

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

Commune d'Allouville-Bellefosse



Enquête publique

Projet présenté par la commune d'Allouville-Bellefosse relatif à une demande d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités dénommée Caux Multipôles « Le Poteau » sur le territoire de la commune d'Allouville-Bellefosse

du 01 décembre 2022 au 16 décembre 2022

Rapport d'enquête publique
Pièce n°1

Le présent dossier comprend trois parties distinctes, d'une part, le rapport d'enquête (Pièce n°1), d'autre part, les conclusions motivées et l'avis de la commissaire enquêtrice, qui font l'objet de la Pièce n°2 (DUP) et de la Pièce n°3 (Enquête parcellaire).

Commissaire enquêtrice : Mme Brigitte BEAUGRARD ROBIN

Sommaire

I - GENERALITES	6
I.1 PREAMBULE	6
I.2 CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	7
II - LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE	8
II.1 PRESENTATION	8
II.2 LE PROJET	8
III ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	10
III.1 RAPPEL	10
III.2 CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	10
III.3 JUSTIFICATION DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	11
III.4 DANGEROUSITE DES ABORDS DE LA PARCELLE	11
III.5 CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE EN VUE DE L'EXTENSION DU SITE DE LA SOCIETE LINEX PANNEAUX	13
III.6 ETAT D'OCCUPATION DES PARCELLES DANS LE PERIMETRE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	13
III.7 ESTIMATION DE L'ACQUISITION	13
IV ENQUETE PARCELLAIRE.....	14
IV.1 RAPPEL	14
IV.2 CONTENU DU DOSSIER.....	15
IV.3 JUSTIFICATION DE L'ENQUETE PARCELLAIRE.....	15
IV.4 PROPRIETAIRE(S) ET AUTRE(S) TITULAIRE(S) DE DROITS REELS :	15
IV.5 LE PROJET.....	17
IV.5.1 Rappel.....	17
IV.5.2 Mise à l'enquête publique.....	18
IV.6 DOSSIER DU PROJET	19
IV.6.1 Maître d'ouvrage	19
IV.6.2 Suivi du dossier.....	19
IV.6.3 Décisionnaire	19
IV.6.4 Rédactrice	19
V L'ENQUETE PUBLIQUE.....	19
V.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE	19
V.1.1 Désignation de la commissaire enquêtrice	19
V.1.2 Réunion à la préfecture.....	20
V.1.3 Permanences de la commissaire enquêtrice.....	20
V.2 INFORMATION ET PUBLICITE	20
V.2.1 Publicité dans la presse.....	20
V.2.2 Internet	21
V.2.3 Affichage.....	21
V.2.4 Observations du public.....	22
V.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	23
V.3.1 Réunion avec le maître d'ouvrage.....	23

V.3.2 Visite des lieux	23
V.3.3 Clôture de l'enquête	23
V.3.4 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	23
VI AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES ET REPONSE DU PETITIONNAIRE	24
VI.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC	24
VI.2 QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	26
VII TRANSMISSION DU RAPPORT D'ENQUETE.....	32
VIII ANNEXES.....	34
VIII.1 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	34
VIII.2 MEMOIRE EN REPONSE.....	42

I - Généralités

Je soussignée, Brigitte BEAUGRARD ROBIN, désignée pour conduire l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressée 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, le maître d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

J'ai été désignée par décision du Tribunal Administratif de Rouen en date du 20 octobre 2022, en vue de procéder à une enquête publique de 16 jours consécutifs, prescrite du 01 décembre 2022 à 15h. au 16 décembre 2022 à 18h. en la mairie de la commune d'Allouville-Bellefosse.

L'enquête publique conjointe porte sur :

- Une enquête publique préalable à la **Déclaration d'Utilité Publique** ;
- Une **enquête parcellaire** en vue de l'acquisition de la parcelle cadastrée ZM 47 sise en bordure de la route départementale 6015 sur le territoire de la commune d'Allouville-Bellefosse soit par accord amiable ou par voie d'expropriation.

I.1 Préambule

La présente enquête publique porte sur l'élaboration du Projet présenté par la commune d'Allouville-Bellefosse relatif à une demande d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités dénommée Caux Multipôles « Le Poteau » sur le territoire de la commune d'Allouville-Bellefosse (Seine Maritime).

La procédure d'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations et/ou propositions, préalablement à certaines décisions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

L'autorité compétente pour prendre les décisions à l'issue des enquêtes est le préfet de Seine-Maritime.

I.2 Cadre législatif et réglementaire

L'enquête a été conduite conformément aux nombreux textes qui régissent le contenu du présent dossier soumis à enquête publique conjointe.

Le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment :

- Partie législative, les articles L.122-1 à L.122 et L.131-1 relatifs à la déclaration d'utilité publique ;
- Partie réglementaire, les articles R.121-1 et R.121-7, relatifs à la déclaration d'utilité publique et R 131-1 à R 131-3 pour l'enquête parcellaire

Par délibération n°21/082 du 20 septembre 2021, le conseil municipal a approuvé le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pour l'acquisition de la parcelle cadastrale ZM 47 permettant d'une part à la commune d'Allouville-Bellefosse l'extension de la zone d'activités Caux Multipôles « Le Poteau » et d'autre part au département de la Seine-Maritime la mise en sécurité de la route départementale 6015.

En date du 14 décembre 2021, le conseil municipal a, également, approuvé les dossiers d'enquêtes d'utilité publique et parcellaire et a sollicité auprès de Monsieur le Préfet de Seine-Maritime l'obtention de l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire en vue de l'acquisition de la parcelle cadastrée ZM 47 sise en bordure de la route départementale 6015 sur le territoire de la commune d'Allouville-Bellefosse et a autorisé Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions utiles à la mise en place et l'aboutissement de cette enquête.

L'arrêté préfectoral du 4 novembre 2022 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire en vue de la réalisation du projet d'acquisition de la parcelle cadastrée ZM 47 sise en bordure de la route départementale 6015 sur le territoire de la commune d'Allouville-Bellefosse.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Compte tenu de la nature du projet, il n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

II - le dossier soumis à enquête publique conjointe

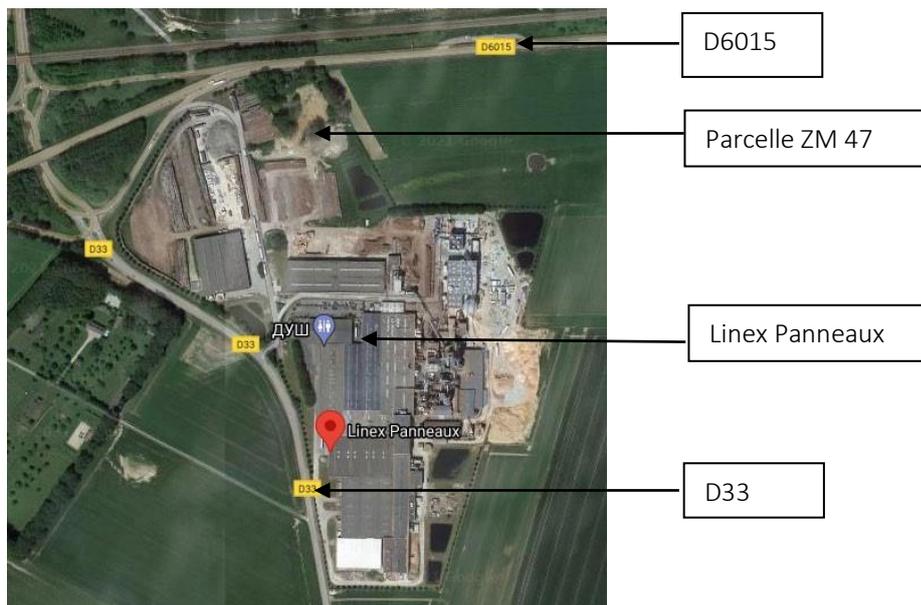
II.1 Présentation

La commune d'Allouville-Bellefosse est située dans le pays de Caux en Seine-Maritime. Elle est composée d'un bourg principal et de plusieurs hameaux. Elle est membre de la communauté de communes Yvetot Normandie.

