du projet par la voie dématérialisée et par la suite de participer en distanciel à la préparation de l'arrêté d'ouverture de l'enquête qui fût prescrite.
- ❖ Que la publicité portant sur l'ouverture de cette enquête publique ait été faite par voie d'affichage dans les délais réglementaires et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ce qui est attesté par le certificat d'affichage établi par Mme le Maire de la commune
- ❖ Que ce même avis d'enquête ait fait l'objet d'une publication dans deux journaux d'annonces légales dans les délais et conditions prévus à cet effet par la législation.
- ❖ Que les propriétaires concernés par la procédure d'expropriation eussent fait l'objet d'une notification individuelle les informant de l'ouverture de cette enquête publique conjointe à la mairie du Moule par expédition d'un courrier recommandé avec avis accusé de réception adressé par l'expropriant :
- ❖ Que la mairie du Moule ait organisé l'accueil des personnes souhaitant participer à cette enquête soit en consultant le dossier du projet déposé ou encore en formulant des observations ou propositions sur les deux registres d'enquête préalablement côtés et paraphés.
- ❖ Que le dossier d'enquête conforme à la réglementation ait été mis à disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux pendant toute la période de l'enquête ;
- ❖ Que les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil du public conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête

- ❖ Que le public pût s'exprimer en utilisant toutes les modalités d'expression définies au préalable (observations orales, inscription sur le registre d'enquête publique, courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie du Moule ou encore par courriel adressé sur le site de la préfecture)

3-2 : Sur la demande de la déclaration d'utilité publique, Il apparaît :

- ❖ Que l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité soit bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure DUP et que les parcelles visées doivent recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux.

4 : Conclusions motivées de l'enquête préalable à la DUP

Suite à l'arrêté préfectoral ayant prescrit l'ouverture de l'enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique à propos de la réalisation des travaux d'aménagement de la presqu'île de la Baie du Moule et d'une enquête parcellaire au profit de la SEM PATRIMONIALE REGION GUADELOUPE, le commissaire enquêteur, formule ses conclusions à propos de la déclaration d'utilité publique portant à une reconnaissance de l'intérêt général de ce projet.

4-1-1 : Sur le déroulement de l'enquête DUP

Au terme de l'enquête publique conjointe qui s'est déroulée du 17/07/2023 au 17/08/2023, soit pendant 32 jours consécutifs à la mairie du Moule siège de cette enquête il apparaît :

- Que la publicité par affichage de l'avis d'enquête a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Que les publications légales ont été faites dans deux journaux d'annonces légales conformément à la législation.
- Que le dossier papier relatif à l'enquête conjointe a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Ce même dossier était consultable en ligne sur le site internet de la préfecture
- Qu'un registre d'enquête préalablement côté et paraphé a été mis à disposition du public
- Que 12 observations aient été recueillies au cours de cette enquête conjointe dont l'intégralité des observations concernait le projet de déclaration d'utilité publique
- Que les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête conjointe ont été respectés.

4-1-2 : Sur les Observations transcrites sur le registre d'enquête

- La participation du public a été peu soutenue, néanmoins elle a montré un intérêt pour l'ensemble des aspects du projet en soulevant des questions pertinentes et en demandant des compléments d'information en ayant exprimé un avis favorable au projet.
- On notera qu'aucune observation formulée lors du déroulement de cette enquête publique ne conteste pas l'utilité publique du projet présenté
 - Sur le registre d'enquête de la déclaration d'utilité publique :
 - ✓ 9 contributions ont été enregistrées.
 - ✓ Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur

4-1-3 : Sur la demande de la déclaration d'utilité publique, Il apparait :

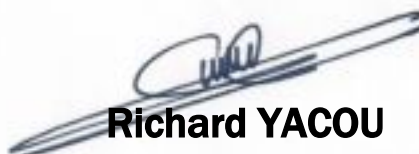
- Que le dossier d'enquête dans sa composition était complet et conforme à la réglementation se rapportant aux travaux d'aménagement non susceptibles d'affecter l'environnement.
- Que les documents présentés sont suffisamment explicites pour permettre au public d'être informé sur la nature des travaux envisagés et de faire valoir ses intérêts concernant les incidences induites par le projet.
- Que l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité soit bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure DUP et que les parcelles visées doivent recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux.

