

RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG DU VILLAGE DE BLÉVY COMMUNE DE MAILLEBOIS



Novembre 2017

Référent à contacter sur ce dossier:
Monsieur MAISONS Christian,
Maire de Maillebois

Mairie de Maillebois
2, place Jean-Baptiste Desmarests
28 170 Maillebois
Tél: 02 37 48 17 35 - Fax: 02 37 48 01 17
Email: maillebois.28@gmail.com

PARTIE 1 : INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

1. LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION
 - 1.1. L'enquête d'utilité publique
 - 1.2. L'enquête parcellaire
2. CONDITION DE RÉALISATION DE L'ENQUÊTE
 - 2.1. Composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
 - 2.2. Composition du dossier d'enquête parcellaire
 - 2.3. Le déroulement de l'enquête publique
3. APRÈS L'ENQUÊTE PUBLIQUE
 - 3.1. A l'issue de l'enquête publique et enquête parcellaire
 - 3.2. Le prononcé de la déclaration d'utilité publique
4. APRÈS LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
 - 4.1. L'arrêté de cessibilité
 - 4.2. Le transfert de propriété

PARTIE 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 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 PROPRIETAIRES

PARTIE 1 :

INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES - RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG DU VILLAGE DE BLÉVY



1. LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION

- 1.1. L'enquête d'utilité publique
- 1.2. L'enquête parcellaire

2. CONDITION DE RÉALISATION DE L'ENQUÊTE

- 2.1. Composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- 2.2. Composition du dossier d'enquête parcellaire
- 2.3. Le déroulement de l'enquête publique

3. APRÈS L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 3.1. A l'issue de l'enquête publique
- 3.2. Le prononcé de la déclaration d'utilité publique

4. APRÈS LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

- 4.1. L'arrêté de cessibilité
- 4.2. Le transfert de propriété



1. LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION

La réalisation du projet de réaménagement du centre-bourg de Blévy nécessite l'acquisition d'un terrain compris dans le périmètre du projet. Si un accord amiable ne peut pas être obtenu, il importe que le maître d'ouvrage puisse obtenir la maîtrise foncière de ces terrains.

La déclaration d'utilité publique du projet, prononcée par arrêté préfectoral, et la détermination des parcelles à exproprier, définies par arrêté préfectoral de cessibilité, constituent la première phase de la 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 et des droits réels immobiliers 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 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 des autres intéressés."

La procédure de DUP est donc une procédure exorbitante du droit commun, qui ne peut être engagée que pour la réalisation de travaux ou opérations présentant une utilité publique certaine. La durée de validité de l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique d'un projet est de cinq ans.

1.1. L'ENQUÊTE D'UTILITÉ PUBLIQUE

La présente déclaration d'utilité publique ne porte pas sur des travaux soumis à étude d'impact, mentionnés à l'article L. 123-2 du code de l'environnement. L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est donc régie conformément aux dispositions du code de l'expropriation (article R. 11-3 et suivants du code de l'expropriation).

Cette enquête publique vise à informer le public et recueillir, sur la base du dossier soumis à enquête, ses observations, avis, suggestions et éventuelles contre-propositions.

1.2. L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'objectif de l'enquête parcellaire, régie conformément au code de l'expropriation (article R. 11-19 et suivants du code de l'expropriation) est de deux natures :

- 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 leurs biens seront concernés ;
- Recueillir toutes informations utiles sur les éventuelles inexactitudes cadastrales (telles que la rémunération des parcelles par les domaines, un changement de propriétaire), afin d'identifier avec exactitude leurs propriétaires.

2. CONDITION DE RÉALISATION DE L'ENQUÊTE

2.1. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le dossier comprend les éléments suivants :

Une délibération de l'organe délibérant

- Qui charge le maire ou la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Qui mentionne expressément l'objet de l'opération

Une notice explicative pour démontrer l'utilité publique du projet et qui indique

- L'objet de l'enquête ;
- Les caractéristiques les plus importantes de l'opération soumise à enquête ;
- Les conditions d'insertion du projet dans l'environnement, ainsi que les mesures prévues pour limiter les atteintes à celui-ci et pallier les nuisances ;
- Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu ;
- La justification du choix du projet présenté au public (l'opération projetée satisfait-elle concrètement à un besoin d'intérêt public ?)

Le plan de situation

Le plan général des travaux

Une note décrivant les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

L'estimation sommaire des dépenses/acquisitions

L'estimation sommaire des dépenses, qui distingue le montant des acquisitions (consultation de France Domaine datant de moins d'un an à joindre au dossier d'enquête) et celui des travaux à réaliser.

2.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Le dossier comprend les éléments suivants :

Une délibération de l'organe délibérant

- Qui charge le maire ou la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation et sollicitant l'ouverture de l'enquête parcellaire
- Qui mentionne expressément l'objet de l'opération

Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments

Il doit indiquer l'ensemble des terrains concernés par l'opération (parcelles déjà acquises et parcelles à acquérir) : l'emprise du projet doit apparaître clairement, ainsi que les références cadastrales et numéros de parcelles. Ce périmètre doit être en concordance avec le périmètre qui figure sur le plan général des travaux.

L'état parcellaire

La liste des propriétaires indiquant : la section et le numéro de la parcelle, l'adresse, l'identité des propriétaires, la nature du terrain, la superficie totale de la parcelle en m², la superficie à acquérir (m²) et la superficie restante (m²).

2.3. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE

Après obtention du dossier, le Préfet prend un arrêté par lequel il ouvre l'enquête publique.

L'enquête est conduite par un commissaire-enquêteur désigné par le président du tribunal administratif.