Elle compte, sur son territoire, la zone d'activités Caux Multipôles « Le Poteau » qui est bordée à l'ouest par la route départementale 33 et au nord par la route départementale 6015.

Elle accueille, entre autres, la société Linex Panneaux, fabricant de panneaux en bois et en particules agglomérées.

Au nord de la parcelle Linex Panneaux se trouve la parcelle cadastrale ZM 47.



II.2 Le projet

Le 2 novembre 2019, un accident de la route sur la route départementale 6015 à hauteur de la parcelle ZM 47 a eu lieu, dû au détachement de grosses branches d'un des arbres implantés sur celle-ci, percutant de plein fouet un véhicule. Aucun blessé n'a été à déplorer mais il a occasionné des dégâts importants sur le véhicule.

Le Président du Département de Seine-Maritime a fait part à Monsieur le Maire de la commune d'Allouville-Belfosse, par courrier en date du 18 juin 2021, d' « une zone dangereuse pour la circulation routière sur la RD 6015, due à la présence de végétation non entretenue sur une parcelle privée jouxtant la route départementale. »

De plus, il ajoutait que la « fréquentation importante de plus de 11 500 véhicules quotidiens » fait que « cet endroit » est « particulièrement à risque pour les usagers de la route, en cas de chute de branches, voire d'un arbre. »

Cette parcelle privée correspond à la parcelle cadastrée ZM 47.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

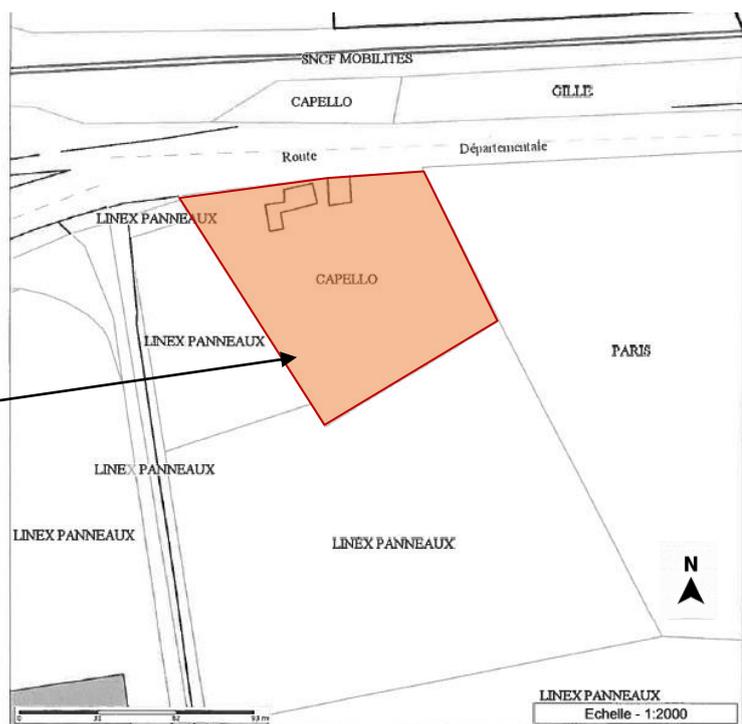
Cette RD 6015 est un itinéraire départemental stratégique reconnu d'intérêt régional et axe majeur entre Yvetot et Le Havre. La fréquentation des poids lourds représente plus de 10% des usagers.

De plus, la société Linex Panneaux souhaite s'agrandir sur le site industriel qu'elle occupe actuellement depuis sa création en septembre 1986.

C'est un pourvoyeur d'emplois très important sur la commune.

L'acquisition de la parcelle ZM 47 (CAPELLO) lui permettrait d'étendre sa zone d'activités.

Ce qui est pour la commune une utilité publique.



III Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

III.1 Rappel

Une telle enquête publique est organisée dans la perspective de l'acquisition de la parcelle ZM 47 à aménager.

La procédure d'expropriation pourrait être envisagée dans le cas où la négociation foncière amiable échouerait.

Cette procédure est régie par le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique (articles L1 à L 641-6) et comprend plusieurs phases, notamment l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (articles L.122-1 à L.122-7 et R.121-1 à R.121-2 et R122-1 à R122-8) et l'enquête parcellaire (articles R 131-3).

III.2 Contenu du dossier d'enquête publique de déclaration d'Utilité Publique

Le dossier d'enquête publique, préalable à l'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique pour réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités dénommée Caux Multipôles « Le Poteau » sur le territoire de la commune d'Allouville-Bellefosse, comportait

- une note explicative afin de démontrer l'utilité publique du projet, l'opportunité, l'objet et la justification du caractère d'utilité publique de cette opération ; (version 2 du 24 novembre 2022)
- quelques photographies et plans de situation ;
- l'état d'occupation des parcelles comprises dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique ;
- ainsi qu'en annexe la délibération du conseil municipal d'Allouville-Bellefosse du 14 décembre 2021.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La première version des documents du dossier d'enquête publique a été modifiée après rencontre le 21 novembre 2022 avec Monsieur TERRIER, Maire de la commune, ainsi une 2^{ème} version datée du 24 novembre 2022 m'a été communiquée le jour de la première permanence le 01 décembre 2022.

Ce document s'est substitué à la 1^{er} version et a été versé au dossier et mis en ligne sur le site de la préfecture de Seine-Maritime.

III.3 Justification de la déclaration d'utilité publique

La commune d'Allouville-Bellefosse a cherché à acquérir la parcelle ZM 47, mais n'y étant pas parvenue, elle a décidé d'engager une procédure d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.

La liste des propriétaires a été établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. Cette liste fait apparaître cinq héritiers.

L'absence de précisions quant à la situation de ces héritiers n'a pas permis à la commune de procéder à l'acquisition amiable de la parcelle ZM 47.

Des propriétaires ont été précisément identifiés, en revanche, certains d'entre eux demeurent inconnus.

Dans le cas de la parcelle ZM 47, son acquisition est justifiée la nécessité de constituer une réserve foncière pour la société Linex Panneaux, désireuse de s'agrandir et de développer son activité.

III.4 Dangereusité des abords de la parcelle

La parcelle cadastrale ZM 47 est bordée au nord par la RD 6015 et se situe dans le prolongement de la bretelle d'insertion de ladite RD 6015.

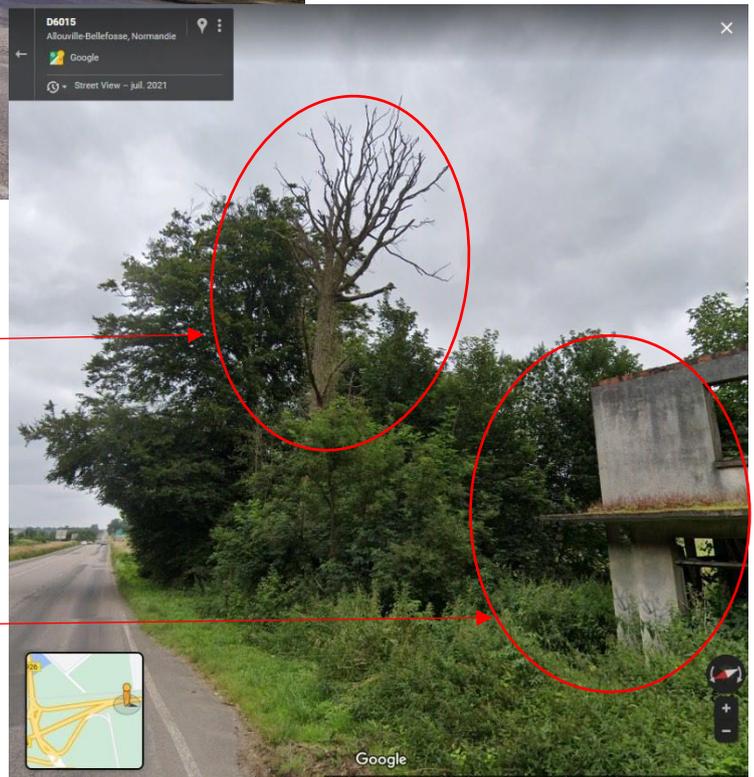
Une construction en ruine sur le terrain est située en bordure immédiate de la voie publique, menaçant de s'effondrer. Elle est également plantée de nombreux arbres de haute tige, manifestement non entretenus.



