

## **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

### **2<sup>ème</sup> partie**

**CONCLUSIONS MOTIVEES  
du  
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

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 préalable à Déclaration d'Utilité Publique (DUP)  
Projet d'aménagement du centre bourg du village de Blévy, commune de Maillebois (45)

## **Présentation du document**

- 1 – Généralités (*pages 2 à 3*)
- 2 – Objet de l'enquête publique (*page 3*)
- 3 – Organisation et déroulement de l'enquête publique (*page 3*)
- 4 – Cadre juridique (*page 4*)
- 5 - Les points observés par le commissaire enquêteur (*pages 4 à 5*)
- 6 - Les considérations du commissaire enquêteur (*pages 5 à 7*)
- 7 - Les conclusions du commissaire enquêteur (*page 8*).

### **1 – Généralités**

La commune de MAILLEBOIS est issue en 1972 de l'association des communes de Maillebois, Blévy et Dampierre-sur-Blévy.

Ces communes ont décidé de créer la commune actuelle de Maillebois en conservant leur ancienne entité communale pour ce qui est du territoire et un Maire-délégué qui siège au sein du Conseil Municipal de la commune de Maillebois.

Le Maire de Maillebois est le Maire pour le territoire constitué par les 3 anciennes communes. Pour la gestion des affaires communales sur les territoires de Blévy et Dampierre-sur-Blévy, il est assisté par le Maire-délégué.

Le village de Blévy fait donc partie de la commune de Maillebois.

Implanté de part et d'autre de la rivière la Blaise, il présente avant tout une vocation essentiellement agricole et résidentielle et réunit à lui seul environ 400 habitants.

Le centre bourg de ce village est riche de deux monuments historiques classés : une maison à pans de bois et l'église Saint-Pierre de Blévy.

Du point de vue viaire, ce village est traversé par deux routes importantes, la RD 113 et la RD 20 qui supportent le passage de nombreux camions.

Un chemin de grande randonnée, le GR 351 qui passe également au sud du bourg de Maillebois et dans le village de Dampierre-sur-Blévy permet aux randonneurs de découvrir le village de Blévy et son patrimoine.

La rivière la Blaise traverse le village et au niveau de la place du village, elle se divise en deux bras qui cernent un petit îlot sur lequel se trouve une propriété en friche depuis une vingtaine d'années.

Cette propriété en friche, avec des bâtiments dans un état de délabrement avancé est dénommée « La Belle Epoque » du nom du restaurant / dancing qui était en activité au siècle dernier.

Ce bâtiment représente à la fois un danger de par son état de vétusté avancée et un point noir au centre du village.

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 ce point noir qu'est la friche « La Belle Epoque ».

Le projet retenu par le Conseil Municipal ayant pour objectifs la mise en valeur et la sécurisation du centre bourg de Blévy, englobe le parvis de l'église St Pierre, la zone de stationnement qui lui fait face (1095m<sup>2</sup>), la friche « La Belle époque » (1571m<sup>2</sup>) et le lavoir communal (63m<sup>2</sup>).

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

Si un accord amiable ne peut être obtenu entre les propriétaires et la commune (ce qui est le cas), il importe que celle-ci 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 ».

## **2 - Objet de l'enquête publique**

Cette enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions, déclarations sur la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre bourg du village de Blévy, commune de Maillebois sollicitée par la commune de Maillebois.

La déclaration d'utilité publique attendue ne porte pas sur des travaux soumis à étude d'impact, mentionnés à l'article L123-2 du code de l'environnement, en conséquence, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est donc régie conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (article R 11-3 et suivants du code de l'expropriation).

## **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.

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.

Afin de recevoir les observations, les propositions et déclarations du public, j'ai assuré 3 permanences de 2 heures 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 s'est déroulée dans le cadre :

- du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- du code général des collectivités territoriales
- du code de l'urbanisme
- 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 désignant le 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 - Les points observés par le commissaire enquêteur**

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 :

##### Constata que :

➤ Relativement peu de personnes semblent s'être intéressées au projet présenté et à l'enquête publique (sept visites, 6 déclarations dont 3 par courrier électronique).

Il n'est pas possible de mesurer le nombre de personnes ayant consulté le projet sur les sites de la mairie ou de la préfecture.

➤ Les sept personnes qui se sont déplacées pour consulter le dossier, avoir des explications de ma part sur le projet soumis à enquête publique se sont exprimées en faveur du projet.