L'ouverture de l'enquête est mentionnée dans l'un des journaux diffusés par le Département et fait l'objet d'un affichage dans la commune sur le territoire de laquelle l'opération projetée doit avoir lieu, au moins 8 jours avant son démarrage.

Elle indique les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler des observations sur un registre ouvert à cet effet.

La procédure d'enquête préalable est similaire pour la déclaration d'utilité publique et pour l'enquête parcellaire, à la différence que la personne publique doit informer personnellement le propriétaire de l'ouverture de cette enquête par lettre recommandée avec avis de réception.

Ces enquêtes durent au minimum 15 jours chacune.

3. APRÈS L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1. A L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur le site où elle a publié l'avis, et le tient à la disposition du public pendant un an.

3.2. LE PRONONCÉ DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

La déclaration d'utilité publique, prononcée par arrêté préfectoral, doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête publique. L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise le délai sous lequel l'expropriation devra être réalisée.

L'acte d'utilité publique doit être affiché dans la mairie concernée par le projet. Le jour de l'affichage sert de point de départ aux intéressés pour contester la DUP et engager un recours devant le tribunal administratif. Le recours en contentieux peut intervenir dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

4. APRÈS LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

4.1. L'ARRÊTÉ DE CESSIBILITÉ

A l'issue de l'enquête parcellaire, le préfet prend un arrêté de cessibilité désignant la parcelle à exproprier et chacun des propriétaires. L'arrêté de cessibilité est notifié à chacun des propriétaires concernés.

L'arrêté est caduc à l'expiration d'un délai de 6 mois dans lequel il doit être transmis au juge de l'expropriation, à l'appui d'une requête aux fins de transfert de propriété.

4.2. LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Le transfert de propriété peut être réalisé soit par acquisition amiable, soit par ordonnance du juge de l'expropriation.

La cession à l'amiable peut intervenir à tout moment de la procédure, avant ou après la déclaration d'utilité publique, jusqu'au jugement fixant les indemnités.

A défaut d'entente, le juge est saisi par le préfet. Il doit rendre une ordonnance d'expropriation dans les 8 jours de la réception du dossier.

L'ordonnance doit être publiée par la personne publique au fichier immobilier pour être opposable aux tiers et être notifiée à l'exproprié par lettre recommandée avec avis de réception.

L'ordonnance d'expropriation entraîne le transfert immédiat de la propriété de l'immeuble. L'ancien propriétaire conserve le droit de jouissance du bien, tant qu'il n'a pas perçu l'indemnisation versée par la puissance expropriatrice.

PARTIE 2:

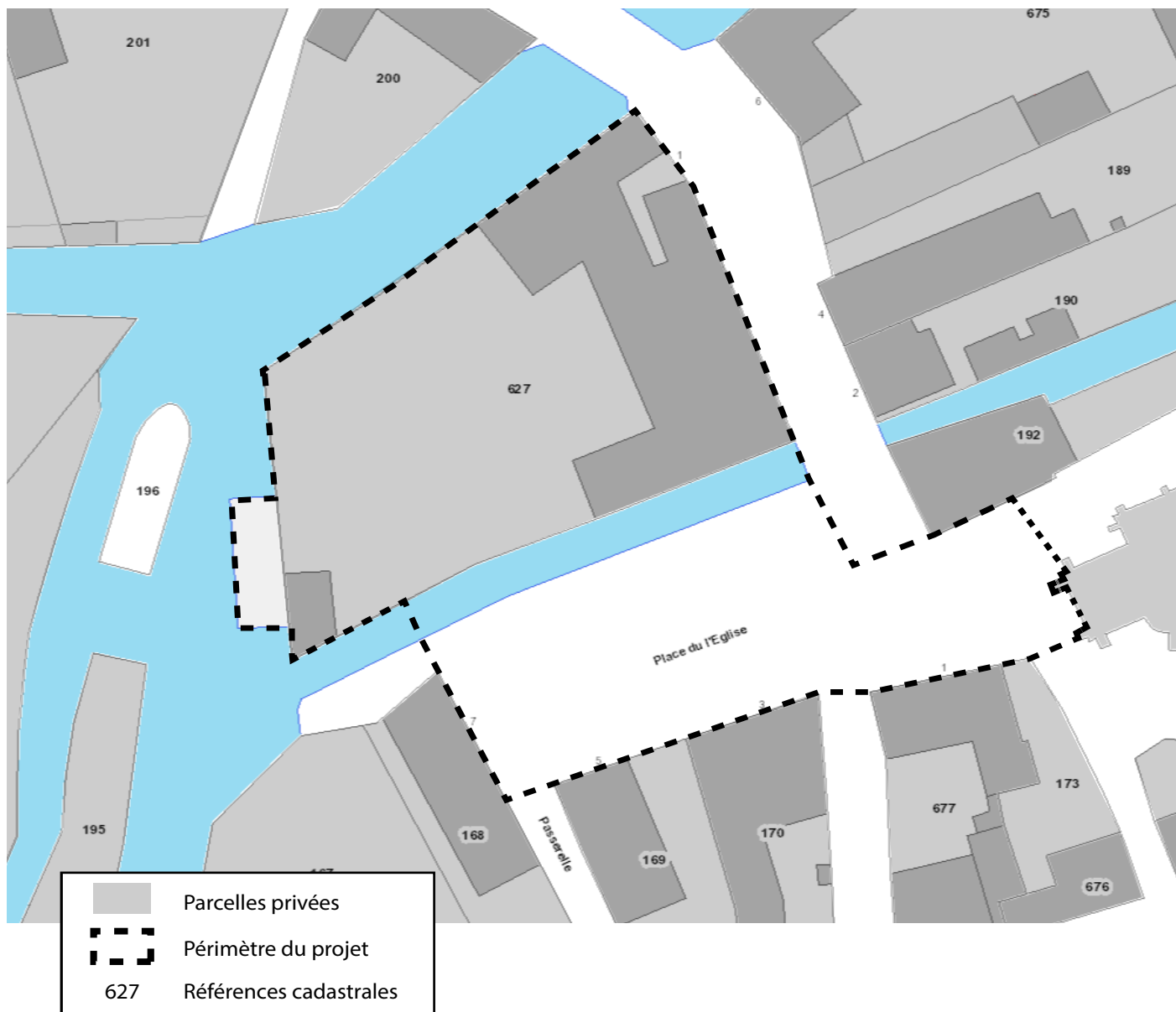
DOSSIER DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE - RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG DU VILLAGE DE BLÉVY