Végétation dense surplombant la RD6015

Arbre mort

Construction en état de ruine



La dangerosité de cette parcelle est d'ailleurs établie : pour rappel, l'accident survenu le 2 novembre 2019 dû à la chute de branches d'un des arbres.

Cette parcelle reste source de danger.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Ce terrain semblerait n'avoir jamais fait l'objet du moindre entretien de la part des propriétaires.

III.5 Constitution d'une réserve foncière en vue de l'extension du site de la société Linex Panneaux

Le site d'exploitation de la société Linex Panneaux couvre environ 20 hectares. Elle exploite son activité de fabrication de panneaux de bois sur le site Caux Multipôles « Le Poteau » depuis sa création le 22 septembre 1986

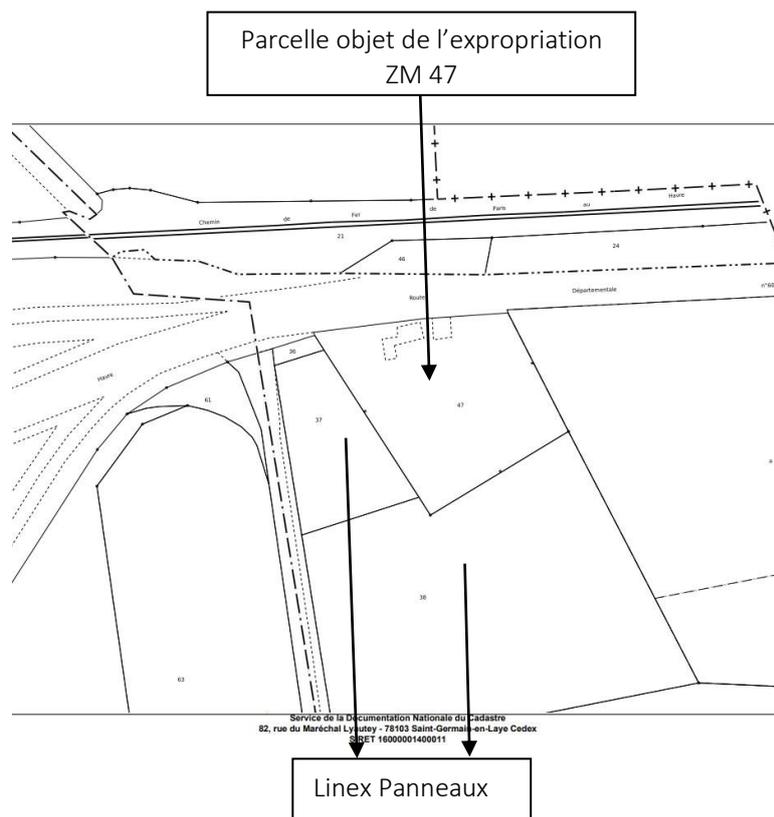
Elle ne dispose plus d'emprise foncière afin de mettre en œuvre son projet d'agrandissement.

La parcelle ZM 47 est située dans le prolongement de celles de Linex Panneaux.

L'activité de la société Linex Panneaux rayonne au-delà des frontières de la commune par une forte activité internationale.

Elle emploie plus de deux cents salariés ce qui fait d'elle un pourvoyeur d'emplois important pour la commune.

La commune encourage et soutient ce projet d'extension qui assurera le développement de l'économie locale.



III.6 Etat d'occupation des parcelles dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique

La parcelle ZM 47 est aujourd'hui inoccupée, sans activité agricole, dont un bâtiment est en ruine et la végétation invasive est sans intérêt particulier.

III.7 Estimation de l'acquisition

La principale dépense dans le cadre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est constituée par l'acquisition de la parcelle ZM 47.

Sans estimation du Service des domaines avant le début de l'enquête publique, l'estimation de cette acquisition a été établie à partir du prix des terres 2019 défini par la Chambre d'Agriculture de Normandie à raison de 12 080 €/hectare.

POSTE DE DEPENSE	ESTIMATION FINANCIERE
Acquisition du foncier : 7 227 m ²	8 730,22€

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

S'agissant de la valeur foncière de cette dernière, la mairie d'Allouville-Bellefosse a réceptionné, le 01 décembre 2022, un courrier du Service des domaines daté du 30 novembre 2022, prenant en compte le terrain en zone Ui (zone urbaine à vocation industrielle, tertiaire, artisanale et commerciale), et estimant sa valeur vénale à 145 000 €.

Monsieur TERRIER, Maire de la commune, ayant pris contact avec la personne signataire de cette correspondance, lui a communiqué des informations complémentaires.

Ainsi un second courrier, du 02 décembre 2022, fait état d'une « révision de l'avis du 30/11/2022 consécutive à des compléments d'informations d'urbanisme transmis par le consultant ».

En effet, « l'ensemble de la parcelle est frappée par la loi Barnier ... De plus, une partie de la parcelle (3825 m²) est classée en périmètre de protection lié à la présence d'une cavité napoléonienne.

En considérant ces éléments, la partie constructible de cette parcelle est de 2912 m² ...

Valeur de 65 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%»

IV Enquête parcellaire

IV.1 Rappel

L'enquête parcellaire est destinée à définir, pour tous les terrains dont l'acquisition est nécessaire, l'identité du ou des propriétaires. Un dossier d'enquête parcellaire comprend un plan parcellaire du projet et l'état parcellaire des terrains à acquérir relatant l'identité complète des propriétaires.

Ceux-ci peuvent exprimer leurs observations.

IV.2 Contenu du dossier

Conformément aux dispositions de l'article R. 131-3 du code de l'expropriation, le dossier d'enquête parcellaire dont la première version a été modifiée après rencontre le 21 novembre 2022 avec Monsieur TERRIER, Maire de la commune, ainsi une 2^{ème} version datée du 24 novembre 2022 m'a été communiquée le jour de la première permanence le 01 décembre 2022. Il comprenait :

1° un **plan parcellaire** régulier des terrains et bâtiments ;

2° la **liste des propriétaires** établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Le dossier d'enquête parcellaire répond à la réglementation en vigueur.

IV.3 Justification de l'enquête parcellaire

Cette enquête est destinée essentiellement à définir, pour la parcelle cadastrale ZM 47, l'identité des propriétaires afin que ceux-ci s'expriment quant à la superficie du terrain et à faire valoir leurs droits.

Ce terrain est considéré, par le Conseil Départemental, comme à risque pour les usagers de la route départementale 6015, qu'il longe, du fait du manque d'entretien des arbres dont les branches surplombent la route. Situation qui a déjà provoqué un accident de la route en novembre 2019.

IV.4 Propriétaire(s) et autre(s) titulaire(s) de droits réels :

ALLOUVILLE-BELLEFOSSÉ (76190)

REFERENCES CADASTRALES					Emprise à acquérir	Emprise restante
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit	Contenance		
ZM	47	Terre	La Galantière	7 227 m ²	7 227 m ²	SANS OBJET

Après le décès de Madame Marcelle LE BARS, épouse CIAFFONI (veuve) survenu le 3 mars 1986, propriétaire de cette parcelle, elle a laissé cinq héritiers (suivant l'attestation de propriété) dont attestation du 22 mars 1996 établie par Me NOURY, Notaire à Douarnenez.

