

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

Département d'Eure-et-Loir

**Préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)
concernant l'aménagement du centre bourg du
village de Blévy Commune de MALLEBOIS
et parcellaire en vue de l'acquisition des terrains
nécessaires à cette opération.**

Maître d'ouvrage : Commune de MAILLEBOIS

**Enquête Publique
du 12 mars au 27 mars 2018**

Compte rendu d'enquête publique conjointe

Projet d'aménagement du centre bourg du village de Blévy

Commune de MAILLEBOIS (Eure-et-Loir)

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.

1^{ère} partie du dossier : Le rapport du commissaire enquêteur

2^{ème} partie du dossier : Les conclusions motivées du commissaire enquêteur concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

3^{ème} partie du dossier : Le procès-verbal d'enquête parcellaire

4^{ème} partie du dossier : Les annexes au rapport.

Commissaire Enquêteur : Guy YVERNAULT

Enquête Publique préalable à déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire
Projet d'aménagement du centre bourg du village de Blévy, commune de Maillebois (28)

Le compte rendu d'enquête publique est présenté en 4 parties :

1^{ère} Partie : LE RAPPORT D'ENQUETE

A – Généralités - pages 3 à 11

- 1- Préambule
- 2 - Objet de l'enquête
- 3 - Cadre juridique
- 4 - Nature et caractéristiques du projet
- 5 - Composition du dossier
- 6 - Le foncier

B - Organisation et déroulement de l'enquête - pages 12 à 16

- 1 - Désignation du commissaire enquêteur
- 2 - Modalités de l'enquête
- 3 - Information effective du public
- 4 - Incidents relevés au cours de l'enquête
- 5 - Climat et déroulement de l'enquête
- 6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert des registres d'enquête
- 7 - Relation comptable des déclarations
- 8 - Communication des observations au maître d'ouvrage

C - Analyse des déclarations recueillies – pages 16 à 19

- 1 - Pour l'enquête préalable à la DUP
- 2 - Pour l'enquête parcellaire

D - Appréciations du projet de Déclaration d'utilité Publique - pages 19 à 23

- 1 - Cadre général dans lequel s'inscrit le projet
- 2 - Analyse du projet
- 3 - Analyse bilancielle du projet
- 4 - Conclusion

E - Appréciations du parcellaire - pages 24 à 25

- 1 – Rappel de l'objet de l'enquête
- 2 - La situation du foncier
- 3 – L'état des propriétaires
- 4- Notification de l'enquête aux propriétaires
- 5 – Suites données par les propriétaires.

2^{ème} Partie : LES CONCLUSIONS MOTIVEES concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (En document séparé)

3^{ème} Partie : LE PROCES VERBAL D'ENQUETE concernant l'enquête parcellaire (En document séparé)

4^{ème} partie : LES ANNEXES au rapport

(En document séparé)

1^{ère} Partie

LE RAPPORT D'ENQUETE

A - GENERALITES

1 – Préambule

La commune de MAILLEBOIS est située dans le Thymerais en région Centre-Val de Loire au Nord-Ouest du département d'Eure-et-Loir et fait partie de l'arrondissement de Dreux, du canton de St Lubin des Joncherets et de la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux depuis 2014.

Cette commune est issue d'une association de communes décidée par les élus voilà une cinquantaine d'années.

Au cours de l'année 1971, les conseils municipaux des communes de **Maillebois, Blévy, Dampierre-sur-Blévy et de Saint-Maixme-Hauterive** ont sollicité Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir afin d'obtenir la création d'une nouvelle commune qui associerait les quatre communes précitées.

Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir a donné une suite favorable à la demande des élus et par arrêté préfectoral en date du 13 décembre 1972, a décidé de la création de la nouvelle commune de MAILLEBOIS.

En 1980, le territoire de Saint-Maixme-Hauterive a souhaité redevenir une commune indépendante et en conséquence, par arrêté préfectoral en date du 13 mai 1981, le territoire de Saint-Maixme-Hauterive a été détaché de Maillebois et érigé en commune distincte.

La commune de MAILLEBOIS actuelle est donc issue du regroupement des communes de **Maillebois, Blévy, Dampierre-sur-Blévy qui sont des communes associées avec un maire à Maillebois et un maire délégué à Blévy et à Dampierre-sur-Blévy.**

Blévy et Dampierre-sur-Blévy ont conservé une mairie.

Le Thymerais se distingue par un paysage agricole semi-ouvert légèrement ondulant, ponctué de bosquets qui marquent une rupture avec le paysage de la Beauce. Il est limité à l'Est par l'agglomération drouaise et encadré par trois vallées à dominante pittoresque (vallée de l'Avre au Nord, vallée de la Blaise au Sud et la vallée de la Meuvette à l'Ouest). Il se situe à la frontière du Perche et de la Normandie.

La commune de Maillebois est une commune à vocation résidentielle et agricole avec quelques installations artisanales et industrielles (silos, carburants FAVRIL, Ets LORILLEUX Traitement des métaux...). Elle est traversée par la rivière, la Blaise (affluent de l'Eure). Les commerces et services sont principalement concentrés dans le bourg de Maillebois.

Elle compte maintenant environ 950 habitants répartis dans les bourgs des trois principaux villages et dans les 35 hameaux et lieux dits (8 sur Maillebois, 16 sur Dampierre-sur-Blévy et 7 sur Blévy).

En matière de patrimoine culturel immédiat, la commune de Maillebois réunit sept édifices remarquables, dont six classés ou inscrits au titre de monuments historiques. (classés : soulignés)

Le château de Maillebois (ses écuries), les Forges de Dampierre-sur-Blévy, la Ferme des Moulins, la Ferme du Rouvray, l'église Saint-François-d'Assise, l'église Saint-Pierre de Blévy et la Maison à pans de bois à Blévy constituent une véritable richesse patrimoniale pour cette commune.

En matière d'urbanisme la commune de Maillebois est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2017

Le village de Blévy, avec une vocation essentiellement résidentielle 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. Les autres maisons d'habitations sont des bâtiments typiques de l'architecture locale.

Du point de vu 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 des dangers de par son état de vétusté avancée et un point noir au centre du village.

Un projet d'aménagement du centre bourg de Blévy

Le Conseil Municipal de Maillebois a étudié plusieurs scénarios permettant de proposer un projet d'aménagement du centre bourg du village de Blévy.

Le projet retenu nécessite l'acquisition d'une parcelle comprise dans le périmètre du projet.

Si un accord amiable ne peut être obtenu entre le propriétaire 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 conjointe

Cette enquête, régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses déclarations, observations, appréciations, suggestions et contre-propositions sur le projet de déclaration d'utilité publique sollicité par la commune de Maillebois en vue de mettre en œuvre un projet d'aménagement du centre bourg du village de Blévy.

Cette enquête conjointe comprend deux enquêtes :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique concernant l'aménagement du centre bourg de Blévy,
- une enquête parcellaire indispensable pour l'acquisition des terrains nécessaires à cette opération.

2 - 1 : L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité publique

La déclaration d'utilité publique est sollicitée par la commune de Maillebois.