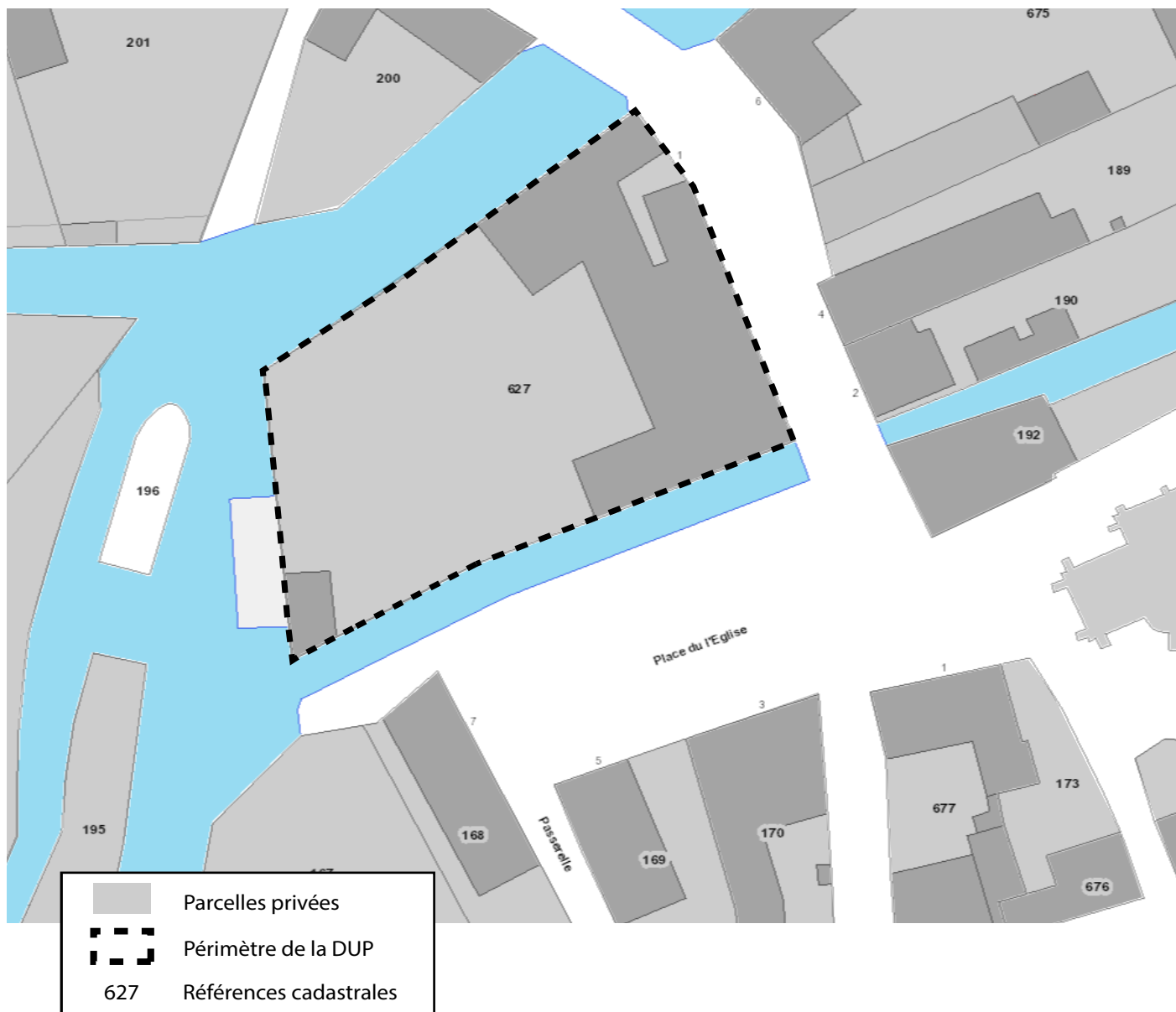
1. PLAN DU PÉRIMÈTRE DU PROJET
2. PLAN DU PÉRIMÈTRE DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
3. PLAN DE SITUATION
4. NOTICE EXPLICATIVE
 - 4.1. Présentation du site du projet
 - 4.2. Objectifs et enjeux du projet
 - 4.3. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu
 - 4.4. Articulation du projet en plusieurs 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