**Tableau récapitulatif des 8 envois en courrier recommandé avec avis de réception
aux 5 héritiers dont 3 ayant deux adresses différentes**

Quote-part	Propriétaires / Héritiers avec adresse	Date et numéro de RAR	Date réception questionnaire	Recherches ou finalité de l'envoi
¼	1. Marie Thérèse LE BARS 23 rue Raspail 13004 Marseille	12/11/22 1A19989027076	Non	23/11/22 Retour à l'expéditeur. 24/11/22 de nombreux appels téléphoniques à la mairie de Marseille restés sans réponses. 29/11/22 nouvel appel à la ville de Marseille qui ne trouve pas cette personne dans leurs fichiers population ou électoral. 01/12/22 appel à la mairie de Douarnenez pour obtenir un acte de naissance qui confirme que la personne est décédée le 21/12/1992 à Marseille.
⅛	2. Sylvie Liliane Andréa LE BARS épouse COURRIEU 6 chemin Maquens 11000 Carcassonne Sylvie LE BARS épouse COURRIEU 6 rue de Jasses 11000 Carcassonne	12/11/22 1A19989027069 12/11/22 1A19989027052	Non Oui, le 23/11/22	Destinataire inconnu. Envoi deuxième adresse. Questionnaire reçu.
⅛	3. Christian Robert Philippe LE BARS Apt.69 – Rés. carré royal 3 rue Rodin 66000 Perpignan Christian LE BARS 5 rue Pierre Bayle 66000 Perpignan	12/11/22 1A19989027083 12/11/22 1A19989027090	Non Oui, le 22/11/22	Destinataire inconnu. Envoi deuxième adresse. Questionnaire reçu.

¼	4. Jean Henri CARNEC 28 rue Couedic 29100 Douarnenez	12/11/22 1A19989027106	Non	17/11/22 Destinataire inconnu retour à l'expéditeur. 22/11/22 Demande téléphonique à Douarnenez et relance par mail le 29/11/22. Personne décédée le 08/09/1991.
¼	5. Mauricette Margueritte CHARLOT épouse CAPELLO 6, chemin de Maquens 11000 Carcassonne Mauricette CHARLOT épouse CAPELLO 9, rue Denis Diderot 37270 Mont Louis sur Loire	12/11/22 1A19989027113 22/11/22 1A19989027120	Non Non le 01/12/22	23/11/22 Retour pour non identification de la boîte aux lettres. 01/12/22 Réception de l'avis de réception.

Ce tableau fait apparaître que les cinq héritiers ont été destinataires du courrier de notification individuelle aux propriétaires avant l'ouverture de l'enquête parcellaire ainsi que du questionnaire l'accompagnant.

Les courriers revenus « inconnu(e) à l'adresse » concernaient Madame Marie Thérèse LE BARS et Monsieur Jean Henri CARNEC. Ils ont été affichés en mairie d'Allouville-Bellefosse et ce pendant toute la durée de l'enquête pour les deux personnes dont les plis ont été retournés pour adresse inconnue.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

C'est à la suite d'envois recommandés revenus à la mairie et après de nombreux appels téléphoniques, que celle-ci a été informée des décès de Madame Marie Thérèse LE BARS en 1992 et de Monsieur Jean Henri CARNEC, le 08 septembre 1991.

IV.5 Le projet

IV.5.1 Rappel

Vu :

- La demande présentée par la commune d'Allouville-Bellefosse afin d'obtenir la déclaration d'utilité publique et sollicitant l'ouverture d'une enquête parcellaire en

vue du projet d'acquisition de la parcelle cadastrée ZM 47 sise en bordure de la route départementale 6015 sur le territoire de ladite commune.

- L'arrêté préfectoral de prescriptions spécifiques du 04 novembre 2022 autorisant l'ouverture d'une enquête parcellaire sur le territoire d'Allouville-Bellefosse.

Lors de la séance du 14 décembre 2021 le conseil municipal de la commune d'Allouville-Bellefosse :

«Après en avoir délibéré, décide :

Article 1 :d'approuver les dossiers d'enquêtes d'utilité publique et parcellaire tels que présentés ; »

Article 2 : de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de Seine-Maritime l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire ;

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Maire à :

- *accomplir pour le compte de la Commune d'Allouville-Bellefosse toutes démarches ou formalités que le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique rendrait nécessaires ;*
- *prendre toutes les dispositions utiles à la mise en place et l'aboutissement de cette enquête ;*
- *signer tout document relatif à cette affaire ;*
- *dire que les crédits nécessaires à la réalisation de cette enquête seront inscrits au budget 2022. »*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Lors de cette séance, il a été rappelé que :

« L'acquisition de la parcelle ZM 47, qui permettra d'étendre la zone d'activités existante, présente donc une utilité publique. »

IV.5.2 Mise à l'enquête publique

L'enquête publique relative au présent projet s'est déroulée du 01 décembre 2022 – 15h. au 16 décembre 2022 – 18h. (soit 16 jours consécutifs) conformément à l'arrêté préfectoral du 04 novembre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire en vue de l'acquisition de la parcelle cadastrée ZM 47 sise en bordure de la route départementale 6015 sur le territoire de la commune d'Allouville-Bellefosse.

IV.6 Dossier du projet

IV.6.1 Maître d'ouvrage

La commune d'Allouville-Bellefosse, représentée par monsieur le Maire : Didier TERRIER
Place Paul-Levieux, 76190 Allouville-Bellefosse - Tél. : 02.35.96.01.65
e-mail : mairie.allouvillebellefosse@wanadoo.fr

IV.6.2 Suivi du dossier

La personne en charge du suivi du dossier et correspondant de la commissaire enquêtrice a été Monsieur le Maire : Didier TERRIER

IV.6.3 Décisionnaire

L'autorité administrative est la préfecture de Seine-Maritime.

IV.6.4 Rédactrice

Maître Violaine VALLY, Avocate - Département Droit public au cabinet Fidal

V L'enquête publique

V.1 Organisation de l'enquête

V.1.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

Par décision du Tribunal Administratif de Rouen du 20 octobre 2022 (Dossier n° E22000083/76), Monsieur le Président du Tribunal Administratif a désigné Madame Brigitte BEAUGRARD ROBIN en qualité de commissaire enquêtrice.

V.1.2 Réunion à la préfecture

Par téléphone en date du 26 octobre 2022, une rencontre est décidée le jeudi 03 novembre 2022 avec Monsieur BENAÏSSA, Rédacteur en charge des dossiers environnement et développement durable - Bureau de l'utilité publique et de l'environnement à la préfecture de Seine-Maritime.

Par avance, un exemplaire du dossier m'a été adressé par courrier postal reçu le 26 octobre 2022.

Sur place, le registre a été paraphé par mes soins afin de pouvoir être transmis à la mairie de la commune d'Allouville-Bellefosse.

Il est à noter que Monsieur BENAÏSSA devait recevoir les éventuelles dépositions/observations du public à l'adresse suivante : pref-enquetepublique@seine-maritime.gouv.fr, e-mails qui me seraient transférés dès réception.

V.1.3 Permanences de la commissaire enquêtrice

Conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 04 novembre 2022 « *la commissaire enquêtrice assurera trois permanences afin de recevoir les observations du public à la mairie de la commune d'Allouville-Bellefosse, aux jours et heures suivantes :*

- *Jeudi 01 décembre 2022 de 15h à 18h*
- *Samedi 10 décembre 2022 de 9h à 12h*
- *Vendredi 16 décembre 2022 de 15h à 18h »*

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil. J'en remercie Monsieur le Maire sans oublier le personnel de la mairie.

V.2 Information et publicité

V.2.1 Publicité dans la presse

Conformément à l'article 11 de l'arrêté préfectoral du 04 novembre 2022, « *un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique est publié, au moins huit jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux par les soins du préfet de la Seine-Maritime. »*

- 1er avis (au moins 8 jours avant le début de l'enquête publique) :
LE COURRIER CAUCHOIS : le 18 novembre 2022,
PARIS-NORMANDIE : le 22 novembre 2022.

- 2ème avis (dans les 8 jours qui suivent l'ouverture de l'enquête) :
LE COURRIER CAUCHOIS : le 02 décembre 2022,
PARIS-NORMANDIE : le 06 décembre 2022.

V.2.2 Internet

Les informations concernant l'enquête publique ont été mises en ligne sur le site internet :
www.seine-maritime.gouv.fr

V.2.3 Affichage

Conformément à l'article 11 de l'arrêté préfectoral du 04 novembre 2022, « huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été affiché en mairie et sur site. » L'accomplissement de cette mesure de publicité incombait au maire et devait être certifié par lui, ce qui a été fait.

Cet avis a été, en outre, mis en ligne sur le site internet de la préfecture de la Seine-Maritime :
www.seine-maritime.gouv.fr.

Il a également été indiqué sur le panneau lumineux situé en face de la boulangerie dans le centre bourg.