Le périmètre du projet d'aménagement du bourg de Blévy englobe le parvis de l'église Saint – Pierre de Blévy, la zone de stationnement qui lui fait face ainsi que la friche « La Belle Epoque » et le lavoir communal adjacent.

La demande de déclaration d'utilité publique concerne le projet d'aménagement pour lequel il est indispensable d'acquérir la parcelle cadastrée section 430 D parcelle n° 627 « La Belle Epoque » actuellement en friche.

La déclaration d'utilité publique du projet, sera prononcée par arrêté préfectoral et la détermination des parcelles à exproprier sera définie par arrêté préfectoral de cessibilité qui sera notifié à chacun des propriétaires concernés.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

2 - 2 : L'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire vise à la détermination des parcelles à exproprier et à la recherche des propriétaires.

L'enquête parcellaire s'adresse aux propriétaires et parfois à eux seuls lorsque dès le début de la procédure tous les propriétaires sont connus, ce qui semble être le cas pour cette enquête.

Elle a un caractère contradictoire en ce sens que les propriétaires présumés sont appelés à prendre connaissance du dossier en mairie et admis à discuter la localisation et l'étendue de l'emprise, ceci obligatoirement par écrit.

L'expropriant doit notifier individuellement aux propriétaires présumés, par lettre recommandée avec accusé de réception, un avis de dépôt du dossier en mairie avant l'ouverture de l'enquête.

Les propriétaires auxquels notification est faite sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité prévue par la réglementation sur la publicité foncière ou de renseigner si possible l'expropriant sur l'identité du propriétaire réel.

2 – 3 : Déroulement de la procédure

Par délibération en date du 7 avril 2017 n° 201700016 rendu exécutoire le 24 avril 2017, le Conseil Municipal de Maillebois a :

- Approuvé « le lancement d'une procédure d'expropriation pour le réaménagement du centre bourg du village de Blévy »,
- autorisé Monsieur le Maire à acquérir par voie d'expropriation, la propriété sise 1 rue du Vieux Pont constitué d'un terrain de 1598m² supportant un immeuble voué à la démolition en sachant que les négociations amiables entreprises avec les propriétaires n'ont pas pu aboutir,
- approuvé le dossier destiné à être soumis aux enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- autorisé Monsieur le Maire de Maillebois à solliciter Madame la Préfète du département d'Eure-et-Loir pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réaménagement du centre bourg du village de Blévy, ainsi que l'enquête parcellaire et, plus généralement, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Madame la Préfète de l'Eure-et-Loir a prescrit l'enquête correspondante par arrêté en date du 8 février 2018.

L'analyse du projet présenté et des observations du public, la prise en compte de l'intérêt public et de l'intérêt des tiers, permettra au commissaire enquêteur de formuler un avis sur ce projet.

3 - Cadre juridique

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

- du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- du code de l'urbanisme,
- du code général des collectivités territoriales,
- 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.

4 - Nature et caractéristiques du projet

Le projet concerne la mise en valeur et la sécurisation du centre bourg de Blévy. Il 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).

4 - 1: Un centre bourg peu mis en valeur

Le centre-bourg du village de Blévy comporte un patrimoine aujourd'hui mal mis en valeur:

- présence de deux monuments historiques classés (maison à pans de bois, église Saint-Pierre de Blévy),
- proximité de la rivière la Blaise,
- passage d'un chemin de grande randonnée (GR 351).

Le centre du bourg est caractérisé par une route qui passe entre deux rangées de maisons. Compte tenu des aménagements routiers en place, l'un des trottoirs de la rue du vieux pont est interdit à la circulation et le trottoir d'en face est très étroit générant un cheminement difficile pour les piétons.

L'église Saint-Pierre de Blévy dispose d'un petit parvis et le porche, donc la sortie de l'église se trouvent dans un virage, avec une exposition certaine aux dangers de la circulation routière. L'espace public et la rivière « La Blaise » ne sont pas mise en valeur.

Enfin la friche "la Belle Epoque" est un point noir dans le centre-bourg, qui contribue à dévaloriser l'image du village.

4 - 2: Un centre bourg qui présente des problèmes de sécurité

La friche "la Belle Epoque" pose de graves problèmes de sécurité.

Compte tenu de son état, le risque d'accident est important, pour les raisons suivantes:

- risque d'effondrement partiel du bâtiment,
- risque de chute de matériaux sur le domaine public,
- risque de chute d'arbre en cas de tempête,
- risque d'accident lié à la présence ponctuelle de squatteurs dans le bâtiment.

Des mesures d'urgences ont été prises par Monsieur le Maire de Maillebois qui a fait mettre en place des protections interdisant l'accès en rive de l'immeuble. Les piétons sont orientés et canalisés de l'autre côté de la rue.

Ces mesures d'urgences restent toutefois limitées, et il est difficile d'empêcher des intrusions sur la parcelle sans maîtrise foncière du site.

Dans le but de sécuriser le centre bourg et les propriétés voisines de cet immeuble, il est indispensable de prévoir :

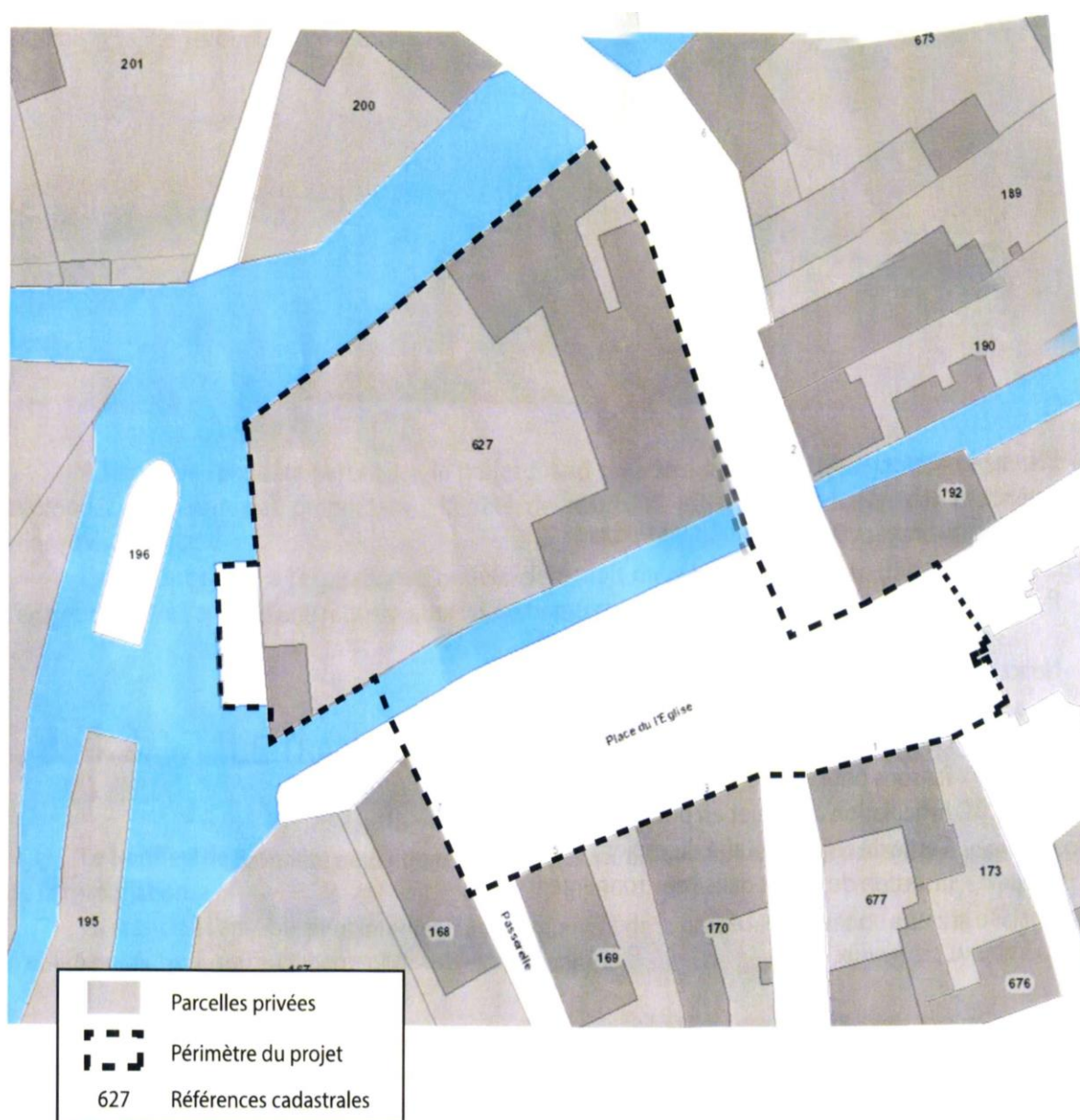
- soit des travaux importants de remise en état des lieux,
- soit une démolition du bâti,
- un aménagement du terrain laissé libre.