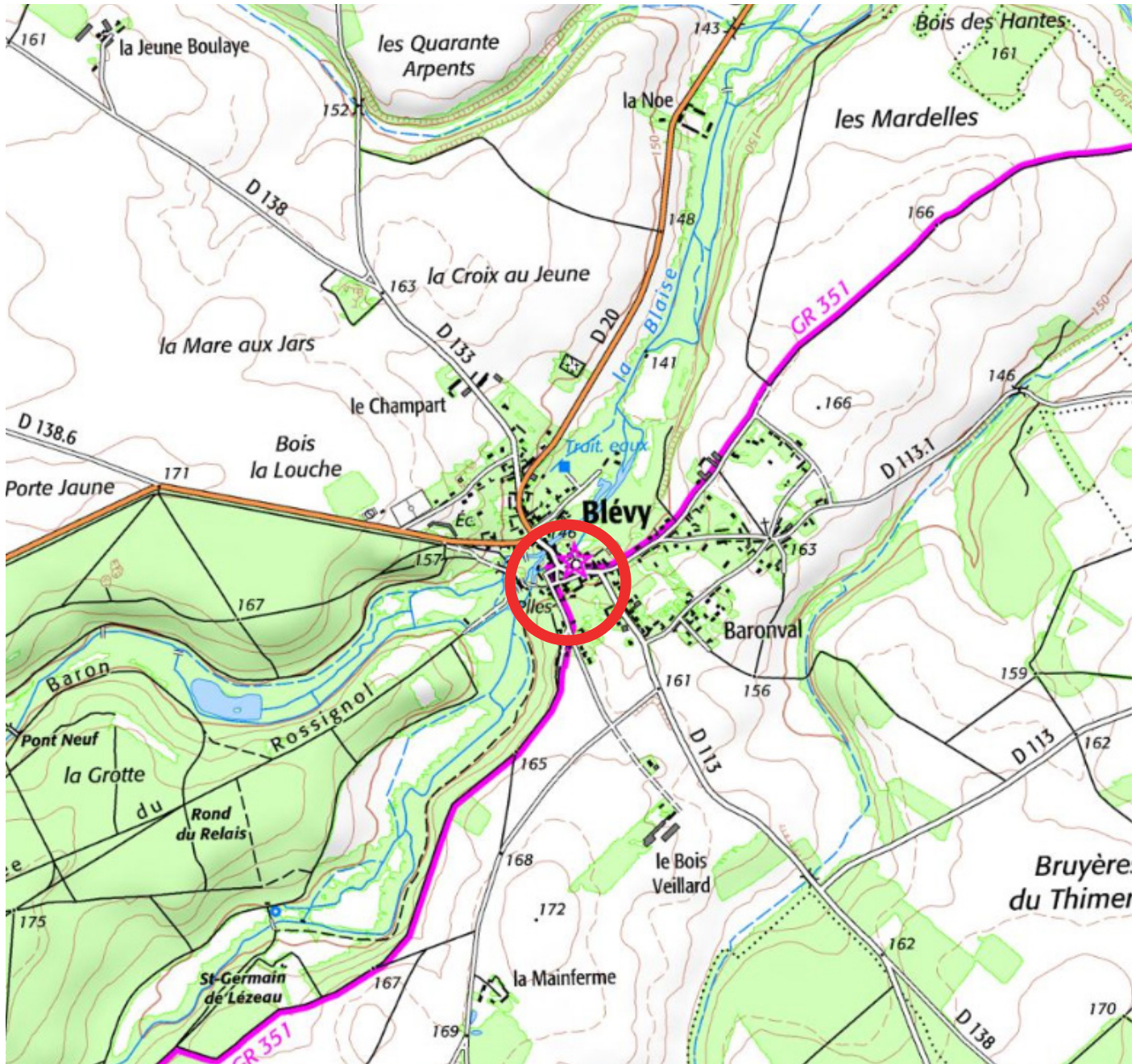
1. PLAN DU PÉRIMÈTRE DU PROJET



2. PLAN DU PÉRIMÈTRE DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE



3. PLAN DE SITUATION





4. NOTICE EXPLICATIVE

La présente demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne le projet de réaménagement du centre bourg de Blévy, dans la Commune de Maillebois.

Associée à la demande d'enquête parcellaire, elle est déposée par la Commune de Maillebois, bénéficiaire de la DUP, qui intervient en tant que maître d'ouvrage de l'opération.

4.1. PRÉSENTATION DU SITE DU PROJET

La Commune de Maillebois est le résultat de la réunion de plusieurs villages (Maillebois, Blévy, Dampierre-sur-Blévy) et hameaux.

La Commune est entrée en 2003 dans la Communauté de Communes du Thymerais puis en 2014 dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux.

La population communale en 2013 est de 957 habitants, dont 402 pour Blévy. Les commerces et les services sont principalement concentrés sur Maillebois, le village de Blévy ayant une vocation essentiellement résidentielle.

Le village de Blévy est traversé par la D113 et la D20, qui le relie directement à Maillebois. Ces routes départementales sont des lieux de passage pour les poids lourds notamment. Le village est également traversé par un chemin de grande randonnée (GR 351), qui passe au sud du bourg de Maillebois et traverse Dampierre-sur-Blévy.

Il est à noter que le centre-bourg de Blévy est riche de deux monuments historiques classés : maison à pans de bois et église Saint-Pierre de Blévy. Les autres maisons d'habitations sont des bâtiments typiques de l'architecture locale.

La rivière de la Blaise traverse le village de Blévy, ainsi que toute la Commune de Maillebois.

Au niveau de la place du village, la Blaise se divise en deux bras pour cerner un petit îlot sur lequel se trouve un immeuble en friche depuis une vingtaine d'années (les propriétaires ont acheté le bâtiment en 1993 et ne l'ont jamais occupé), nous l'appellons dans ce dossier la friche "La Belle Epoque", du nom du restaurant/dancing auparavant en activité. Ce bâtiment représente à la fois un danger, de part son état de vestusté avancé, et un point noir au centre du village.

Le propriétaire a été sommé de réaliser des travaux (remise en état de l'immeuble ou démolition), suivant la procédure de péril imminent décrite au Code de la Construction et de l'habitation aux articles L511-1 et L511-6.

Une proposition d'acquisition a également été faite au propriétaire de l'immeuble par la Commune de Maillebois, au montant fixé par l'estimation des domaines. Celui-ci n'est actuellement pas vendeur pour cette somme.