Ainsi l'avis au public, de format et couleur réglementés, a fait l'objet d'un affichage réglementaire dès le 22 novembre 2022 :

- sur le panneau d'affichage de la mairie de la commune d'Allouville-Bellefosse,
- sur un panneau à l'entrée du passage (partie de la parcelle ZM 47).



Les affiches mentionnées à l'article R. 123-11 du code de l'environnement comportaient le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune.



V.2.4 Observations du public

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 04 novembre 2022, « *les pièces du dossier d'enquête, ainsi qu'un registre d'enquête ont été déposés à la mairie d'Allouville-Bellefosse.* »

Le dossier était consultable :

- en version papier, à la mairie précitée, aux jours et heures d'ouverture de ses bureaux au public ;
- sur le site internet de la préfecture de la Seine-Maritime (www.seine-maritime.gouv.fr) ;
- sur un poste informatique a été mis à la disposition du public à la préfecture de la Seine-Maritime – Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – Bureau de l'utilité publique et de l'environnement, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et après avoir demandé au préalable un rendez-vous à l'adresse mail suivante : pref-enquetepublique@seine-maritime.gouv.fr en précisant en objet « demande de rendez-vous pour l'enquête publique relative au projet d'extension de la zone d'activités Caux Multipôles « Le Poteau » sur la commune d'Allouville-Bellefosse ou en téléphonant au 02 32 76 51 74. Toute personne pouvait, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier auprès de la préfecture dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Conformément à l'article 6 du même arrêté, pendant la durée de l'enquête, le public pouvait consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête.

Toute observation pouvait en outre être adressée par correspondance à l'attention de la commissaire enquêtrice :

- à l'adresse de la mairie d'Allouville-Bellefosse – Place Paul Levieux – 76190 Allouville-Bellefosse
- par voie électronique, à l'adresse : pref-enquetepublique@seine-maritime.gouv.fr à l'attention de la commissaire enquêtrice

Les observations et propositions ont été tenues à la disposition du public dans les meilleurs délais à la mairie d'Allouville-Bellefosse.

V.3 Déroulement de l'enquête

V.3.1 Réunion avec le maître d'ouvrage

Le 21 novembre 2022, une rencontre avec Monsieur TERRIER, Maire de la commune d'Allouville-Bellefosse, et Madame BILLOCHON, adjointe administrative, s'est tenue dans leurs locaux où nous avons pu échanger sur le dossier.

Presque toutes les questions posées ont reçu leurs réponses, certaines demandant plus de recherches. Des documents complémentaires m'ont été communiqués.

V.3.2 Visite des lieux

Ce même jour, 21 novembre 2022, Monsieur TERRIER m'a emmenée visiter les lieux concernés par les enquêtes publiques d'utilité publique et parcellaire.

J'ai pu constater que :

- le terrain n'a pas d'accès direct. Il est nécessaire de s'y rendre par l'entrée de la Société Linex Panneaux ;
- il longe la voie de circulation RD 6015 ;
- de nombreux arbres de haute taille bordent la route départementale, certains semblent morts ;
- la végétation est dense et non entretenue ;
- une construction sur ce terrain inoccupé est en état de dégradation.

V.3.3 Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été close le 16 décembre 2022 à 18h.

Le registre de la commune d'Allouville-Bellefosse a été signé par mes soins.

V.3.4 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Conformément à l'article R123-18 du code l'environnement, toutes les observations ont été consignées dans un procès-verbal de synthèse transmis par e-mail sous format Word le 22 décembre 2022 à l'attention de Monsieur TERRIER, Maire de la commune d'Allouville-Bellefosse et remis en main propre ce même jour au cours d'un entretien. J'ai également

précisé qu'une réponse devait me parvenir avant le 06 janvier 2023, soit dans un délai de 15 jours.

Annexe VIII.1 : Procès-verbal de synthèse

Le mémoire en réponse m'a été adressé par courriel le 05 janvier 2023.

Annexe VIII.2 : Mémoire en réponse

VI Avis et observations recueillies et réponse du pétitionnaire

Au cours de mes trois permanences, 5 personnes se sont présentées.

- Le jeudi 01 décembre 2022 (première permanence) de 15h. à 18h. où j'ai reçu 3 personnes qui ont inscrit chacune une observation.
- Le samedi 10 décembre 2022 de 9h. à 12h. où 2 personnes se sont présentées et écrit chacune une observation.
- Le vendredi 16 décembre 2022 de 15h. à 18h. personne ne s'est manifesté.

Sur le registre d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, 5 personnes ont inscrit des observations et 1 personne a consulté le dossier le 08 décembre 2022.

VI.1 Observations du public

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : Clôture de l'enquête – article R.112-19 indique :

« Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Pour ces auditions, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté

prévu à l'article R. 112-12, soit au préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3. »

J'ai recueilli les réponses du maître d'ouvrage sur les observations déposées au cours de l'enquête publique après lui avoir transmis un procès-verbal de synthèse le 22 décembre 2022.

1 - M. Jean-Marc LAMPE :

« L'immeuble situé sur la parcelle est toujours en cours de construction. Il est dans le même état que lors de mon installation à Allouville, depuis 47 ans, pas de fenêtres, pas de toiture.

Les arbres poussent à l'intérieur de ces murs. Cette parcelle est une verrue.

Lors d'une précédente tempête un arbre du terrain s'est déraciné pour atterrir sur une voiture qui circulait sur la nationale.

Les héritiers ne donnent pas suite aux sollicitations de la commune. La commune doit reprendre possession de cette parcelle pour en assurer la sécurité. »

2 - M. Didier FERAY – conseiller municipal :

« Je valide cette opération de reprise par la société Linex de cette parcelle contenant cette « habitation » en ruine pouvant occasionner des accidents.

Le transfert de ce dossier permettra de résoudre ce très vieux problème avec tous les soucis et risques associés. »

3 - M. Patrice LAINE – conseiller municipal, commerçant :

« souhaite qu'on supprime cette habitation qui est en très mauvais état et le terrain. »

4 – M. Jocelyn PESQUEUX, conseiller municipal :

« La parcelle concernée est à l'abandon depuis plusieurs dizaines d'années. Ce serait une bonne chose que de pouvoir la nettoyer, ainsi que la construction en ruine qui est dessus. C'est une verrue visuelle et d'autre part c'est un danger car les arbres en bordure de la route départementale ne sont pas entretenus. D'autre part, ce serait une bonne chose que la société linex puisse récupérer ce terrain car il n'a pas une grande valeur agricole et la société linex en à l'utilité pour son activité »

5 – M. Jean Pierre YON, adjoint au maire :

« Je suis élu depuis plus de 20 ans à Allouville Bellefosse et je connais tous les efforts déployés par la Mairie pour solutionner cette affaire de parcelle abandonnée par la voie habituelle, laquelle n'a pas abouti.

Je souhaite donc que cette procédure solutionne favorablement cette affaire pour toutes les raisons qui l'ont motivée :

- *l'intérêt général, qu'il touche à la sécurité ou à l'esthétique*
- *l'usage futur qui lui est destiné dans le respect des règles en vigueur et de l'environnement. »*

Note de la commissaire enquêtrice :

Les observations inscrites sur le registre sont celles de personnes favorables au projet. Elles sont venues témoigner de l'état du terrain et de leur souhait de voir la commune l'acquérir pour ensuite le céder à la société Linex Panneaux.

VI.2 Questions de la commissaire enquêtrice

1- Comment expliquez-vous la différence de valeur vénale de la parcelle cadastrée ZM 47 estimée par le Service des domaines (65 000 €) et celle indiquée dans le dossier d'enquête publique (8 730,22 € page 17) ?

Réponse du pétitionnaire :

A toutes fins utiles, il sera rappelé qu'il n'appartient pas au commissaire enquêteur de donner son avis sur l'indemnisation future des expropriés, laquelle relève exclusivement de la compétence du juge de l'expropriation.

Toute réponse donnée relative à la valeur réelle ou supposée de la parcelle expropriée n'a donc qu'une portée informative.

