

Source de Castel-Bon-Pré

**Enquête publique
préalable à déclaration d'utilité publique
des périmètres de protection
et parcellaire conjointe**
enquête publique
du 18 novembre 2019 au 5 décembre 2019

Enquête parcellaire conjointe

Avis et Conclusions motivées

Clos et signé le 10 janvier 2020

Enquête parcellaire conjointe

à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des
périmètres de protection de la source de Castel-Bon-Pré

Avis et Conclusions motivés

Pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 18 novembre 2019 au vendredi 5 décembre 2019 inclus, un dossier à rabats intitulé « Régularisation des ressources en eau potable de Caussols au titre de la santé publique — Source Castel-Bon-Pré— Dossier d'enquête publique » a été mis à disposition du public en mairie de Caussols. Deux permanences du commissaire enquêteur ont été organisées.

Ce dossier comportait 6 pièces complété par une chemise « Annexes » et une seconde chemise contenant les documents administratifs requis, le sommaire général correspondant étant inséré au verso de la page de garde du dossier.

L'ensemble de ces documents est conforme aux prescriptions pour ce type d'enquête publique

Objet de l'enquête

A une trentaine de kilomètres au Nord-Ouest de Nice, Caussols est une commune des Alpes-Maritimes située sur un plateau calcaire dans les préalpes de Grasse et à quelque 1100m d'altitude. Elle compte 250 habitants permanents et environ 550 habitants en saison. Caussols fait partie de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA)

Parmi les quatre ressources en eau potable de la commune celle de «Castel Bon Pré » constitue la ressource principale. Sa dérivation est indispensable pour subvenir à ses besoins en eau.

Cette ressource a fait l'objet d'une DUP du 11 août 1987 au titre du Code Rural (autorisation des travaux de dérivation des eaux) et du Code de la Santé Publique (CSP) pour la définition des périmètres de protection. Mais les périmètres de protection n'ont jamais été pu être régularisés pour la source Castel-Bon-Pré, le Périmètre de Protection Immédiate (PPI) n'ayant pu être acquis par la commune : il est nécessaire de remédier à cette anomalie au titre du CSP (DUP des périmètres de protection au titre de l'article L1321-2 de ce code).

Les périmètres de protection pouvant entraîner expropriations ou servitudes l'enquête préalable à la DUP est doublée d'une enquête parcellaire conjointe encadrée par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment par ses articles L 131-1, R 131-1 à R 131-14.

Cette enquête parcellaire conjointe est l'objet, ci-après, de mes conclusions et avis motivé.

Le contexte

Depuis la DUP du 11 août 1987 la commune de Caussols a entrepris plusieurs démarches de régularisation des quatre captages d'eau alimentant la commune avec notamment l'acquisition des terrains privés nécessaires à la réalisation des PPI.

Par arrêtés préfectoraux en date du 23/12/2014, la source des Gleirettes, la source des Chasseurs et la source Cresp ont été déclarées d'utilité publique et régularisées pour ce qui est des périmètres de protection. Mais la source Castel-Bon-Pré n'a pu être régularisée du fait des particularités résumées ci-après.

Située à flanc de coteau, au pied des reliefs de Calern, elle apparaît sous un vaste et ancienne demeure de caractère (4 niveaux de 250m²). Elle alimente l'Unité de Distribution (UDI) de Castel-Cresp. L'arrêté de DUP des travaux de dérivation datant de 1987 autorise la dérivation du débit de la source.

Un premier regard de visite du captage est situé dans une cave de la bâtisse située côté sud-ouest, tout à gauche du bâti. Ce regard permet de constater que l'eau sourd de la roche. Le captage se fait par une galerie souterraine en pierre très ancienne, étroite et souvent dégradée qui court en partie sous la construction. Elle se prolonge ensuite sur une quinzaine de mètres au droit de la cave sous le terrain enherbé qui jouxte le bâti.