4 – 3 : La mise en œuvre des objectifs

La sécurisation et la mise en valeur du centre-bourg nécessitent une intervention sur la friche « La Belle Epoque », qu'il s'agisse de démolition sur la totalité du site ou d'une démolition partielle, ou une rénovation, voire une reconstruction.

Compte tenu des multiples démarches engagées par la commune auprès des propriétaires actuels afin qu'ils entreprennent des travaux de sécurisation, restées sans effet à ce jour, il apparaît indispensable que la commune de Maillebois acquière cette friche par tout moyen (accord amiable ou expropriation) et l'intègre dans le domaine communal.

4 – 4 : Plan du périmètre du projet :



4 - 5 : Le projet retenu et son estimation

Le projet d'aménagement du centre-bourg de Blévy a avant tout pour objectif de créer du lien social et un espace de convivialité dans le village.

La place du village, le parking et le parvis de l'église Saint-Pierre de Blévy, forment d'ores et déjà un espace de lien social.

Son réaménagement dans des matériaux plus qualitatifs sera marqueur d'une volonté de rendre cette place de village plus accessible aux piétons.

Le Conseil Municipal de la commune de Maillebois a étudié 3 scénarios permettant d'intégrer la parcelle en friche « La Belle Epoque » dans un espace public, véritable lieu de convivialité. L'intégration pouvait se faire soit par la création d'un local multiservices qui pouvait être une construction nouvelle ou une réhabilitation d'une partie des bâtiments existants ou par la création d'un jardin public. C'est ce 3^{ème} scénario qui a été retenu.

Cout du projet création d'un jardin public: 342 800 €

Acquisition de la friche	22 000 €
Démolition / Dépollution	52 300 €
Aménagement extérieur	120 000 €
Aménagement place	92 000 €
Réhabilitation lavoir	30 000 €
Frais d'études	26 500 €
Total	342 800 €

4 - 6 : Contexte réglementaire du projet

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du pays de Dreux a été approuvé par délibération du 25 septembre 2017. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) est en cours d'élaboration.

Pour mieux maîtriser le développement durable de son territoire et être en accord avec les nouvelles normes législatives et réglementaires, la commune de Maillebois a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU), par délibération en date du 22 septembre 2017 rendue exécutoire le 13 octobre 2017.

Le projet de réaménagement du centre-bourg de Blévy est compatible avec le nouveau PLU. Sur le secteur de la friche de la Belle Epoque, le projet de jardin public est compatible avec le PLU qui ne prévoit pas de logement à cet endroit.

4 - 7 : Insertion du projet dans l'environnement

Les effets du projet sur l'environnement devraient être faibles, du fait d'un aménagement qui s'intègre bien dans l'existant.

Les principaux effets sur l'environnement sont relatifs à la proximité des aménagements prévus et de la rivière la Blaise. A ce titre, le Syndicat de la Vallée de la Blaise (S.I.V.B.) sera associé au projet d'aménagement du jardin public.

La reconstitution d'une rypisilve en bord de Blaise permettra de maintenir et de protéger la

berge ainsi que de tenir suffisamment éloignés les usagers du jardin de cette berge. Les cheminements piétons resteront à une distance importante du cours d'eau. La plateforme en bois permettra au promeneur d'approcher la Blaise en toute sécurité, tout en restant à une distance suffisante de la rivière.

Sur le plan de la biodiversité les effets devraient être bénéfiques compte tenu de la diversité des écosystèmes qui seront mis en place. Le projet de jardin va améliorer la qualité du milieu naturel de façon significative. La plantation d'un mail d'arbres, de plantes de berges, la création d'une haie et d'un espace enherbé sont autant d'éléments bénéfiques pour le site qui verra sa biodiversité s'enrichir.

La réhabilitation du lavoir à l'identique n'aura pas d'impact sur l'état actuel.

5 - Composition du dossier

Le dossier d'enquête mis à disposition du public sur support papier en mairie de Maillebois, 2 Place Jean-Baptiste Desmarets 28170 (siège de l'enquête) regroupait les documents nécessaires à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

Il était composé des pièces suivantes :

- l'arrêté et l'avis d'enquête établis par Madame la Préfète d'Eure-et-Loir,
- deux registres d'enquête à feuillets non mobiles destinés à collecter les déclarations du public.
Un premier registre d'enquête concernait l'enquête préalable à la DUP et le deuxième, l'enquête parcellaire,
- Le document préparé par le maître d'ouvrage intitulé :
REAMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG DU VILLAGE DE BLEVY COMMUNE DE MAILLEBOIS
Ce document comprend les éléments nécessaires à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à l'enquête parcellaire.

Ce document comprenait 3 parties;

- Partie n°1 : Informations juridiques et administratives
 - 1 - La procédure d'expropriation
 - 2 - Conditions de réalisation de l'enquête
 - 3 - Après l'enquête publique
 - 4 - Après la déclaration d'utilité publique.
- Partie n°2 : Dossier de déclaration d'utilité publique
 - 1 - Plan du périmètre du projet
 - 2 - Plan du périmètre de la déclaration d'utilité publique
 - 3 - Plan de situation
 - 4 - Notice explicative
 - 4-1 : Présentation du site du projet
 - 4-2 : Objectifs et enjeux du projet
 - 4-3 : Raisons pour lesquelles le projet a été retenu
 - 4-4 : Articulation du projet en plusieurs phases
 - 4-5 : Contexte réglementaire du projet
 - 4-6 : Insertion du projet dans l'environnement
 - 5 - Plan général des travaux
 - 6 - Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
 - 6 - 1 : Travaux de démolition
 - 6 - 2 : Travaux d'aménagement
 - 7- Appréciation sommaire des dépenses.