Dans le cadre de son avis, le Service des Domaines a pris en compte le classement de la parcelle en zone Ui du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Yvetot Normandie. Il a ensuite appliqué « *la méthode par comparaison consistant à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens immobiliers similaires ou se rapprochant le plus possible de* » la parcelle ZM 47 « *sur le marché immobilier local* ».

Dans son dossier d'enquête publique, la commune a retenu que cette parcelle était située en zone agricole et donc non constructible. Pour établir l'estimation de la valeur vénale de la parcelle, elle s'est donc fondée sur le prix moyen des terres agricoles libres d'occupation définis par la Chambre d'agriculture de Normandie (*prix moyen de l'hectare de 12 080€*).

Cette estimation a été établie dans l'attente de la réception de l'avis du Service des Domaines.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Effectivement, la commissaire enquêtrice ne donne pas son avis sur une indemnisation aux expropriés, mais, suivant l'article R131-9 du Code de l'expropriation, seulement sur l'emprise des ouvrages projetés. Je prends donc acte de la réponse.

2- Quel serait, pour la commune, le prix acceptable ?

Réponse du pétitionnaire :

A toutes fins utiles, il sera de nouveau rappelé qu'il n'appartient pas au commissaire enquêteur de donner son avis sur l'indemnisation future des expropriés, laquelle relève exclusivement de la compétence du juge de l'expropriation.

Le commissaire enquêteur n'a pas pour mission d'établir le « prix acceptable » ni de donner son avis à ce sujet.

Toute réponse donnée relative à la valeur réelle ou supposée de la parcelle expropriée n'a donc qu'une portée informative, dès lors que la commune peut difficilement se prononcer sur cette question.

Toutefois, il est certain que le prix acceptable pour la commune d'ALLOUVILLE-BELLEFOSSÉ ne saurait être celui déterminé par le Service des Domaines dans son avis.

En effet, la commune d'ALLOUVILLE-BELLEFOSSÉ entend rappeler les éléments qui suivent concernant la situation de la parcelle ZM 47 :

- Comme indiqué dans les observations déposées sur le registre d'enquête publique, cette parcelle ne fait plus l'objet d'aucun entretien et est manifestement en état d'abandon depuis plusieurs dizaines d'années.
- Faute d'entretien, la parcelle ZM 47 est envahie par la végétation et des arbres de haute tige qui font craindre des chutes susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique. Tel a d'ailleurs été le cas, le 2 novembre 2019, avec la survenance d'un accident de la circulation impliquant un véhicule.
- En outre, la parcelle ZM 47 est bordée la voie départementale 6015 (voie à grande circulation), le site industriel de la société Linex Panneaux ainsi que des terres agricoles. La constructibilité de cette parcelle apparaît donc plus que limitée.
- De plus, cette parcelle est affectée d'une marge de recul obligatoire de 30 mètres dès lors qu'elle est bordée par la voie départementale 6015 qui est une voie à grande circulation (article UI.3.1 du PLUi). Cette servitude implique une inconstructibilité d'un tiers de la surface totale de la parcelle.
- Enfin, en application de l'article UI7 du règlement du PLUi, aucun nouvel accès ne peut être créé sur la route départementale 6015, de telle sorte que la parcelle ZM 47 se

trouve, de fait, enclavée et imbriquée au sein des parcelles appartenant à la société LINEX PANNEAU. Ainsi, sauf pour cette dernière, qui est libre d'aménager un accès depuis sa propre propriété, la parcelle ZM 47 est, en l'état, inconstructible. Par ailleurs, la commune rappelle que cette parcelle est non entretenue depuis de très nombreuses années. La commune d'ALLOUVILLE-BELLEFOSSÉ prend donc en compte les frais de sécurisation de cette parcelle (coupe de la végétation, élagage, destruction de la ruine, etc ...) très importants qui devront être engagés par le futur propriétaire.

En conséquence, la valeur vénale de la parcelle telle qu'estimée par le Service des Domaines apparaît surévaluée.

A toutes fins utiles, la commune entend rappeler que l'avis du Service des Domaines est un avis simple qui ne lie pas la commune, cette dernière pouvant donc s'en écarter.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de la réponse.

3- A votre avis, quel serait le prix raisonnable pour les héritiers ?

Réponse du pétitionnaire :

Là encore, il n'appartient ni à la commune, ni au commissaire enquêteur de déterminer un « prix raisonnable pour les héritiers ».

Toute réponse donnée à ce titre n'a donc qu'une portée informative.

Ainsi, à la suite de l'accident de la circulation survenu en novembre 2019, la commune a eu l'occasion d'échanger avec les héritiers qui se sont manifestés. Ces derniers ont donné leur accord pour une cession à l'euro symbolique (*annexe 1*).

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de la réponse.

4- Quelles sont ou seront les conséquences de ces montants quant à la décision de la commune d'Allouville-Bellefosse ?

Réponse du pétitionnaire :

La réponse à cette question relève de la compétence du son conseil municipal, lequel sera consulté après dépôt de votre rapport définitif.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de la réponse. Il appartient, effectivement, aux membres du Conseil Municipal de se prononcer.

5- S'agissant de la revente de cette parcelle à la société Linex Panneaux, avez-vous déjà engagé une négociation ?

Réponse du pétitionnaire :

La réponse à cette question n'entre pas dans le champ de la mission du commissaire enquêteur.

Toutefois, la commune d'ALLOUVILLE-BELLEFOSSÉ rappelle que la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique a pour objet l'extension de la zone d'activités afin de permettre l'extension de l'entreprise Linex Panneaux (pourvoyeur d'emplois très important et modèle de réussite économique pour le territoire communal sur lequel l'entreprise en présente depuis de très nombreuses années). Dans le cas où l'expropriation viendrait à être prononcée, la revente de la parcelle à la société Linex Panneaux ne fait pas débat.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de la réponse.

6- En devenant propriétaire, la société Linex Panneaux s'engage-t-elle à entreprendre les travaux nécessaires à l'entretien et au nettoyage du terrain ?

Réponse du pétitionnaire :

La réponse à cette question relève de la prospective. Mais la commune rappelle que la sécurisation de la parcelle est une composante essentielle de la mise en œuvre de cette procédure.

Si la procédure en cours aboutit à l'expropriation de la parcelle ZM 47, la société Linex Panneaux réalisera l'ensemble des travaux nécessaires à la sécurisation, au nettoyage et à l'entretien du terrain pour qu'il ne présente plus aucun risque pour les tiers (destruction de la ruine, coupe, élagage voire arrachage de la végétation).

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de cette réponse. Le dossier d'enquête publique d'Utilité Publique mentionne l'accident survenu en 2019 dû au détachement de grosses branches d'un des arbres de ce terrain et souligne qu'il est source d'importantes préoccupations et notamment d'un point de vue sécuritaire pour les usagers de la route. L'urgence est avérée.

7- Si c'est le cas, sous quel délai ?

Réponse du pétitionnaire :

La réponse à cette question implique la réunion de très nombreuses conditions indépendantes de la volonté de la commune, de telle sorte qu'il paraît prématuré pour elle de s'engager sur ce point.

En tout état de cause, si l'expropriation peut être réalisée, les travaux de sécurisation et de nettoyage de la parcelle (composante essentielle de cette procédure) seront réalisés dans un meilleur délai permettant de mettre fin à plusieurs dizaines d'années d'abandon de la parcelle.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de la réponse.

8- Quels seraient les éventuels freins à ce projet ?

Réponse du pétitionnaire :

La commune n'a pas identifié de frein particulier à son projet d'expropriation et d'extension de la zone d'activité.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de la réponse.

Dossier d'enquête parcellaire

9- Concernant Madame Marie Thérèse LE BARS, décédée à Marseille en 1992, avez-vous mené des recherches afin d'identifier ses héritiers directs ou indirects éventuels ou pris contact avec le notaire en charge de sa succession ?

Réponse du pétitionnaire :

Les informations obtenues lors de la consultation des fichiers du service de la publicité foncière ne font pas mention du décès de Madame Marie Thérèse LE BARS.

Lors de la notification individuelle effectuée pour les besoins de la procédure, le pli postal la concernant est revenu à la commune.