Dans le fond de cette parcelle au bord de la Blaise, se trouve un lavoir appartenant à la Commune.

Outre la présence de la friche "La Belle Epoque", la place du village de Blévy est constituée d'un parking en enrobé. Sur cette place, l'église Saint-Pierre de Blévy est dépourvue de parvis.

A ce jour, la Commune a décidé de travailler sur un projet de mise en valeur du centre-bourg, englobant le parvis de l'église Saint-Pierre de Blévy et la zone de stationnement qui lui fait face (1 095 m² environ), ainsi que la friche "La Belle Epoque" (1 571 m² environ) et le lavoir communal adjacent (63 m² environ).

4.2. OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

Le réaménagement du centre-bourg de Blévy doit apporter des solutions aux deux principaux handicaps de ce site, à savoir :

- UN CENTRE BOURG PEU MIS EN VALEUR

Le centre-bourg du village de Blévy comporte des atouts 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 Blaise, passage d'un chemin de grande randonnée (GR 351).

Le traitement du centre-bourg est très routier, que ce soit dans les matériaux ou dans les usages. Très peu de place est consacrée au piéton, entre la D13 qui traverse le bourg et la zone de stationnement face à la friche "La Belle Epoque". Les cheminements piétons sont de taille très réduite, voire inexistant, l'église Saint-Pierre de Blévy ne dispose pas de parvis.

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

- UN CENTRE-BOURG QUI PRÉSENTE DES PROBLÈMES DE SÉCURITÉ

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

Aujourd'hui, des mesures d'urgences ont été prises par la Mairie, qui a mis en place des protections interdisant d'accès en rive de l'immeuble, pour canaliser les piétons 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. Soit des travaux importants de remise en état des lieux, soit une démolition du bâti, seront en mesure de sécuriser le centre-bourg et les habitants de la Commune.

L'acquisition par la commune de Maillebois de la friche "La belle Epoque" est nécessaire pour ce projet d'aménagement, les deux axes d'intervention que sont la sécurisation du centre-bourg et la mise en valeur du centre-bourg nécessitent une intervention sur la friche, qu'il s'agisse de démolition sur la totalité du site ou d'une démolition partielle, dans le cadre d'un projet de démolition.

LA FRICHE AUJOURD'HUI





4.3. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

Dans toutes les configurations étudiées dans le cadre de ce projet de réaménagement du centre-bourg de Blévy, la place de l'église Saint-Pierre de Blévy et la zone de stationnement qui lui fait face sont réaménagés, avec modestie, en utilisant des matériaux plus qualitatifs.

En revanche, la résorption de la friche "La Belle Epoque" peut prendre forme sous plusieurs aspects. L'acquisition de ce foncier dans un objectif d'intérêt général offre diverses opportunités de développement pour la Commune. Ces opportunités ont été étudiées à travers les trois scénarios suivants : réhabilitation, construction et jardin public.

4.3.1. A l'origine du projet : trois scénarios étudiés

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, parking et parvis de l'église Saint-Pierre de Blévy, est d'ores et déjà un espace de lien social. Son réaménagement dans des matériaux plus qualitatifs est marqueur d'une volonté de rendre cette place de village plus accessible au piéton.

L'intégration de la friche "La Belle Epoque" dans la création d'un espace de convivialité et de lien social peut se décliner sous trois scénarios : celui de la création d'un local multiservices (lui-même décliné en deux scénarios, construction nouvelle ou réhabilitation partielle) ou celui de la création d'un jardin public.

Chaque scénario comporte un rapide descriptif, un plan et une estimation des dépenses. Pour chacun, le choix a été fait de partir s



RÉHABILITATION FRICHE BELLE ÉPOQUE

- Démolition de 250m² de bâti contre 250m² conservés, phase de dépollution attenante.
- Réhabilitation d'une partie des bâtiments existants en un lieu polyvalent.
- Création d'un espace public ouvert autour du bâtiment réhabilité.

| | | |
|----------|--------------------------|------------------|
| DÉPENSES | Acquisition | 22.000 € |
| | Démolition / Dépollution | 39.300 € |
| | Réhabilitation | 300.000 € |
| | Aménagements extérieurs | 32.050 € |
| | Aménagement place | 92.000 € |
| | Réhabilitation lavoir | 30.000 € |
| | Frais d'étude | 55.500 € |
| | TOTAL | 570.850 € |



CONSTRUCTION FRICHE BELLE ÉPOQUE

- Démolition totale de l'ensemble des éléments bâti existants, phase de dépollution attenante.
- Reconstruction d'un nouveau bâtiment à destination d'un lieu polyvalent.
- Création d'un espace public ouvert autour du bâtiment créé.

| | | |
|----------|--------------------------|------------------|
| DÉPENSES | Démolition / Dépollution | 52.300 € |
| | Réhabilitation | 275.000 € |
| | Aménagements extérieurs | 32.050 € |
| | Aménagement place | 92.000 € |
| | Réhabilitation lavoir | 30.000 € |
| | Frais d'étude | 53.500 € |
| | TOTAL | 556.850 € |



JARDIN PUBLIC FRICHE BELLE ÉPOQUE

- Démolition totale de l'ensemble des éléments bâtis existants, phase de dépollution attenante.
- Mise en place d'un jardin public ouvert, création de passerelle en lien avec la rivière de la Blaise.

| | | |
|----------|--------------------------|------------------|
| DÉPENSES | Acquisition | 22.000 € |
| | Démolition / Dépollution | 52.300 € |
| | Aménagements extérieurs | 120.000 € |
| | Aménagement place | 92.000 € |
| | Réhabilitation lavoir | 30.000 € |
| | Frais d'étude | 26.500 € |
| | TOTAL | 342.800 € |



4.3.2. Financements envisagés

A ce jour des subventions sont identifiées au titre du FDAIC :