- Partie n°3 : Dossier d'enquête parcellaire
 - 1 – Plan parcellaire
 - 2 – Notice explicative enquête parcellaire
 - 2 – 1 : Objet de l'enquête parcellaire
 - 2 – 2 : La situation du foncier
 - 3 – Liste des propriétaires.

Tous ces documents ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur le 22 février 2018.

6 – Le Foncier

Les emprises nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du bourg du village de Blévy représentent une surface globale de 2756 m² dont 1158 m² situés dans le domaine public.

L'enquête parcellaire concerne l'acquisition de la parcelle, qui est en domaine privé, « La Belle Epoque » d'une surface de 1598 m² dont les propriétaires sont identifiés dans l'état parcellaire suivant :

RÉFÉRENCES CADASTRALES					
NUMÉRO D'ORDRE	SECTION ET N°DE PARCELLE	DATE DE L'ACTE	ADRESSE	NATURE - CLASSE	PROPRIÉTAIRES
1	430D - 627	14/10/1993	1, rue du Vieux Pont 28 170 Maillebois	Bâtiment et jardin en friche, non occupé	M. Sadoun Samuel, Né le 11/09/1947 au Maroc Mme. Sadoun Amélie, née Harroch, Née le 10/10/1955 au Maroc

ADRESSE	STATUT	SUPERFICIE TOTALE (m ²)	SUPERFICIE A ACQUËRIR	SUPERFICIE RESTANTE
9, Villa Jules Laforgue 75019 Paris	Propriétaire	1 598 m ²	1 598 m ²	0 m ²
9, Villa Jules Laforgue 75019 Paris	Propriétaire			

Estimation de la parcelle de « La Belle Epoque »

La parcelle 627 de la section 430D a été estimée par les services de France Domaines le 29 janvier 2016.

La valeur vénale de ce bien a été estimée à vingt-deux mille euros (22 000 €).

B - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1 - Désignation du Commissaire Enquêteur,

Vu la lettre enregistrée au Tribunal Administratif d'Orléans le 25 janvier 2018 par laquelle Madame la Préfète d'Eure-et-Loir sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique ayant pour objet :

« *La demande présentée par la commune de Maillebois (Eure-et-Loir) en vue du réaménagement du centre bourg du village de Blévy situé sur cette commune qui portera sur la déclaration d'utilité publique du projet ainsi que sur l'enquête parcellaire* » :

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

J'ai déclaré sur l'honneur, ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, ou le contrôle du projet soumis à enquête publique.

2 - Modalités de l'enquête,

Le 7 février 2018, je me suis rendu à la Préfecture de l'Eure-et-Loir, Direction de la citoyenneté, Bureau des Procédures environnementales où j'ai rencontré Madame Laurence CHAMBOLLE-DOUCET, Responsable du Bureau des Procédures Environnementales et Madame Marie Claire DELCORTE en charge du dossier et j'ai pris connaissance des documents nécessaires à la conduite de l'enquête.

Ce même jour, nous avons convenu de l'organisation matérielle de l'enquête publique et j'ai coté et paraphé les documents destinés à être présentés au public.

Le 5 mars 2018, en mairie de Maillebois, 2 place Jean-Baptiste Desmarests à Maillebois j'ai rencontré :

- Monsieur Christian MAISONS, Maire de Maillebois, maître d'ouvrage du projet soumis à enquête publique

Au cours de cet entretien nous avons évoqué :

- la démarche ayant amené le Conseil Municipal de la commune de Maillebois à envisager le réaménagement du centre bourg du village de Blévy,
- l'historique de la propriété privée concernée par le projet de DUP,
- les études réalisées,
- Les démarches réalisées par la commune auprès du propriétaire de la parcelle cadastrée n°627
- les enjeux et les objectifs envisagés,
- l'intérêt d'une déclaration d'utilité publique,
- la communication réalisée ou à réaliser sur ce projet,
- l'impact environnemental de ce projet.

Accompagné par Monsieur Christian MAISONS j'ai visité le bourg de Blévy et l'espace concerné par l'enquête publique. Cette visite m'a permis de prendre en compte les particularités et l'environnement du projet.

J'ai découvert l'état de vétusté, d'état de friche, de tristesse et de dangerosité des bâtiments et des arbres de la propriété laissée à l'abandon.

Consécutivement à ma désignation, Madame la Préfète d'Eure-et-Loir a pris le 8 février 2018 :

- Un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à :
 - la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre bourg du village de Blévy,
 - parcellaire en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à cette opération.
- édité un avis d'enquête publique destiné à être affiché sous la responsabilité de Monsieur le maire de Maillebois sur les tableaux d'affichages extérieurs de la commune de Maillebois.
Cet avis devra également être affiché par le porteur de projet sur les lieux situés au voisinage des aménagements projetés et visible de la voie publique.
De plus, cet avis devra être inséré dans deux journaux locaux publiés dans le département, par les soins de l'Autorité Organisatrice de l'enquête (Préfecture), au moins 8 jours avant l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci (article R11-4 du code de l'expropriation).

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (annexe n°1) précise :

- le cadre juridique,
- le nom du pétitionnaire et la nature du projet,
- les dates de l'enquête publique,
- le périmètre du territoire concerné,
- le nom du commissaire enquêteur,
- les documents consultables sur le site de la Préfecture, www.eure-et-loir.gouv.fr, sur le site de la mairie de Maillebois www.maillebois.fr et en mairie de Maillebois,
- les modalités permettant aux requérants d'adresser des observations au commissaire enquêteur, sur les registres ouverts en mairie de Maillebois, par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de Maillebois ou par mail maillebois.28@gmail.com,
- la publicité de l'enquête et les modalités d'information du public (presse, affichage...),
- la clôture de l'enquête et l'issue de la procédure réglementaire,
- le porté à connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

L'avis d'enquête publique (annexe n°2) précise :

- la nature du projet,
- le nom du demandeur,
- les dates et heures de début et de fin de l'enquête publique (du lundi 12 mars à 15h 00 au mardi 27 mars 2018 à 17h00),
- le nom du commissaire enquêteur désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans,
- les modalités de consultation du dossier,
- les lieux où le public pourra prendre connaissance du projet et déposer ses observations,
- le site internet et numéros de téléphone permettant au public de consulter le dossier d'obtenir des informations,

- le calendrier des trois permanences que le commissaire enquêteur assurera en mairie de Maillebois,
- le déroulement de la procédure réglementaire,
- les modalités de consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

3 - Information effective du public (Annexe n° 3)

Le 5 mars 2018 j'ai vérifié la présence de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur :

- le panneau d'affichage extérieur de la mairie de Maillebois, des mairies annexes de Blévy et de Dampierre-sur-Blévy ces affichages étant réalisés sous l'autorité et la responsabilité de Monsieur le Maire de Maillebois.
- sur le site « La Belle Epoque » à Blévy.