A cette occasion, la commune a tenté d'obtenir de plus amples informations par téléphone auprès de la commune de Marseille (lieu de résidence) et de Douarnenez (lieu de naissance).

La mairie de Marseille a indiqué par téléphone qu'aucune Thérèse ou Marie Thérèse LE BARS ou LISTA n'apparaissait ni sur leur fichier population, ni sur leur fichier électoral.

La mairie de Douarnenez a indiqué que cette personne n'apparaissait ni dans le fichier population, ni dans le fichier électoral.

La demande d'acte de naissance a permis de constater que Madame LE BARS était décédée en décembre 1992.

La commune n'a pas connaissance du notaire chargé de sa succession.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de cette réponse. La secrétaire de mairie a effectivement pris contact à plusieurs reprises avec les mairies concernées afin d'obtenir tous les renseignements.

10- De même, s'agissant de Monsieur Jean Henri CARNEC, décédé le 08 septembre 1991, les mêmes investigations ont-elles été menées ?

Réponse du pétitionnaire :

Les informations obtenues lors de la consultation des fichiers du service de la publicité foncière ne font pas mention du décès de Monsieur Jean Henri CARNEC.

Lors de la notification individuelle effectuée pour les besoins de la procédure, le pli postal le concernant est revenu à la commune.

La demande d'acte de naissance nous a permis de constater que Monsieur CARNEC était décédé le 8 septembre 1991.

La commune n'a pas connaissance du notaire chargé de sa succession.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de cette réponse. La secrétaire de mairie a effectivement pris contact à plusieurs reprises avec les mairies concernées afin d'obtenir tous les renseignements.

11- Quelles seraient les conséquences pour ce projet, si tous les héritiers ne sont pas connus et donc pas informés de cette procédure ?

Réponse du pétitionnaire :

La circonstance que tous les propriétaires réels ou présumés du bien ne soient pas retrouvés ne fait pas obstacle au déroulement de la procédure et au transfert de propriété.

Dans une telle hypothèse, une mention de recherches infructueuses doit être ajoutés dans le certificat d'affichage de la notification en Mairie en application de l'alinéa 2 de l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et selon lequel :

« En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural ».

La jurisprudence a parfaitement validé la conformité de cette procédure, en réaffirmant que les dispositions précitées n'imposent pas à l'expropriant de procéder à de nouvelles recherches lorsque la notification aux domiciles des propriétaires concernés, identifiés à l'aide de documents cadastraux, du fichier immobilier ou par tous autres moyens, s'avère inefficace et ne permet pas de les atteindre (CE 13 février 2013 Monsieur B... et autres, req. n° 343164).

Elle a pu préciser, en outre, que la notification revenant avec la mention « non réclamé » est réputée avoir été régulièrement faite à ce domicile, rendant inutile un affichage en mairie (CAA Paris 28 février 2002 Lamarre, req. n° 98PA01381).

De même, l'affichage en mairie se substitue régulièrement à la formalité de notification individuelle en cas de notification retournée à l'expéditeur avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée » (CE 23 septembre 1988 Consorts Alexis, req. n° 63538).

En l'occurrence, la commune n'a pas manqué de procéder à l'affichage en mairie des notifications retournées car non délivrées.

La procédure d'expropriation pourra donc se poursuivre sans difficulté juridique sur ce point.

Commentaire de la commissaire enquêteur :

Prend acte de cette réponse.

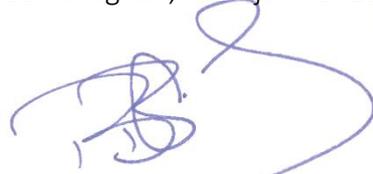
VII Transmission du rapport d'enquête

A l'issue du délai légal qui a suivi la clôture de cette enquête publique et conformément à l'arrêté du 04 novembre 2022, j'ai transmis un exemplaire de ce rapport et de ses annexes à :

- Monsieur le Préfet de Seine-Maritime,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen.

Mes conclusions motivées et mon avis sur le projet, présenté par la commune d'Allouville-Bellefosse relatif à une demande d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités dénommée Caux Multipôles « Le Poteau » sur le territoire de la commune d'Allouville-Bellefosse, sont développés dans deux documents distincts du présent rapport (2ème et 3ème parties du présent rapport d'enquête)

Fait à Mont-Saint-Aignan, le 13 janvier 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'B. Beaugrard Robin', written over a light blue horizontal line.

La commissaire enquêtrice
Brigitte BEAUGRARD ROBIN

VIII Annexes

VIII.1 Procès-verbal de synthèse

Procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités dénommé Caux Multipôles « Le Poteau » sur le territoire de la commune d'Allouville-Belfosse

Procès-verbal de synthèse

Affaire n° E22000083 / 76

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

Commune d'Allouville-Bellefosse



Enquête publique

Projet présenté par la commune d'Allouville-Bellefosse relatif à une demande d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités dénommée Caux Multipôles « Le Poteau » sur le territoire de la commune d'Allouville-Bellefosse

Procès-verbal de synthèse

(article R.123-1 du Code de l'environnement)

Commissaire enquêtrice : Mme Brigitte BEAUGRARD ROBIN

Procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités dénommé Caux Multipôles « Le Poteau » sur le territoire de la commune d'Allouville-Belfosse

Procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités dénommé Caux Multipôles « Le Poteau » sur le territoire de la commune d'Allouville-Belfosse

Table des matières

I - OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	9
I-1 Observations écrites sur le registre.....	9
II - Questions de la commissaire enquêtrice.....	11
II-1 Dossier d'enquête d'Utilité Publique.....	11
II-2 Dossier d'enquête Parcellaire.....	12
III ANNEXE.....	13
III-1 Observations du public figurant sur le registre.....	13

Procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités dénommé Caux Multipôles « Le Poteau » sur le territoire de la commune d'Allouville-Belfosse

Procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités dénommé Caux Multipôles « Le Poteau » sur le territoire de la commune d'Allouville-Belfosse

I - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le nombre des observations écrites et orales du public étant peu élevé, l'intégralité des observations du public ont été reprises ci-après.

La Commissaire enquêtrice sollicite de votre part un argumentaire ou des précisions pour chacune de ces observations.

I-1 Observations écrites sur le registre

1 - M. Jean-Marc LAMPE :

« L'immeuble situé sur la parcelle est toujours en cours de construction. Il est dans le même état que lors de mon installation à Allouville, depuis 47 ans, pas de fenêtres, pas de toiture. Les arbres poussent à l'intérieur de ces murs. Cette parcelle est une verrue. Lors d'une précédente tempête un arbre du terrain s'est déraciné pour atterrir sur une voiture qui circulait sur la nationale. Les héritiers ne donnent pas suite aux sollicitations de la commune. La commune doit reprendre possession de cette parcelle pour en assurer la sécurité. »

2 - M. Didier FERAY – conseiller municipal :

« Je valide cette opération de reprise par la société Linex de cette parcelle contenant cette « habitation » en ruine pouvant occasionner des accidents. Le transfert de ce dossier permettra de résoudre ce très vieux problème avec tous les soucis et risques associés. »

3 -M. Patrice LAINE – conseiller municipal, commerçant :

« souhaite qu'on supprime cette habitation qui est en très mauvais état et le terrain. »

4 – M. Jocelyn PESQUEUX, conseiller municipal :

« La parcelle concernée est à l'abandon depuis plusieurs dizaines d'années. Ce serait une bonne chose que de pouvoir la nettoyer, ainsi que la construction en ruine qui est dessus. C'est une verrue visuelle et d'autre part c'est un danger car les arbres en bordure de la route départementale ne sont pas entretenus. D'autre part, ce serait une bonne chose que la

Procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités dénommé Caux Multipôles « Le Poteau » sur le territoire de la commune d'Allouville-Belfosse

société linex puisse récupérer ce terrain car il n'a pas une grande valeur agricole et la société linex en à l'utilité pour son activité »

5 – M. Jean Pierre YON, adjoint au maire :

« Je suis élu depuis plus de 20 ans à Allouville Bellefosse et je connais tous les efforts déployés par la Mairie pour solutionner cette affaire de parcelle abandonnée par la voie habituelle, laquelle n'a pas abouti.