- Opération de cadre de vie - aménagements paysagers d'espaces publics à un taux de 50% d'une dépense plafonnée à 15 000 euros HT
- Suppression des points noirs à un taux de 50% d'une dépense plafonnée à 40 000 euros HT

Au niveau du Contrat Régional d'Agglomération deux pistes de financement sont envisagées :

- Dans le cadre du module Formation/ Développement & Innovation Economique, action Fonds friche / Politique communautaire de résorption, l'acquisition, la démolition et le désamiantage peuvent être subventionnés à hauteur de 35%
- Dans le cadre du module Aménagement Urbain Cadre de Vie, la reconversion en espaces publics de convivialité peut être subventionnée à hauteur de 40%

Dans le cadre du volet territorial, le Contrat de Plan Etat Région subventionne le volet résorption de friche, à hauteur de 25% de l'acquisition, du désamiantage et de la démolition.

Pour scénario de la réhabilitation, 20 000 euros peuvent être envisagés au titre du Plan Isolation.

A ce stade, les subvention identifiées le sont à un titre purement indicatif. Aucun dossier n'a été déposé, et d'autres financements peuvent être identifiés (TDENS, DETR, enveloppe parlementaire, etc.).

Il est à noter que les principaux financements concernent la résorption des friches ainsi que les aménagements d'espaces publics de coeur de bourg. Les travaux de construction ou de réhabilitation sont peu subventionnés.

4.3.3. Analyse des trois scénarios

Il ressort de cette étude préalable que les scénarios de réhabilitation / construction nouvelle restent particulièrement onéreux en termes d'investissement. Les coûts de fonctionnement du local n'ont pas été estimés mais doivent être pris en considération. De plus, il faut garder en considération que le bon fonctionnement d'un commerce multiservices reste dépendant de la sélection d'un porteur de projet.

Pour ces deux scénarios, les recettes identifiées à ce jour couvrent environ 20% des dépenses.

Le scénario du jardin public, plus simple et moins onéreux, permet une meilleure maîtrise des coûts, en terme d'investissement et de fonctionnement. Les incertitudes liées au fonctionnement du site après aménagement sont limités, car seul l'entretien du jardin sera nécessaire. En outre, le choix des végétaux permettra de limiter l'entretien.

Enfin, du point de vue de l'insertion dans l'environnement, le projet de jardin apparait comme le plus adapté, car le moins contraignant sur la Blaise et ses berges. La création d'un jardin public viendrait générer un espace de respiration au coeur du village.

Ce jardin viendrait créer un espace de récréation. A plusieurs titres, celui-ci serait un atout pour la Commune, notamment dans le cadre de la récente création sur la Commune d'une Maison d'Assistante Maternelle. Ce jardin sera une zone de quiétude, au bord de la Blaise, où viendront se resourcer les habitants de Blévy de tout âge.

CHOIX DU PROJET

Pour ces raisons, les élus ont choisi de se positionner sur un projet de jardin public.

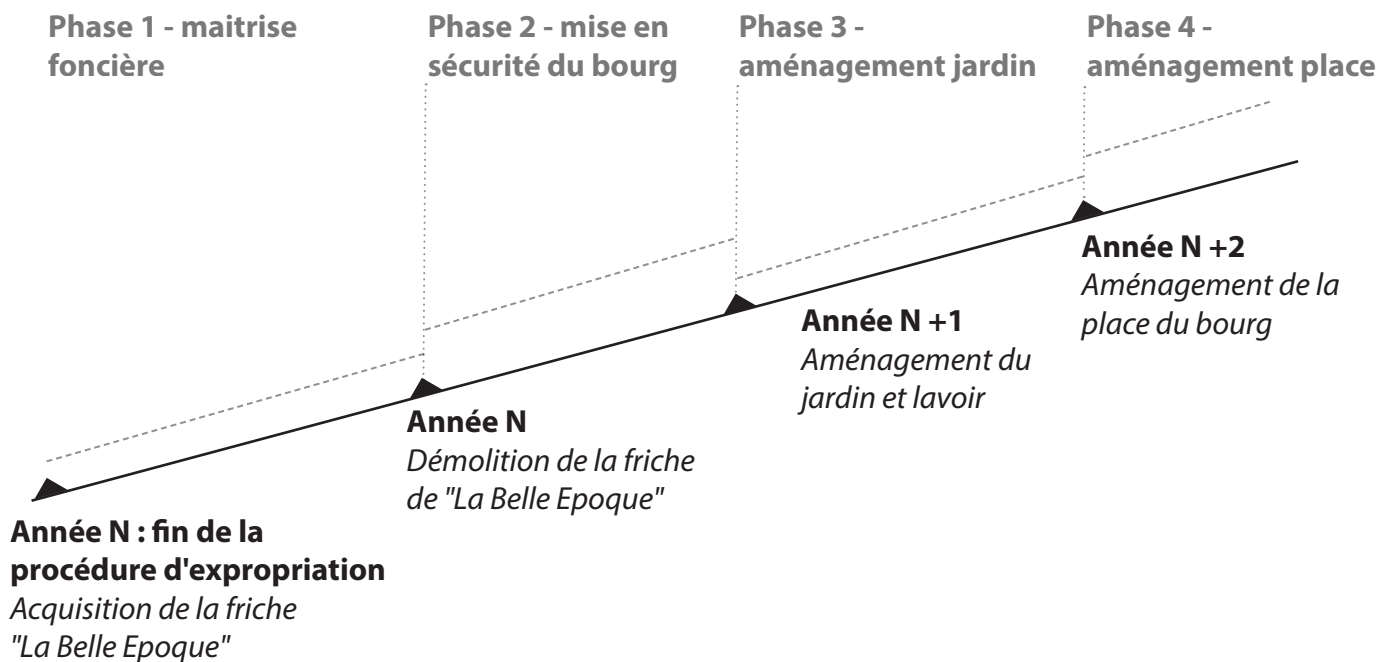
4.4. ARTICULATION DU PROJET EN PLUSIEURS PHASES

Afin de mieux maîtriser son budget, la Commune envisage de phaser le projet sur plusieurs exercices, en fonction des priorités identifiées.

