

ENQUETE PUBLIQUE

**Commune de Maillebois
Département d'Eure-et-Loir**

Enquête publique conjointe préalable à la
déclaration d'utilité publique (DUP)
du projet d'aménagement du centre bourg du
village de Blévy
et parcellaire en vue de l'acquisition des
terrains nécessaires à sa réalisation

3^{ème} partie

**PROCES VERBAL
de
L'ENQUETE PARCELLAIRE**

Maître d'ouvrage : Commune de Maillebois

Enquête Publique
du 12 mars au 27 mars 2018

Dossier N° E18000018 / 45 du 31 janvier 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans.

Arrêté préfectoral en date du 8 février 2018 de Madame la Préfète d'Eure-et-Loir prescrivant l'enquête conjointe.

Commissaire Enquêteur : Guy YVERNAULT

Enquête publique parcellaire
Réaménagement du centre bourg du village de Blévy commune de MAILLEBOIS (28)

Présentation du document

- 1 – Préambule (*pages 2-3*)
- 2 – Objet de l'enquête parcellaire (*page 3*)
- 3 – Organisation de l'enquête publique (*page 3*)
- 4 – Cadre juridique (*page 4*)
- 5 - Notification de l'enquête aux propriétaires (*page 4*)
- 6 – Déroulement de l'enquête publique (*page 5*)
- 7 – Attitude des propriétaires au cours de l'enquête publique (*page 5*)
- 8 - Avis du commissaire enquêteur sur le périmètre des acquisitions nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du bourg de Blévy (*page5-6*).

1 – Préambule

Le village de Blévy fait partie de la commune de Maillebois en Eure-et-Loir.

Le Conseil Municipal de Maillebois a étudié plusieurs scénarios permettant de proposer un projet d'aménagement du centre bourg du village de Blévy et de faire disparaître une propriété dénommée « La Belle Epoque », en état de ruine et en friche, générant de nombreuses nuisances.

Le projet retenu par le Conseil Municipal a pour objectifs la mise en valeur et la sécurisation du centre bourg de Blévy. Il est prévu sur un périmètre qui englobe le parvis de l'église St Pierre, la zone de stationnement qui lui fait face (1095m²), la friche « La Belle époque » (1571m²) et le lavoir communal (63m²).

La mise en œuvre du projet retenu nécessite l'acquisition de la parcelle « La Belle Epoque » comprise dans le périmètre du projet (parcelle 627, section 430D, 1 rue du vieux pont).

Si aucun accord amiable ne peut être obtenu entre les propriétaires et la commune (ce qui est le cas), il importe qu'elle puisse obtenir la maîtrise foncière des terrains par procédure d'expropriation.

En vertu des dispositions des articles L. 1 et L. 1112-2 du code général de la propriété des personnes publiques, les collectivités territoriales peuvent acquérir des immeubles par expropriation.

L'article L. 11 – 1 du code de l'expropriation précise que « l'expropriation d'immeubles en tout ou partie , ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et d'autres intéressés ».

Le projet d'aménagement du centre bourg du village de Blévy a fait l'objet d'une enquête publique conjointe préalable à déclaration d'utilité publique en même temps que l'enquête parcellaire. Les résultats de l'enquête préalable à déclaration d'utilité publique permettront à Madame la Préfète d'Eure-et-Loir, si elle le juge possible, de prendre un arrêté déclarant d'utilité publique le projet cité.

Après déclaration d'utilité publique du projet, en fonction des résultats de l'enquête parcellaire, Madame la Préfète pourra prendre un arrêté de cessibilité permettant à la commune de Maillebois d'engager la procédure d'expropriation.

2 - Objet de l'enquête parcellaire

Une enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et d'autres intéressés.

L'objectif de l'enquête parcellaire, régie conformément au code de l'expropriation est de deux natures :

- Elle doit permettre aux propriétaires concernés par le projet, c'est-à-dire risquant de subir une privation de leur propriété pour la réalisation du projet, de connaître avec exactitude dans quelle mesure leur biens seront concernés.
- Recueillir avec exactitude toutes informations utiles sur les éventuelles inexactitudes cadastrales afin d'identifier avec certitude leurs propriétaires.