Elle aboutit ainsi à un bassin de décantation dont la surverse alimente une fontaine à côté de la maison (bassin de décantation fermé par une porte métallique). Dans ce bassin, 2 crépines de départ alimentent respectivement le réseau communal (après traitement) et la maison du propriétaire (eau brute)

L'ensemble de ce dispositif est entièrement situé sur une propriété privée et correspond à une même parcelle appartenant à deux propriétaires.

De mes entretiens d'une part avec l'Agence Régionale de Santé (ARS) et d'autre part avec le Maire de la Caussols, il ressort que les solutions recherchées jusqu'alors pour la mise en conformité des périmètres de protection n'ont pu aboutir jusqu'alors pour cette source Castel-Bon-Pré faute de pouvoir acquérir à l'amiable ou par expropriation les terrains

nécessaires à la mise en oeuvre du périmère de protection immédiate de la source.

> Il était impossible pour une si petite commune d'acquérir la propriété que ce soit à l'amiable ou par voie d'expropriation.

> Un temps envisagé, le coût d'une acquisition ou d'une expropriation partielle (bâti de la partie sud-ouest où se situe la source et le captage) restait financièrement lourd. D'autant qu'il devait prendre en compte la dépréciation du reste de la propriété et n'était pas sans risque pour le bâti compte tenu de la nature du sous-sol.

> Une autre alternative moins coûteuse a donné lieu à une étude hydrogéologique: capter la source hors du sous-sol du bâti. Mais les conclusions des experts ont recommandé de n'en rien faire. Ceci notamment au vu d'une caractéristique rare de cette source dite « en siphon ». Le risque (observé ailleurs) de « perdre » la source devenait dans ce cas très élevé.

Le souci de l'intérêt public a donc dissuadé la commune de risquer la disparition de la principale ressource en eau de Caussols.

> La solution soumise aujourd'hui à enquête publique est fondée sur la possibilité —vérifiée par l'ARS auprès du ministère de la Santé-, d'acquérir à l'amiable ou par expropriation le seul tréfonds nécessaire au PPI.

Sur la base des études de l'hydrogéologue agréé, ce tréfonds correspondrait à la zone de la galerie drainante, à la périphérie immédiate de cette zone et à une extension à l'amont de la source. Cette solution se traduirait par un PPI correspondant à une partie de la parcelle E 281 correspondant à une superficie de 445 m², parcelle appartenant à deux propriétaires d'une même famille.

Le rachat de ce PPI en tréfonds estimé à 7000 € présenterait l'avantage de supprimer une difficulté financière majeure: il est supportable pour la petite commune de Caussols comparé à l'acquisition à l'amiable ou par expropriation de tout ou partie d'une demeure de caractère (4 niveaux de 250 m² et une partie des espaces extérieurs aménagés).

Cette solution présenterait également l'avantage de préserver au mieux les intérêts particuliers des propriétaires: l'acquisition du tréfonds permet d'éviter la clôture habituelle des PPI et n'affecte pas l'aspect de ce patrimoine de caractère. Dans cette hypothèse les contraintes imposées aux propriétaires resteraient mineures: signer une convention avec la commune donnant à celle-ci l'assurance d'avoir la maîtrise de l'accès à l'ouvrage de captage; convenir d'un volume moyen d'eau brute réservé à la propriété; respecter les servitudes du PPI sur cette zone. A noter que ces servitudes ne devraient pas présenter de difficultés majeures compte tenu du caractère résidentiel de la propriété.

L'acquisition du seul tréfonds permettrait tout de même la réfection nécessaire du captage vétuste et peu accessible susceptible d'affecter à court ou moyen terme la ressource en eau.

A noter que pour ce qui est du Périmètre de Protection Rapproché (PPR) préconisé par l'hydrogéologue agréée, il est situé à l'amont de la source sur un site inconstructible qui bénéficie de protections environnementales. Aucune acquisition n'est nécessaire et les servitudes de ce PPR ne créent pas de difficulté majeure pour les propriétaires des 7 parcelles correspondantes. Les indemnités pour servitudes y sont estimées à 13.000 €.