A l'heure actuelle, la priorité en termes d'investissement est la mise en sécurité du centre-bourg via la résorption de la friche "La Belle Epoque". Ces mesures de sécurité seront mises en oeuvre dès l'acquisition de la friche, elles consisteront en une première phase de démolition.

Les travaux d'aménagement du jardin seront réalisés sur un second exercice. Avant cela, la friche démolie, sera clôturée pour éviter toute intrusion.

La dernière phase des travaux consistera à réaménager le parvis de l'église Saint-Pierre de Blévy et le parking afin de finaliser cette place de village.



4.5. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglo de Dreux du Pays de Dreux a été approuvé par délibération du 25 septembre 2017. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'Agglo de Dreux du Pays de Dreux 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 entrepris l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle a approuvé, par délibération en date du 22 septembre 2017 rendue exécutoire le 13 octobre 2017, son PLU.

Le projet de réaménagement du centre-bourg de Blévy est compatible avec ce nouveau PLU. Sur le secteur de la friche de la Belle Epoque, le projet de jardin public est compatible avec le PLU approuvé. Il n'est pas prévu de créer du logement à cet endroit.

4.6. INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

Les effets du projet sur l'environnement sont minimisés, du fait d'un aménagement qui vient très peu modifier l'existant.

Les principaux effets sur l'environnement sont relatifs à la proximité des aménagement prévus et de 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, dès le stade avant projet. En outre les aménagement prévus sont suffisamment éloignés de la berge pour ne pas impacter le cours d'eau. 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 restent 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.

De plus, les effets sur le plan de la biodiversité vont 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'une plaine enherbée 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.

Enfin, cette place de village et ce jardin nouvellement créés nécessitent de prendre en compte le fait que la fréquentation de la place du village risque d'être accrue. Il faudra dans ce cas veiller à ce que la circulation sur la portion de la rue du Vieux Pont qui passe dans le centre-bourg soit apaisée, au niveau

Jardin public et placette

JARDIN PUBLIC ET PLACETTE

AVANT



APRES



JARDIN PUBLIC CÔTÉ RUE DU VIEUX PONT

AVANT



APRES



5. PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX

- 1 La plaine enherbée
- 2 La ripisylve et le lavoir
- 3 La plateforme
- 4 Le mail d'arbres
- 5 Le parvis de l'église
- 6 Passerelle 1
- 7 Passerelle 2
- 8 Espace de stationnement



6. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

6.1. TRAVAUX DE DÉMOLITION

Sous réserves d'études de maîtrise d'oeuvre plus approfondies, les travaux de démolition de la friche de la Belle Epoque se caractérisent ainsi :

- Désamiantage/ déplombage du bâtiment
- Déconstruction sélective
- Retrait de la cuve à fuel

6.2. TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

6.2.1. Jardin public

Le jardin public sera aménagé de manière modeste. Les cheminements piétons seront en sable stabilisé renforcé. Les accès se feront par la rue du Vieux Pont et par les deux passerelles existantes au niveau du parking. Ces deux passerelles seront conservées, restaurées et sécurisées.

Des arbres seront plantés en limite avec la rue du Vieux Pont et le parking, afin de recréer un alignement qui vient tenir la rue. Du côté de la Blaise, les plantations viennent reformer une ripisylve. Ce sont ces plantations, assez denses, qui tiendront les usagers du jardin à distance du cours d'eau.

Le centre du jardin sera engazonné afin de créer une plaine enherbée.

Le mobilier mis en place sera adapté au site (bancs, poubelles, etc.) afin d'offrir aux usagers des espaces de pause. Une plateforme en bois permettra au promeneur d'aller jusqu'à proximité de la Blaise.

6.2.2. Place de l'église

La place, parking et parvis de l'église Saint-Pierre de Blévy, seront traités avec des bétons qualitatifs, de type béton matricé ou béton désactivé.

Sur les voies destinée à la circulation, de part et d'autre des places de stationnement du parking, la couche d'enrobé sera reprise.

6.2.3. Lavoir

La réhabilitation du lavoir sera réalisée de manière modeste. La toiture en matériaux amiantés sera remplacée, hors toiture, le bâtiment sera remis en état à l'identique.

7. APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

Les montants ci-dessous reprennent ceux des estimations présentés plus haut, à la différence que l'estimatif ne se concentre pas uniquement sur la friche "Belle Epoque", mais sur l'ensemble du périmètre du projet. La ligne "aménagement place" s'ajoute ainsi à ce qui a déjà été estimé.

| | |
|--|------------------|
| DÉPENSES HT | 342.800 € |
| Acquisition (prix des domaines) | 22.000 € |
| Démolition / dépollution | 52.300 € |
| Démarche préalables, HSSE, etc. | 1 800 |
| A/R matériel | 1 500 |
| Désamiantage | 9 000 |
| Démolition | 38 000 |
| Dépollution (cuve) | 2 000 |
| Aménagement extérieurs | 120.000 € |
| Nettoyage du site avant travaux | 5 000 |
| Plantations | 20 000 |
| Terre végétale | 6 200 |
| Sol stabilisé | 16 000 |
| Engazonnement / prairie humide | 4 000 |
| Mobilier urbain | 13 500 |
| Platelage bois / garde corps | 43 000 |
| Reprises maçonneries | 3 000 |
| Entretien garantie 1 an | 2 500 |
| Divers | 6 800 |
| Aménagement place | 92.000 € |
| Réhabilitation lavoir | 30.000 € |
| Frais d'étude | 26.500 € |
| Conduite d'opération + maîtrise d'oeuvre paysage | 8 000 |
| Frais géomètre | 1 500 |
| Bureau de contrôle | 1 500 |
| Diagnostic amiante | 2 000 |
| Coordinateur SPS | 1 500 |
| Maîtrise d'œuvre démolition | 12 000 |