**Aucun requérant n'a émis un avis défavorable sur le projet présenté.**

##### Confirme que :

➤ L'information du public a été correctement réalisée à la fois par l'autorité organisatrice de l'enquête, la commune de Maillebois et le maître d'ouvrage (en l'occurrence : la commune) 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 centre bourg du village de Blévy pose de réels problèmes de sécurité et est peu mis en valeur. Cette situation préjudiciable à la renommée de ce village a amené les élus à envisager un aménagement.

➤ L'opération d'aménagement de ce centre bourg envisagée et soumise à enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique au titre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique concerne un espace dont une partie est en domaine privé. A défaut d'ultime entente avec les propriétaires, la mise en œuvre du projet d'aménagement proposé par la commune de Maillebois nécessite l'acquisition par expropriation de la parcelle « La Belle Epoque » comprise dans le périmètre du projet (parcelle 627, section 430D, 1 rue du vieux pont).

➤ Le dossier, constitué en vue de solliciter l'obtention d'une déclaration d'utilité publique (DUP) du projet est conforme aux exigences du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il comprend les éléments permettant d'identifier facilement les espaces concernés et précise leurs caractéristiques (espace public, privé, en état d'abandon...notice descriptive...).

Le volet financier comprend l'estimation de la valeur des immeubles à acquérir, réalisée par France Domaines, ce qui présente une garantie quant aux références retenues pour déterminer la valeur du bien.

L'estimation du coût d'aménagement du centre bourg de Blévy est détaillée. Cet état permet à la collectivité d'élaborer un plan de financement pour mener à bien l'opération d'aménagement.

## **6 – Les considérations du commissaire enquêteur**

### **Je considère que :**

*Pour ce qui concerne le déroulement de l'enquête :*

➤ Il est significatif que peu de personnes ne résidant pas dans le centre bourg de Blévy se soient intéressées à cette enquête publique et n'aient manifesté d'intérêt pour ce projet.

Compte tenu des actions déjà engagées par Monsieur le Maire de Maillebois et son Conseil Municipal depuis plusieurs années il est permis de penser que

- la requalification ou la disparition de la friche « La Belle Epoque » est perçue comme étant en cours...
- qu'un certain désintérêt pour les actions menées dans ce quartier s'est instauré chez les habitants des autres quartiers...
- les résidents hésitent à se manifester...

- Le fait que seulement six déclarations aient été portées sur le registre d'enquête ne remet pas en cause la validité de l'enquête.

*Pour ce qui concerne le projet d'aménagement soumis à enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique :*

- Un projet d'aménagement du centre bourg du village de Blévy devait être proposé afin de prendre en compte la présence d'une propriété abandonnée et transformée en friche générant des nuisances pour les résidents, les habitations voisines et les voies de circulation.

Cette friche est placée sur un îlot qui, mieux aménagé, peut contribuer aux charmes du village.

- La visite du centre bourg de Blévy est déterminante pour juger de la nécessité d'une action de requalification de l'habitat privé de la friche « La Belle Epoque » ou de sa disparition.

- L'image du centre bourg du village de Blévy est ternie par la présence de cette friche qui génère d'importantes nuisances et ne permet pas la mise en valeur d'un village typique du Thymerais doté de réelles richesses comme :

- les deux monuments historiques classés : la maison à pans de bois et l'église Saint-Pierre de Blévy,
- les autres maisons d'habitations, bâtiments typiques de l'architecture locale,
- un bourg implanté de part et d'autre de la rivière la Blaise,
- le passage d'un chemin de grande randonnée (GR 351) qui permet de découvrir le village.

- Les nuisances et risques sont multiples et particulièrement pénalisants pour le voisinage et le dynamisme de la commune. Ils sont caractérisés par:

- des nuisances visuelles,
- la perte de valeur pour les propriétés voisines,
- le risque d'effondrement et d'éboulement du bâtiment situé en bordure de rue pouvant projeter des matériaux sur le domaine public,
- des difficultés de circulation rue du vieux pont dues aux aménagements provisoires mis en place par la commune afin d'éviter les risques liés à l'éventuel éboulement et permettant de sécuriser la circulation,
- les risques présentés par une végétation envahissante,
- les risques encourus par les enfants qui peuvent pénétrer sur cette propriété laissée à l'abandon,
- les risques de chutes d'arbres sur les maisons voisines et dans la rivière la Blaise,
- les risques d'accidents ou d'incidents liés à la présence ponctuelle de squatteurs dans la propriété.

- Les Elus de la commune de Maillebois ont pris nombre de dispositions pour attirer l'attention des propriétaires de la friche « La Belle Epoque » sur les risques présentés par cette friche et les mettre en demeure de réaliser des travaux indispensables.

Monsieur le maire de Maillebois a entre autre:

- Adressé un courrier le 10 février 2016 proposant une offre d'achat à M et Mme SADOUN.