La création d'un Périmètre de Protection Eloigné (PPE) n'a pas été jugée nécessaire par l'hydrogéologue au vu du faible débit moyen de la source Castel-Bon-Pré et de la superficie importante du périmètre de protection rapprochée projeté.

Le dossier parcellaire conjoint à la DUP

Il a pour objet

- de déterminer avec précision les emprises parcellaires nécessaires à la réalisation de ce projet,
- d'identifier les propriétaires ou autres titulaires de droits concernés par les parcelles visées.

Le dossier destiné à l'enquête parcellaire établi par la commune, conformément aux dispositions de l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique montre que le périmètre de protection immédiate établi par C. Mangan, hydrogéologue agréée départemental, en novembre 2017, est totalement inclus dans la parcelle cadastrale E 281 et correspond en tréfonds à une superficie de 445 m² de cette parcelle. Sur fond d'extrait cadastral ce périmètre a fait l'objet d'un bornage établi en 2018 par un géomètre-expert, J. Chazalon, comme l'illustre le plan parcellaire intégré au dossier d'enquête publique qui définit clairement l'extension du PPI. Cette parcelle dont la superficie totale est de 3740 m² appartient à deux propriétaires d'une même famille, Madame Raymonde Castel et Monsieur Bensoussan-Castel Stéphane.

Les pièces administratives jointes au dossier montrent que les propriétaires ont été personnellement informés du projet et de son impact sur leur propriété.

La seule observation portée au registre d'enquête parcellaire est favorable au projet mais n'émane pas d'un propriétaire de la parcelle affectée par le PPI.

A noter également que l'un des propriétaires de la parcelle cadastrale E 281, qui est également adjoint au maire, s'est longuement entretenu avec le

commissaire enquêteur lors de la première permanence pour préciser les raisons du retard pris par le projet de régularisation des périmètres de protection rappelés ci-dessus (contexte du dossier) avant de parvenir à la présente solution de PPI en tréfonds qui semblait lui convenir. Ceci sans pour autant avoir porté d'observation sur le registre. A noter également que c'est ce même propriétaire qui nous a accueilli lors de la visite du site organisée à ma demande et en amont de l'enquête par le maire de la commune, visite à laquelle ce dernier participait en même temps que la représentante de l'Agence Régionale de Santé.

Avis du commissaire enquêteur

Au terme de cette enquête et après examen du dossier établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,

Après avoir effectué une visite sur site pour bien comprendre les caractéristiques du projet,

Vu, le rapport d'enquête ci-joint

Considérant

- que le dossier d'enquête est conforme aux prescriptions légales et réglementaires ;
- que les publications et affichages réglementaires ont également été effectués conformément aux prescriptions légales et réglementaires;
- que les propriétaires affectés par l'emprise à acquérir par la commune en tréfonds ont été parfaitement identifiés et ont fait l'objet d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception comme que prévu par l'article R.131-6 du Code de l'expropriation ;
- que l'emprise de la partie de parcelle concernée a été précisément documentée dans le dossier de l'enquête parcellaire et n'a pas été contestée par ses propriétaires;
- qu'aucune opposition au projet n'a été formulée durant toute la durée de l'enquête ceci notamment de la part des propriétaires;
- que l'acquisition du tréfonds de la partie de parcelle cadastrale E 281 concernée est nécessaire à la réalisation des objectifs du projet de DUP;

Considérant également:

- que l'acquisition du seul tréfonds est la solution la plus efficace pour concilier l'intérêt général (ici la préservation et la maîtrise de la principale ressource en eau de la commune de Caussols), les possibilités financières de la commune et, pour les propriétaires, la préservation de l'intégrité de leur demeure et du site environnant avec des contraintes très marginales;
- considérant l'avis favorable émis pour la Déclaration d'Utilité Publique,

J'émet un AVIS FAVORABLE

à l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation, du tréfonds de la partie de parcelle nécessaire à la régularisation des périmètres de protection de la source Castel-Bon-Pré, sur la commune de Caussols.

Nice, le 10 janvier 2020
Le commissaire enquêteur



Odile BOUTEILLER