PARTIE 3:

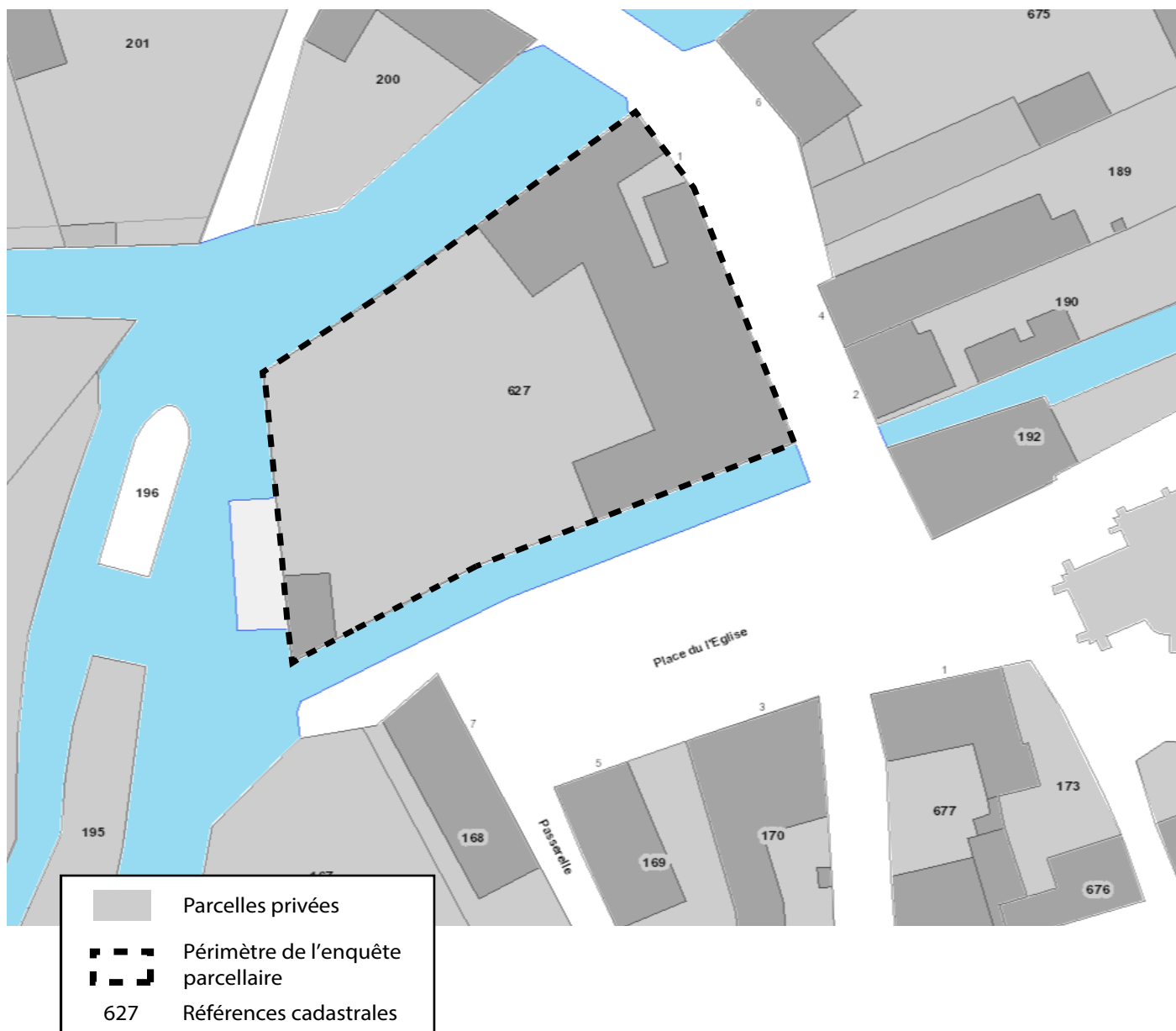
DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE - RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG DU VILLAGE DE BLÉVY



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



1. PLAN PARCELLAIRE



2. NOTICE EXPLICATIVE ENQUÊTE PARCELLAIRE

2.1. OBJET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

La présente 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 des autres intéressés.

2.2. LA SITUATION DU FONCIER

Les emprises nécessaires à la réalisation du projet représentent une surface globale de 2 756 m², dont 1 158 m² situés dans le domaine public.

La présente enquête parcellaire concerne l'acquisition nécessaire, soit une surface globale de 1 598 m². L'enquête parcellaire concernera la parcelle encadrée en pointillés sur le plan précédent, et pour les propriétaires ci-après identifiés dans l'état parcellaire.

Le domaine public appartenant à la Commune de Maillebois n'est pas concerné par l'enquête parcellaire.

3. LISTE DES PROPRIÉTAIRES

| 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 À ACQUÉRIR | SUPERFICIE RESTANTE |
|---|--------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| 9, Villa Jules Laforgue 75 019 Paris | Propriétaire | 1 598 m ² | 1 598 m ² | 0 m ² |
| 9, Villa Jules Laforgue 75 019 Paris | Propriétaire | | | |

ANNEXE 1:
DÉLIBÉRATION

ANNEXE 2: ESTIMATION DES DOMAINES