Cette enquête parcellaire a également pour objet d'informer le public et de recueillir ses déclarations sur le parcellaire à acquérir afin de mettre en œuvre le projet d'aménagement du centre bourg de Blévy.

L'analyse du parcellaire présenté, des observations du public et des déclarations des propriétaires devrait me permettre de formuler un avis sur ce parcellaire.

Au vu des résultats de l'enquête parcellaire, Madame la Préfète d'Eure-et-Loir déterminera si elle doit prendre ensuite un arrêté de cessibilité permettant l'expropriation si besoin.

3 – Organisation de l'enquête publique

Par décision n° E18000018 / 45 en date du 31 janvier 2018, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

Dans le cas où en application de l'article R131-14, l'enquête parcellaire est conduite en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, il s'applique un régime dérogatoire; le commissaire enquêteur est désigné dans les conditions prévues à l'article R123-5 du code de l'environnement, c'est à-dire par le Tribunal Administratif.

Madame La Préfète d'Eure-et-Loir a pris un arrêté prescrivant une enquête conjointe (DUP + parcellaire) en date du 8 février 2018.

La mairie de Maillebois a été désignée siège de l'enquête publique.

Cette enquête publique s'est normalement déroulée du 12 mars au 27 mars 2018.

L'information du public a été correctement réalisée à la fois par l'autorité organisatrice de l'enquête, la commune de Maillebois (en l'occurrence : l'expropriant) .

La publication légale a été assurée dans deux journaux de la presse régionale ainsi que par un affichage public de l'avis d'enquête sur le panneau d'information extérieur de la mairie. Un affichage sur site a été assuré par les services de la commune.

L'information des propriétaires a été réalisée par Monsieur le Maire de Maillebois, par lettre recommandée avec avis de réception, avant l'ouverture de l'enquête publique (voir ci-après notification de l'enquête aux propriétaires).

Afin de recevoir les observations, les propositions et déclarations du public, j'ai assuré 3 permanences en mairie de Maillebois:

- le lundi 12 mars 2018 de 15h00 à 17h00
- le samedi 17 mars 2018 de 9h30 à 11h30
- le mardi 27 mars 2018 de 15h00 à 17h00

4 – Cadre juridique

L'enquête publique parcellaire s'est déroulée dans le cadre :

- du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en particulier articles R 131-1 à R 131-14,
- de la délibération du conseil Municipal de Maillebois en date du 07 avril 2017 approuvant le dossier d'enquête,
- de la décision du Tribunal Administratif d'Orléans n°E18000018 / 45 me désignant commissaire enquêteur,
- de l'arrêté en date du 8 février 2018 de Madame la Préfète du département d'Eure-et-Loir prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

5 - Notification de l'enquête parcellaire aux propriétaires

Conformément aux dispositions de l'article R 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le 21 février 2018, Monsieur le Maire de la commune de Maillebois a notifié l'enquête parcellaire aux propriétaires de la parcelle D-627 ; Monsieur Samuel SADOUD et Madame Amélie SADOUD.

Cette notification s'est faite par deux courriers distincts recommandés avec accusé de réception.

Il leur a indiqué que :

- par arrêté en date du 8 février 2018, Madame la Préfète d'Eure-et-Loir avait prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe, sur la commune de Maillebois, préalable à la déclaration d'utilité publique concernant l'aménagement du centre bourg de Blévy et parcellaire en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à cette opération,
- que l'enquête parcellaire devait permettre de déterminer les propriétaires réels des parcelles concernées par le projet. Il leur a fait part des modalités de l'enquête et indiqué qu'ils devaient, en exécution de l'article R 131 – 7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, fournir les indications relatives à leur identité, ou à défaut donner tous renseignements en leur possession sur l'identité des propriétaires...(avec fiche de renseignement et notice explicative de l'enquête publique jointes)..

Monsieur Samuel SADOUD et Madame Amélie SADOUD ont accusé réception des deux courriers le 23 février 2018.