Avant chaque permanence, j'ai revérifié la présence de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur chaque site.

Monsieur le Maire de Maillebois a édité et m'a adressé un certificat d'affichage (copie en annexe n°3) que je dois remettre à la Préfecture d'Eure-et-Loir, Bureau des Procédures Environnementales.

J'ai constaté la publicité légale de l'avis d'enquête dans la presse :

- les vendredi 2 et 16 mars 2018 dans le journal l'Echo Républicain
- les mercredi 28 février et 14 mars 2018 dans le journal l'Echo de Brou.
(Copies des articles de journaux jointes en annexe n°3).

Le 12 mars 2018, j'ai pris connaissance des notifications adressées, conformément aux articles L 311-1 à L 311-3 du code de l'expropriation, par Monsieur le Maire de Maillebois à chacun des propriétaires concernés par l'enquête DUP parcellaire (annexe 3) ;

- Monsieur Manuel SADOON, 9 Villa Jules Laforgue 75019 PARIS,
- Madame Amélie . SADOON, 9 Villa Jules Laforgue 75019 PARIS.

Ces notifications sont jointes en annexe n°4 avec accusé de réception des destinataires.

Le 12 mars 2018, je me suis assuré du bon fonctionnement du site internet de la Préfecture d'Eure-et-Loir : www.eure-et-loir.gouv.fr et du site internet de la mairie de Maillebois <https://www.maillebois.fr/> permettant au public de consulter le dossier constitué par le demandeur. J'ai également vérifié le bon fonctionnement de l'adresse mail : maillebois.28@gmail.com permettant au public de déposer des déclarations.

Afin de répondre aux demandes d'information présentées par le public et de prendre en compte les déclarations, j'ai assuré 3 permanences en mairie de Maillebois où le dossier d'enquête était déposé les:

- Le lundi 12 mars 2018 de 15h00 à 17h00
- Le samedi 17 mars 2018 de 09h30 à 11h30
- Le mardi 27 mars 2018 de 15h00 à 17h00 (heure de fin de l'enquête publique).

4 - Incidents relevés au cours de l'enquête,

Aucun incident n'a été relevé au cours de cette enquête.

5 - Climat et déroulement de l'enquête,

Pendant la durée de l'enquête le dossier d'enquête ainsi que les registres d'enquête sont restés à la disposition du public à la mairie de Maillebois. Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune de Maillebois ainsi que sur le site internet de la Préfecture d'Eure-et-Loir.

L'enquête s'est déroulée tout à fait normalement, malheureusement sans une grande participation du public qui n'a pas profité de mes permanences, pour s'exprimer et n'est pas venu consulter le dossier aux heures d'ouverture de la mairie.

6 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre d'enquête,

En fin d'enquête, le 27 mars 2018 à 17h00 :

J'ai pris possession des deux registres d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Maillebois, (copies en annexe n°5).

Je n'ai clos les registres d'enquête que le jeudi 29 mars 2018 après m'être assuré qu'aucune observation ne m'avait été adressée par mail ou par courrier postal.

7 - Relation comptable des déclarations,

Trois personnes ont déposé par écrit des déclarations sur le registre d'enquête (DUP) et trois personnes ont adressé des déclarations par courrier électronique, ce qui porte à six (6) le nombre des déclarations reçues.

Aucun courrier ne m'a été adressé par voie postale.

Aucune déclaration n'a été portée sur le registre enquête parcellaire.

- le lundi 12 mars 2018:

Trois personnes se sont présentées à ma permanence:

- Monsieur et Madame Maurice et Nicole BOIS résidant 4 rue du vieux pont à Blévy, sont venus prendre connaissance du projet et ont porté une déclaration sur l'un des registres d'enquête.
- Monsieur VAILLES, résidant 2 place de l'église à Blévy est venu prendre connaissance du projet. Il n'a pas souhaité rédiger de déclaration écrite.

- le samedi 17 mars 2018:

Trois personnes se sont présentées à ma permanence:

- Monsieur MERLET, Conseiller Municipal
- Monsieur Marcel VEILLEROBE résidant 20 rue du vieux pont à Blévy
- Monsieur Christian DORISE résidant 9 rue du vieux pont à Blévy

Ils ont pris connaissance du projet. Ils ont indiqué être en faveur de ce projet mais n'ont pas déposé d'avis sur les registres d'enquête.

- le mardi 27 mars 2018:

Deux personnes se sont présentées à ma permanence et ont porté une déclaration sur le registre (DUP):

- Monsieur Michel LECACHEUR, résidant 4 rue de la mairie à Blévy
- Monsieur Robert BOGHOSSIAN, résidant 23 rue du vieux pont à Blévy.

Les personnes ayant adressé un courrier par mail sont :

Monsieur et Madame TOUFFET, 5 place de l'église à Blévy,

Monsieur et Madame Philippe MERLET, 2 chemin des bruyères à Blévy,

Monsieur et Madame Arnaud et Véronique de BOISANGER, les forges, Dampierre – sur Blévy

8 - Communication des déclarations au responsable du projet ou au maître d'ouvrage (Procès-verbal de synthèse)

Dans le cadre d'une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique, au titre des codes de l'Urbanisme et de l'Expropriation, il n'est pas prévu de remettre un procès-verbal de synthèse au responsable du projet ou au maître d'ouvrage.

Néanmoins, à la demande de l'Autorité Organisatrice de l'enquête publique, j'ai rencontré Monsieur Christian MAISONS, Maire de Maillebois et maître d'ouvrage le 3 avril 2018 afin de l'informer de la nature et de l'importance des déclarations et je lui ai remis le procès-verbal de synthèse joint en annexe n°6.

C - ANALYSE DES DECLARATIONS

1 - Pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)

1 -1 : Déclarations déposées sur le registre d'enquête (DUP) en mairie (*transcription identique en italique*)

Déclaration n°1 : déposée le 12 mars 2018 par Monsieur et madame Alain et Nicole BOIS
4 rue du vieux pont BLEVY

Considèrent que : « *cette friche provoque les nuisances suivantes :*

- *risque d'éboulement sur la rue pouvant atteindre notre maison*
- *chute d'arbres pouvant détériorer notre toiture*
- *reptiles et divers se propagent*
- *ruine en état actuellement pour la mise en valeur de notre maison si nous devons la vendre serait dévalorisée*
- *Conclusion : Favorable au projet »*

Déclaration n°2 : déposée le 27 mars 2018 par Monsieur Michel LECACHEUR, 4 rue de la mairie BLEVY

« *Habitant le village de Blévy depuis 1975, j'ai vu l'emplacement et les bâtiments se dégrader au fil des années.*

Il est indispensable du point de vue visuel de modifier ce site qui ne reflète pas les atouts qui peuvent apporter à la population de Blévy. Le charme de ce village est dégradé à cause du mauvais entretien de cette propriété.