4-1-4. Sur l'analyse bilancielle du projet

- De l'ensemble des critères justifiant l'utilité publique du projet, il apparaît : Que le réaménagement du site de la presqu'île de la Baie soit un enjeu majeur pour la municipalité, car il s'agit de développer un marché touristique exigeant qui doit voir se dessiner un projet concret et novateur au bénéfice des Moliens notamment et du Nord Grande-Terre en général.
- Que les terrains situés dans l'emprise foncière du projet répondent bien à un enjeu architectural dans la conception des aménagements retenus.
- Qu'au vu de l'estimation globale des dépenses, le coût financier de ce projet ne paraît pas excessif compte tenu des objectifs visés et des avantages attendus.

Fait à Sainte-Rose le 20 Septembre 2023

Le commissaire enquêteur



Richard YACOU

Projet de construction d'un centre de balnéothérapie et l'aménagement
des aires de stationnement sur le territoire de la ville du Moule

ENQUETE
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
AVIS
du commissaire enquêteur

Considérant

- Que la recevabilité du dossier fût actée par le rapport du service instructeur en date du 15 mai 2023 de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Guadeloupe (DEAL).
- Que le projet réponde à un besoin réel et doit être préféré du point de vue de l'environnement à d'autres options envisageables
- Que l'essentiel des dépenses du projet a déjà été engagé
- Que les avantages de ce projet prévalent nettement sur ses inconvénients
- Que les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessives au regard de l'intérêt général de l'opération projetée
- Qu'aucun des propriétaires concernés ne s'est manifesté pour exprimer son désaccord conformément au Code de l'expropriation.


Le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** sur le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la Presqu'île de la Baie du Moule

Terrains à exproprier

Le commissaire enquêteur considère que les terrains référencés sur le plan cadastral **AL 550, AL 551 et AL 1727** conformément à l'état parcellaire établi relèvent d'une procédure d'expropriation pour satisfaire les objectifs du projet déclaré d'utilité publique.

Fait à Sainte-Rose le 19 septembre 2023

Le commissaire enquêteur



Richard YACOU

**Projet de construction d'un centre de balnéothérapie et l'aménagement
des aires de stationnement sur le territoire de la ville du Moule**

**ENQUETE
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ENQUETE PARCELLAIRE
AVIS
du commissaire enquêteur**

Au terme de l'enquête publique et de l'enquête parcellaire qui se sont tenues du lundi 17 juillet au jeudi 17 août 2023 inclus, soit 31 jours consécutifs, sur la commune du Moule concernée par le projet d'arrêté de DUP pour le projet de construction d'un centre de balnéothérapie et l'aménagement des aires de stationnement sur son territoire.

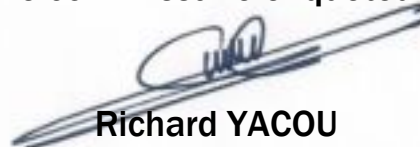
Considérant que :

- Cette procédure parcellaire, permettant la maîtrise foncière des trois parcelles situées dans le périmètre de l'emprise foncière du site de la Presqu'île de la Baie, étant indispensable à la mise en œuvre effective des éléments constitutifs du projet soumis à la présente enquête
- Les documents mis à la disposition du public étaient conformes à l'article R-131-3 du code de l'expropriation
- L'accueil dans la mairie s'est déroulé de manière tout à fait adaptée
- Des études présentées les emprises indiquées dans le projet de cessibilité soit bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure DUP et que les parcelles visées doivent recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux envisagés.
- Il n'y pas eu de contestation ou de remise en cause de ces périmètres par le public
- Par ailleurs il y a lieu de constater qu'aucun propriétaire concerné ne s'est manifesté à l'enquête.
- Le commissaire a émis un avis favorable sur l'utilité publique du projet dans le cadre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

En conséquence, j'émet donc un **avis favorable** à la cessibilité des parcelles AL 550 ; AL 551 ; AL 1727

Fait à Sainte-Rose le 21 septembre 2023

Le commissaire enquêteur



Richard YACOU