6 – Déroulement de l'enquête publique

Le contenu du dossier soumis à enquête parcellaire, visé à l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique comprenait :

- un plan parcellaire présentant le périmètre des acquisitions nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du bourg de Blévy,
- un état descriptif de la situation du foncier,
- la liste des propriétaires établie à partir d'extraits des documents cadastraux de la commune de Maillebois.

Aucune déclaration n'a été portée sur le registre d'enquête parcellaire ou adressée par courrier postal ou électronique.

7 – Attitude des propriétaires au cours de l'enquête publique

Au cours de mes permanences, je n'ai pas eu la visite de Monsieur et Madame SADOUN, propriétaires de la parcelle concernée. Ils ne sont pas venus consulter le dossier soumis à enquête publique en ma présence et ne m'ont pas adressé de courrier électronique ou postal.

8 - Avis du commissaire enquêteur sur le périmètre des acquisitions nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du bourg du village de Blévy

Au terme de l'étude du dossier, des visites sur place, des renseignements recueillis, et compte tenu des observations formulées au cours de l'enquête publique d'une part et des remarques particulières exprimées dans le rapport d'autre part, je :

Regrette que :

- Les propriétaires de la parcelle nécessitant expropriation pour permettre la réalisation du projet d'aménagement du centre bourg du village de Blévy ne se soient pas manifestés
- Le public ne se soit pas intéressé à cette enquête parcellaire.

Confirme que :

- L'information des propriétaires et du public a été correctement réalisée à la fois par l'autorité organisatrice de l'enquête et par l'expropriant et que l'enquête s'est déroulée dans le respect de la réglementation et des textes en vigueur.
- Les personnes pouvaient exprimer sans contraintes leurs remarques, recevoir toutes explications de ma part, dans mon domaine de compétence au cours des permanences, écrire en toute liberté sur les registres d'enquête, ou m'adresser leurs déclarations par courrier électronique ou postal.

Remarque que :

- Le dossier constitué en vue de l'enquête parcellaire est simple mais suffisant. Il est conforme au code de l'expropriation et comporte les pièces requises.

Considère que :

- L'enquête parcellaire s'est correctement déroulée dans le cadre de l'enquête publique conjointe prescrite par Madame la Préfète d'Eure-et-Loir.
- La réglementation a été respectée
- Le fait qu'aucune déclaration n'ait été portée sur le registre d'enquête ne remet pas en cause la validité de l'enquête.
- L'emprise de l'opération d'aménagement motivant l'expropriation est justifiée pour la remise en valeur et la sécurisation du centre bourg de Blévy qui subit actuellement d'énormes nuisances dues à la présence d'une propriété abandonnée et en état de ruine.
- L'expropriation envisagée est nécessaire pour la mise en œuvre du projet d'aménagement précité qui permettra de mettre en valeur les richesses locales et redonnera de la sérénité au cœur de village de Blévy.
- Le périmètre du projet projeté inclut la parcelle à exproprier.
- Le choix des parcelles entrant dans le périmètre du projet est cohérent avec l'emprise prévue dans le projet de déclaration d'utilité publique.
- Chaque propriétaire connu et concerné par l'enquête publique et l'emprise du projet d'aménagement a fait l'objet d'une notification individuelle par courrier.
- Chaque propriétaire a bien été informé du projet d'expropriation puisqu'il a accusé réception du courrier qui lui a été adressé par Monsieur le Maire de Maillebois, porteur du projet objet de l'enquête

Compte tenu :

- du respect de la procédure d'enquête parcellaire,
- qu'aucune déclaration ne remet en cause le plan parcellaire et la liste des propriétaires tels qu'ils figurent au dossier d'enquête,
- que la parcelle D 627 concernée par l'enquête parcellaire est nécessaire pour la réalisation du projet communal d'aménagement du centre bourg du village de Blévy,
- qu'il n'y a aucune raison de modifier l'emprise foncière du projet,
- que l'opération d'aménagement vise à satisfaire un besoin d'intérêt général et d'utilité publique,

J'émet un AVIS FAVORABLE sur le parcellaire présenté par la commune de Maillebois en vue de mettre en œuvre le projet d'aménagement du centre bourg du village de Blévy.

Fait à Lèves le 20 avril 2018
Le commissaire enquêteur

Guy YVERNAULT