- Pris le 23 mars 2016, un arrêté prescrivant la circulation des véhicules en alternance sur la route départementale n° 113, rue du vieux pont à Blévy et fait placer des balisages sur place.
- Adressé le 19 avril 2016 aux propriétaires de « La Belle Epoque » deux courriers les mettant en demeure de réaliser des travaux .
- Pris le 26 octobre 2016, un arrêté de mise en demeure de réaliser des mesures provisoires indispensables pour écarter un péril imminent – immeuble menaçant ruine.
- Fait réaliser le 1<sup>er</sup> juillet 2016, en présence de Monsieur Samuel SADOUN une expertise contradictoire par un expert judiciaire désigné par le Tribunal Administratif.
- Pris le 26 octobre 2016 un arrêté de « Mise en demeure de réaliser des mesures provisoires indispensables pour écarter un péril imminent-immeuble menaçant ruine ».
- Adressé le 2 décembre 2016 un courrier à Monsieur Samuel SADOUN par lequel il a de nouveau attiré son attention sur l'état de son immeuble et sur le fait que rien n'avait été fait depuis sa visite sur le site début juillet 2016. Ce courrier fait également état des différents arrêtés pris par Monsieur le Maire et des différentes mises en demeure.

Il m'apparaît que les élus ont mis en œuvre dans un premier temps ce qui est de leur compétence.

➤ La démarche engagée par les élus consistant à mettre en place le projet d'aménagement présenté contribuera à la requalification d'un quartier dégradé ou les patrimoines privé et public sont impactés défavorablement par la présence de nuisances avérées en provenance d'un immeuble jugé en état de péril (arrêté municipal certifié exécutoire le 26 octobre 2016).

➤ La mise en œuvre de ce projet devrait inciter les propriétaires riverains à engager des travaux de rénovation de leurs immeubles, si besoin, ce qui ne présente pas d'intérêt dans le contexte d'un quartier dégradé.

➤ Ce projet permettra de sécuriser les berges de la rivière « la Blaise » et diminuera les risques de pollution de la rivière à partir de ruissellements issus de la parcelle « La Belle Epoque » (Fuel, amiante ...etc). Il permettra également de limiter le risque d'inondation dû à un éventuel amoncellement de branchages issu des arbres de la propriété « La Belle Epoque » venant entraver le passage des eaux sous le vieux pont.

➤ Le projet d'aménagement présenté par les élus de la commune de Maillebois doit permettre la mise en valeur et en sécurité du centre Boug de Blévy avec pour objectif d'améliorer son attractivité et son image.

L'intégration de la friche « La Belle Epoque » et sa transformation en jardin public ouvert à tous, résidents et visiteurs, permettra la mise en valeur de l'église Saint-Pierre de Blévy, des espaces publics, ainsi que des patrimoines privés voisins.

➤ La réalisation du projet répond à un réel besoin.

- Au vu de l'analyse bilancielle du projet :
- cette opération présente concrètement un caractère d'utilité publique,
  - la procédure d'expropriation envisagée est nécessaire pour l'atteinte des objectifs de l'opération. Elle est indispensable pour le cas où les propriétaires de la parcelle 627, « La Belle Epoque » ne trouveraient pas un accord avec la commune de Maillebois concernant le prix de la parcelle,
  - l'atteinte à la propriété privée est réelle mais les objectifs de l'opération envisagée me semblent justifier cette atteinte,
  - le coût de cette opération ne me paraît pas déraisonnable et excessif compte tenu du coût moyen des travaux d'aménagements de voirie et d'espaces urbains
  - il n'apparaît pas d'impact d'ordre social, bien au contraire,
  - Il n'apparaît pas d'atteinte aux autres intérêts publics,
  - Le caractère d'utilité publique de ce projet me semble avéré.

## 7 - Les conclusions du commissaire enquêteur.

Il m'apparaît que :

- Les avantages présentés par l'opération d'aménagement du centre bourg du village de Blévy l'emportent largement sur les inconvénients qu'elle génère et penchent en faveur de sa déclaration d'utilité publique.
- Ce projet contribuera à l'amélioration de l'image de ce centre bourg, à sa mise en valeur et à son attractivité.

En conséquence :

Compte tenu des points relevés ci-dessus, du respect des procédures et de la régularité de l'enquête publique :

J'émet **un avis FAVORABLE au projet de déclaration d'utilité publique** du projet d'aménagement du centre bourg du village de Blévy, commune de Maillebois.

Fait à Lèves le 20 avril 2018

Le commissaire enquêteur

Guy YVERNAULT