Depuis 1990 le mauvais entretien de la toiture mettait en péril la sécurité des usagers, piétons et automobilistes sur la rue du vieux pont. Des dispositions ont été prises par la municipalité en terme de sécurité...

Je valide le projet décidé par la municipalité ».

Déclaration n°3 : déposée le 27 mars 2018 par Monsieur et Madame Robert et Hélène BOGHOSSIAN, 23 rue du vieux pont BLEVY

« *Depuis 1982 au fil du temps, la bâtisse La Belle Epoque n'a jamais été entretenue ce qui a provoqué l'état où elle se trouve aujourd'hui : une « magnifique ruine » quel décor pour les voisins qui chaque jour ont cette vision.*

Ce qui maintenant est plus que dangereux pour les piétons, les enfants qui passent devant. Il y a également le danger de voir un accident automobile : Il n'y a qu'une seule voie roulante. Le projet présenté par le Maire est donc conforme également à mes souhaits. Supprimer cette ruine désolante devant l'église de Blévy, monument classé historique par Bts de France ».

1 – 2 : Déclarations reçues par courrier électronique et référencées sur le registre d'enquête (DUP)

Déclaration n° 4 adressée par Monsieur et Madame Touffet 5 place de l'église 28170 Blevy le 19 mars 2018

« Habitant sur le bourg (en place 169 sur le plan du périmètre), nous souhaitons vous faire part de nos souhaits concernant ce projet. En effet le projet du jardin public serait pour nous le mieux adapté à notre village. Le centre de Blévy serait plus attrayant, pour nous qui avons une vue directe dessus mais aussi pour les familles, un beau lieu de promenade et de verdure en plein cœur de notre village! La rénovation du lavoir permettra enfin de le valoriser (beaucoup de monde ne savent même pas qu'il existe) ainsi que la création du parvis de notre belle l'église. Un jardin public serait un lieu de rassemblement, un lieu familial, à l'image de notre village où tout le monde se connaît. Et pourquoi pas y aménager un terrain de boule, une table de ping-pong, et pourquoi pas une aire de jeux pour les plus petits. Cet aménagement rassemblerait les gens et ferait vivre notre village. Nous pensons qu'il ne faut pas y aménager de préau ou autre abri qui pourrait attirer entre autre, drogue et délinquance et dégradation de cette abri ».

Déclaration n°5 adressée le 22 mars 2018 par Monsieur et Madame MERLET Philippe 2 chemin des bruyères BLEVY 28170 Maillebois

« Nous émettons un avis très favorable dans l'exécution du projet d'utilité publique afin que cessent les nuisances dans le cœur du village de BLEVY. Cette situation n'a que trop duré depuis des années. Il est nécessaire de faire cesser les nuisances visuelles pour l'ensemble des habitants et des riverains. Celles-ci n'apportent que dévalorisation de l'habitat dans un village classé. De plus il y a des nuisances routières à prendre en compte, car ce bâtiment vétuste a imposé de mettre en place des protections et la condamnation d'un trottoir afin d'interdire le passage des enfants allant à l'école et des promeneurs. Les arbres de hautes fûtées non entretenus sont aussi un danger pour les habitants et les riverains. Le Parc non entretenu ne peut que présenter des nuisances sur l'environnement et la sécurité des habitants (animaux nuisibles). M le commissaire enquêteur, l'aboutissement de ce projet apportera un poumon d'air dans notre village (courrier du 18 mars 2018) ».

Déclaration n° 6 adressée le 27 mars 2018 par Monsieur et Madame Arnaud et Véronique de BOISANGER, Les Forges DAMPIERRE-SUR- BLEVY 28170 Maillebois

«Le village de Blévy est tout à fait remarquable :

- *La vallée de la Blaise,*

- *L'église Saint Pierre,*
- *La maison à pans de bois,*
- *Un habitat aujourd'hui bien préservé et qui présente une unité très intéressante de l'architecture locale,*
- *Une population accueillante.*

Blévy est au cœur d'un écrin de verdure particulièrement riche, parc du château de maillebois et forêt de Saint Vincent.

Blévy a un passé glorieux mais son présent et son avenir sont compromis par un immeuble verreu « La belle époque » qui n'a plus rien de belle !

Pour les habitants de Blévy, c'est une vision insupportable et pour celui qui traverse Blévy cela donne une image déplorable de ce pourtant charmant village.

Mais plus grave encore, la sécurité est gravement menacée malgré tous les efforts et astucieuses initiatives de Monsieur le Maire.

Si un enfant pénètre dans cette propriété, il risque la mort compte tenu des risques d'effondrement.

Pour toutes ces raisons, il n'est plus possible d'attendre pour démolir cette ruine cauchemardesque. Nous sommes certains que vous vous prononcerez avec enthousiasme en faveur du projet de réaménagement du centre bourg de Blévy... ».

2 - Pour l'enquête parcellaire

2 -1 : Déclarations déposées sur le registre d'enquête parcellaire en mairie

Aucune déclaration n'a été déposée.

2 – 2 : Déclarations concernant l'enquête parcellaire adressées par courrier électronique

Aucune déclaration n'a été adressée par courrier électronique.

3 : Réponses apportées par le commissaire enquêteur

Je constate que les déclarations formulées ont pour objet de faire disparaître un point noir dans le centre-bourg de Blévy qui contribue à dévaloriser l'image du village et génère plusieurs problèmes de sécurité.

Les déclarants émettent un avis très favorable pour la mise en œuvre du projet d'aménagement du centre bourg de Blévy qui doit être déclaré d'utilité publique afin que cessent les nuisances dans le cœur du village altéré par l'existence de bâtiments dangereux, abandonnés et par une friche.

Je partage les points de vue des déclarants qui considèrent que la friche « La Belle Epoque » ne permet pas la mise en valeur du centre bourg du village de Blévy et contribue fortement à la dévalorisation des propriétés voisines marquées par une architecture locale.

Elle impacte négativement le patrimoine riche de deux monuments historiques classés.

J'ai constaté que bâtiments abandonnés et la friche provoquent les nuisances suivantes :

- visuelles et environnementales impactant le charme du village,
- risques d'effondrement et d'éboulement des bâtiments sur la rue pouvant atteindre les résidents et les maisons,

- perte de valeur de l'habitat voisin,
- risques pour les enfants qui peuvent pénétrer sur cette propriété laissée à l'abandon,
- risques de chute d'arbres pouvant détériorer les toitures et entraver l'écoulement des eaux dans la rivière la Blaise,
- risques de présence de reptiles et autres...
- nuisances routières impactant la sécurité des usagers de la rue du vieux pont, piétons, cyclistes et automobilistes,
- risque d'occupation illicite de la propriété.

Je considère que le projet d'aménagement proposé dans le périmètre déterminé en vue de sa déclaration d'utilité publique correspond aux attentes des résidants, La création d'un jardin public associé à la remise en état du lavoir, de la place publique et du parvis de l'église Saint Pierre me semble être un projet bien adapté au village de Blévy. Il devrait permettre de rendre le centre bourg plus attrayant et contribuera à la mise en place d'un lieu de rencontre pour les familles.

Au vu du réseau viaire existant dans ce centre bourg, il me semble indispensable de revoir l'aménagement de la voirie de la rue principale afin de limiter la vitesse à proximité du parvis de l'église Saint Pierre qui présente une sortie particulièrement dangereuse.

D – APPRECIATION DU PROJET DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

1 – Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

Le projet d'aménagement du centre bourg de Blévy s'inscrit dans le cadre de la mise en valeur et de la sécurisation du cœur de village avec requalification d'un quartier dégradé.

Les financements envisagés:

A ce stade du projet, les subventions envisagées ne le sont qu'à titre indicatif. Les principaux financements concernent la résorption des friches ainsi que les aménagements d'espaces publics qui peuvent prétendre à des financements :

Au titre du Fond Départemental d'Investissement (FDI) :

- Les opérations de cadre de vie – aménagements paysagers d'espaces publics peuvent prétendre à subventions.

Au niveau du Contrat Régional d'Agglomération :

- Action fonds friche/politique de résorption, acquisition, démolition et désamiantage...
- Dans le cadre du module Aménagement urbain – Cadre de vie, reconversion en espace public...

D'autres financements peuvent être identifiés mais malgré tout, une partie restera à la charge des finances communales.

2 – Analyse du projet

Le choix de l'aménagement du centre bourg de Blévy

Il a été guidé par le souhait de mettre en valeur le patrimoine communal (église St Pierre de Blévy, place publique, lavoir) mais également de résoudre les problèmes générés par la

présence et l'abandon d'une propriété en friche depuis une vingtaine d'années. Cette propriété qui à l'origine était un restaurant /dancing du nom de « La Belle Epoque » supporte des bâtiments dans un état de vétusté très avancé qui représentent à la fois des dangers pour les personnes circulant dans la rue et pour les propriétés voisines. « La belle époque » constitue un véritable point noir dans l'environnement du village. Le périmètre d'aménagement du bourg de Blévy englobe des espaces publics, propriété de la commune de Maillebois ainsi que la parcelle de « La Belle Epoque » propriété privée.

L'évolution de la propriété « La Belle Epoque »

Ce restaurant/dancing a été acquis en 1993 par ses propriétaires actuels. Il apparaît qu'il n'a jamais été habité ni exploité depuis sa date d'acquisition.

L'abandon et le manque d'entretien des bâtiments et du parc ont amené ceux-ci à se dégrader et à devenir dangereux pour l'environnement (voisins, rivière, perte de valeur des biens proches, altération de l'image du bourg de Blévy, circulation outière ...). A plusieurs reprises, les propriétaires ont été sommés par Monsieur le maire de Maillebois de réaliser des travaux afin de pallier ces défaillances et nuisances, mais rien n'a été fait.

Les actions engagées par la municipalité de la commune de Maillebois

Monsieur le Maire de Maillebois a entre autre après bien des courriers antérieurs:

- Adressé un courrier le 10 février 2016 proposant une offre d'achat à M et Mme SADOUN (annexe n°7),
- 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 (annexe n°8),
- adressé le 19 avril 2016 aux propriétaires de « La Belle Epoque » deux courriers les mettant en demeure de réaliser des travaux (annexe n°7),
- 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 (annexe n°8),
- fait réaliser le 1^{er} juillet 2016, en présence de Monsieur Samuel SADOUN une expertise contradictoire par un expert judiciaire désigné par le Tribunal Administratif d'Orléans (Société d'Expertise et d'Architecture SARL EXPERT ARCHI 28) ; Le rapport établi par la société d'expertise est joint en annexe n°9,
- 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 (annexe n° 7).

Le déroulement de la procédure

La mise en œuvre du projet d'aménagement du bourg de Blévy nécessite l'acquisition de la propriété « La Belle Epoque ». A cet effet, une évaluation de cette propriété a été faite par France Domaine et proposée aux propriétaires qu'ils ont jugée trop faible et de ce fait refusée.

Face à l'immobilisme des propriétaires, le Conseil Municipal de la commune de Maillebois a décidé d'engager une procédure d'expropriation, ce qui nécessite une déclaration d'utilité publique du projet et une enquête parcellaire.

Les travaux prévus doivent être déclarés **d'utilité publique** par Madame la Préfète d'Eure-et-Loir (arrêté préfectoral) qui déterminera si elle doit prendre ensuite **un arrêté de cessibilité** permettant l'expropriation si besoin.

Après obtention de l'arrêté de cessibilité, la commune de Maillebois pourra engager la procédure d'expropriation.

3- Analyse bilancielle de l'opération

L'enquête publique DUP obéit à des règles très précises et l'examen de celles-ci doit amener à comparer les avantages de l'opération projetée avec les inconvénients qu'elle génère, ce qu'il est convenu d'appeler « la théorie du bilan ».

Cette analyse bilancielle doit permettre au commissaire enquêteur de se prononcer sur l'utilité publique du projet soumis à enquête publique. Pour cela, il convient de répondre aux 3 questions suivantes :

- L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'utilité publique ?
- Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?
- Le bilan coût-avantages penche-t-il en faveur de l'opération ?

A ce titre, il convient d'examiner :

- Les atteintes à la propriété privée.
- Le coût financier.
- Les avantages et inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics :
 - Les raisons sociales
 - L'intérêt public de la santé
 - L'environnement
 - La nécessité du choix des terrains
 - La compatibilité avec les documents d'urbanismes existants.

3-1 : Evaluation de l'utilité publique de l'opération

- L'opération s'inscrit complètement dans deux des compétences d'une commune qui sont l'aménagement du domaine public (le cœur de village ou centre bourg) et la garantie de la sécurité publique,
- elle concerne un projet qui vise à prendre des dispositions permettant de sécuriser et redynamiser le centre bourg de Blévy avec pour objectif d'améliorer son attractivité et son image,
- elle contribuera à la requalification d'un quartier dégradé où 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),

- elle permettra de rétablir un espace de circulation adapté pour les véhicules et les piétons, sur la route départementale 113,
- elle permettra de mettre en valeur l'espace public constitué par la place du village, le parvis de l'église, l'église et l'ancien lavoir communal,
- elle incitera les propriétaires riverains à engager des travaux de rénovation de leurs immeubles, si besoin, ce qui ne présentait pas d'intérêt dans le contexte d'un quartier dégradé,
- elle 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). Elle limitera le risque d'inondation dû à un éventuel amoncellement de branchages issu des arbres de la propriété « La Belle Epoque » venant limiter le passage des eaux sous le vieux pont,
- elle permettra de faire disparaître un point noir nuisant à l'image du bourg de Blévy.

➤ **En conséquence je considère que cette opération présente concrètement un caractère d'utilité publique.**

3-2 : L'expropriation envisagée est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération

- L'expropriation est toujours ressentie comme une atteinte à la propriété privée. Dans la gestion d'une propriété, les propriétaires ont des droits mais également des devoirs,
- dans le cas présent, les propriétaires ne remplissent pas leurs obligations et conservent en très mauvais état une propriété, devenue une friche, sans se soucier de son impact sur l'environnement et des dangers présentés pour les riverains.

➤ **Je considère que la procédure d'expropriation envisagée est nécessaire pour l'atteinte des objectifs de l'opération. Elle me semble indispensable dans le cas présent où les propriétaires refusent de céder ce bien à la collectivité à un prix acceptable pour une commune rurale.**

3-3 : Le bilan coûts-avantages de l'opération

Il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération ne sont pas excessifs par rapport aux avantages.

3-3-1 : Les atteintes à la propriété privée

Tout propriétaire a des droits et des obligations.

Ce projet concerne des immeubles en propriété privée destinés à l'origine à l'habitation et à des usages commerciaux.

A cet effet, les propriétaires auraient dû les tenir en bon état d'usage en respectant les règles imposées par la collectivité en matière d'urbanisme et de bonne tenue des bâtiments.

Ils ne devraient pas générer de nuisance pour le voisinage ou la collectivité, ce qui n'est pas le cas actuellement.

- **L'atteinte à la propriété privée est impactée mais les objectifs de l'opération envisagée me semblent justifier cette atteinte.**

3-3-2 : Le coût financier

Les dépenses concernant

- l'acquisition et l'aménagement en jardin public ouvert de l'espace laissé libre par la friche « La Belle Epoque »,
- la démolition/dépollution,
- l'aménagement de la place publique et la réhabilitation du lavoir,
- les frais d'étude.

L'ensemble a été évalué à 342 800 €.

L'acquisition de la friche « La Belle Epoque » a fait l'objet d'une estimation par le service des Domaines (22 000 €).

Le cout global de la mise en œuvre du projet d'aménagement retenu pour le centre bourg du village de Blévy, soumis à déclaration d'utilité publique, peut varier en fonction des résultats de consultations d'entreprises....

- **Le cout de cette opération ne me paraît ni déraisonnable, ni excessif compte tenu du coût moyen des travaux d'aménagements de voirie et d'espaces urbains.**

3-3-3 : Les avantages et inconvénients d'ordre social

- Les raisons sociales

Un bâtiment laissé à l'abandon peut toujours être fracturé et permettre l'intrusion de personnes, voire de « squatters » qui généreront inmanquablement des troubles pour le voisinage.

La quiétude du quartier peut être altérée par des occupants indéclicats. L'historique montre qu'une partie du bâtiment a été détruite par un incendie après une occupation illicite.

- L'intérêt public de la santé

La disparition des risques liés à une occupation illicite impactera favorablement les risques de pollution, nocive à la santé. Les risques de bruit et dégagements de fumées disparaîtront.

La démolition et dépollution du site fera disparaître les risques déboulement du bâtiment situé en bord de rue, d'incendie volontaire ou non, les risques liés à une éventuelle présence d'amiante, les risques d'écoulements issus d'éventuelles anciennes cuves contenant des hydrocarbures ou de matériaux putrescibles contenus dans les bâtiments.

Par ailleurs, la suppression de la friche fera disparaître les insectes et reptiles nuisibles qui pourraient occuper le site mais également présenter des risques pour la santé des résidents voisins.

La disparition des risques d'intrusion par les enfants ne pourra leur être que bénéfique.

- L'environnement urbain – les nuisances liées aux travaux

Les travaux de démolition de bâtiments créeront inévitablement des nuisances pour les riverains au cours des travaux (nuisances sonores, nuisances olfactives, poussières, difficultés de circulations..etc).

En contrepartie, la disparition d'un habitat dégradé associé aux travaux sur le domaine public

(requalification de voirie, nouveaux équipements) contribueront à la mise en valeur du patrimoine et rendront le centre bourg de Blévy plus accueillant.

➤ **Il m'apparaît qu'il n'y a pas d'inconvénient d'ordre social, bien au contraire.**

3-3-4 : Les autres critères à examiner

- La compatibilité avec les documents d'urbanismes existants

Les travaux envisagés devront respecter le code de l'urbanisme et les prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Maillebois (PLU) et sur la communauté de communes.

L'opération d'aménagement est située à proximité de sites protégés, en conséquence, les travaux envisagés devront être soumis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

➤ **Il ne m'apparaît pas que d'autres intérêts publics soient concernés.**

4 : Conclusion sur l'analyse bilancielle

Au terme de l'analyse bilancielle des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité ou de désutilité publique du projet soumis à enquête :

- Je considère que le programme de travaux envisagé par la commune de Maillebois, permettant le réaménagement du centre bourg de Blévy, présente beaucoup plus d'avantages que d'inconvénients.
- Les quelques inconvénients concernent des nuisances pendant la phase travaux alors que les avantages du projet sont multiples (attractivité du bourg, disparition d'un point noir, protection du patrimoine, insécurité, raisons sociale, santé...etc.).

➤ **Le caractère d'utilité publique de ce projet me semble avéré ;
Sa mise en œuvre participera à la réhabilitation du centre bourg de Blévy.**

E - APPRECIATION DU PARCELLAIRE

1 – Rappel de l'objet de l'enquête

L'enquête parcellaire a pour objet de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Le déroulement de l'enquête a été précisé paragraphe 2-2, page 5.

L'expropriant doit notifier individuellement aux propriétaires présumés, par lettre recommandée avec accusé de réception, un avis de dépôt du dossier en mairie avant l'ouverture de l'enquête.

2 - La situation du foncier

Les emprises nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du bourg de Blévy représentent une surface globale de 2 756 m² dont 1 158 m² sont situés dans le domaine public et 1598 m² en domaine privé, celui de « La Belle Epoque ».

Les surfaces contenues dans le domaine public de la commune de Maillebois ne sont pas concernées par l'enquête parcellaire. Seules les surfaces à acquérir (1598 m²) sont concernées par l'enquête parcellaire.

3 – L'Etat des propriétaires

Le plan du cadastre du village de Blévy fournit les références cadastrales suivantes :

Numéro d'ordre : 1

Section et numéro de parcelles : 430D- 627

Date de l'acte : 14/10/1993

Adresse de la parcelle : 1 rue du vieux pont 28170 Maillebois

Nature et classe de la propriété : Bâtiments et jardin en friche non occupé

Etat civil des propriétaires : Monsieur Samuel SADOUN né le 11/09//1947 au Maroc

Et Madame Amélie SADOUN , née HARROCH le 10/10/1955 au Maroc

Adresse : Pour Mr et Mme, 9 Villa Jules Laforgue 75019 PARIS

Statut : Propriétaires.

Superficie totale de la parcelle : 1598 m².

Superficie à acquérir : 1598 m².

4- Notification de l'enquête aux propriétaires

Conformément aux dispositions de l'article R 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, Monsieur le Maire de la commune de Maillebois a informé (par deux courriers distincts recommandés avec accusé de réception) Monsieur Samuel SADOUN et Madame Amélie SADOUN, que Madame la Préfète d'Eure-et-Loir par arrêté en date du 8 février 2018 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 de l'acquisition des terrains nécessaires à cette opération (copies en annexe n°4) .

Monsieur le Maire leur a précisé 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....

5 – Suites données par les propriétaires :

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

Fait à Lèves 20 avril 2018
Le commissaire enquêteur,

Guy YVERNAULT