Je souhaite donc que cette procédure solutionne favorablement cette affaire pour toutes les raisons qui l'ont motivée :

- *l'intérêt général, qu'il touche à la sécurité ou à l'esthétique*
- *l'usage futur qui lui est destiné dans le respect des règles en vigueur et de l'environnement. »*

Consultation du dossier sans commentaire

1 – M. Bernard SAINT-LEGER

Procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités dénommé Caux Multipôles « Le Poteau » sur le territoire de la commune d'Allouville-Belfosse

II - Questions de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice a pu obtenir au début de l'enquête et au cours de celle-ci les réponses à ses questions auprès de Monsieur TERRIER, maire de la commune d'Allouville-Belfosse. Des réponses ont, également, été apportées aux questions posées lors de la réunion de lancement et tout au long de l'enquête publique.

II-1 Dossier d'enquête d'Utilité Publique

1. Comment expliquez-vous la différence de valeur vénale de la parcelle cadastrée ZM 47 estimée par le Service des domaines (65 000 €) et celle indiquée dans le dossier d'enquête publique (8 730,22 € page 17) ?
2. Quel serait, pour la commune, le prix acceptable ?
3. A votre avis, quel serait le prix raisonnable pour les héritiers ?
4. Quelles sont ou seront les conséquences de ces montants quant à la décision de la commune d'Allouville-Belfosse ?
5. S'agissant de la revente de cette parcelle à la société Linex Panneaux, avez-vous déjà engagé une négociation ?
6. En devenant propriétaire, la société Linex Panneaux s'engage-t-elle à entreprendre les travaux nécessaires à l'entretien et au nettoyage du terrain ?
7. Si c'est le cas, sous quel délai ?
8. Quels seraient les éventuels freins à ce projet ?

Procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités dénommé Caux Multipôles « Le Poteau » sur le territoire de la commune d'Allouville-Belfosse

II-2 Dossier d'enquête Parcellaire

Conformément aux dispositions des articles R.131-3, R.131-8 et R.131-9 du Code de l'Expropriation, l'enquête parcellaire doit porter sur la connaissance et l'identification des propriétaires, des titulaires de droits, autres ayants droit et autres personnes susceptibles d'être indemnisées dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Il est à préciser qu'aucune observation écrite n'a été formulée dans le registre d'enquête parcellaire déposé en mairie d'Allouville-Bellefosse.

9. Concernant Madame Marie Thérèse LE BARS, décédée à Marseille en 1992, avez-vous mené des recherches afin d'identifier ses héritiers directs ou indirects éventuels ou pris contact avec le notaire en charge de sa succession ?

10. De même, s'agissant de Monsieur Jean Henri CARNEC, décédé le 08 septembre 1991, les mêmes investigations ont-elles été menées ?

11. Quelles seraient les conséquences pour ce projet, si tous les héritiers ne sont pas connus et donc pas informés de cette procédure ?

VIII.2 Mémoire en réponse



MEMOIRE EN REPONSE

A la suite de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire en vue de la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités dénommée Caux Multipôles « Le Poteau »

5 janvier 2023

1



Table des matières

Table des matières	2
1. Introduction	3
2. Réponses aux questions de Madame la Commissaire enquêtrice.....	4
Dossier d'enquête d'utilité publique	4
Dossier d'enquête parcellaire.....	7
3. Annexes.....	9

5 janvier 2023

2



1. Introduction

- 1.1.** La commune d'ALLOUVILLE-BELLEFOSSE a sollicité, auprès de Monsieur le préfet de Seine-Maritime, l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire en vue de l'expropriation pour cause d'utilité publique de la parcelle ZM 47.

Cette parcelle, située au sein de la zone d'activités dénommée Caux Multipôles « Le Poteau », se situe en bordure de la route départementale 6015 et se trouve dans un état d'abandon manifeste.

En effet, la parcelle ZM 47 supporte une ruine et est envahie par la végétation ainsi que des arbres de haute tige présentant un état sanitaire inquiétant faisant courir un risque pour la sécurité publique (*cf. accident de la circulation survenu le 2 novembre 2019*).

Ainsi qu'en témoignent les différentes observations présentées dans le cadre de l'enquête publique, cette parcelle est à l'état d'abandon depuis « *plusieurs dizaines d'années* ».

Les différentes démarches entreprises par la commune d'ALLOUVILLE-BELLEFOSSE afin de récupérer la maîtrise foncière de cette parcelle n'ont pu aboutir.

- 1.2.** Parallèlement, la société LINEX PANNEAU a fait connaître à Monsieur le Maire sa volonté d'agrandir son site industriel qu'elle exploite actuellement au sein de la zone d'activité dénommée Caux Multipôles « Le Poteau ».

Cette entreprise locale, en forte croissance, constitue un pourvoyeur d'emplois très important pour la commune d'ALLOUVILLE-BELLEFOSSE et un modèle de réussite pour le territoire communal.

- 1.3.** L'acquisition de la parcelle ZM 47 a donc pour objectif d'étendre la zone d'activités Caux Multipôles « Le Poteau » afin de permettre l'agrandissement d'une entreprise locale d'envergure sur le territoire communal, tout en s'assurant de la sécurisation de la parcelle qui fait courir, à ce jour, un risque pour les tiers.

- 1.4.** L'enquête publique conjointe s'est déroulée du 1^{er} décembre au 16 décembre 2022.

Dans le cadre de cette enquête publique, Madame Brigitte BEAUGRARD ROBIN, commissaire enquêtrice désignée par le Tribunal administratif de Rouen, a interrogé Monsieur le Maire et a obtenu les réponses à ces interrogations.

Il appartient désormais à la commune d'ALLOUVILLE-BELLEFOSSE de prendre un mémoire en réponse afin d'éclairer Madame la commissaire enquêtrice.



2. Réponses aux questions de Madame la Commissaire enquêtrice

2.1. Madame la commissaire enquêtrice a interrogé (11 questions) Monsieur le maire de la commune d'ALLOUVILLE-BELLEFOSSÉ tant sur le dossier d'enquête d'utilité publique que sur le dossier d'enquête parcellaire.

Pour une meilleure lisibilité, les interrogations de Madame la commissaire enquêtrice sont reproduites et les réponses apportées par la commune d'ALLOUVILLE-BELLEFOSSÉ insérées immédiatement en-dessous de chaque question.

Ces questions sont relatives au dossier d'enquête d'utilité publique (questions 1 à 8) d'une part, et au dossier d'enquête parcellaire (questions 9 à 11), d'autre part.

Dossier d'enquête d'utilité publique

1. *Comment expliquez-vous la différence de valeur vénale de la parcelle cadastrée ZM 47 estimée par le Service des domaines (65 000 €) et celle indiquée dans le dossier d'enquête publique (8 730,22 € page 17) ?*

A toutes fins utiles, il sera rappelé qu'il n'appartient pas au commissaire enquêteur de donner son avis sur l'indemnisation future des expropriés, laquelle relève exclusivement de la compétence du juge de l'expropriation.

Toute réponse donnée relative à la valeur réelle ou supposée de la parcelle expropriée n'a donc qu'une portée informative.

Dans le cadre de son avis, le Service des Domaines a pris en compte le classement de la parcelle en zone Ui du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Yvetot Normandie. Il a ensuite appliqué « la méthode par comparaison consistant à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens immobiliers similaires ou se rapprochant le plus possible de » la parcelle ZM 47 « sur le marché immobilier local ».

Dans son dossier d'enquête publique, la commune a retenu que cette parcelle était située en zone agricole et donc non constructible. Pour établir l'estimation de la valeur vénale de la parcelle, elle s'est donc fondée sur le prix moyen des terres agricoles libres d'occupation définis par la Chambre d'agriculture de Normandie (prix moyen de l'hectare de 12 080€).

Cette estimation a été établie dans l'attente de la réception de l'avis du Service des Domaines.

5 janvier 2023

4



2. Quel serait, pour la commune, le prix acceptable ?

A toutes fins utiles, il sera de nouveau rappelé qu'il n'appartient pas au commissaire enquêteur de donner son avis sur l'indemnisation future des expropriés, laquelle relève exclusivement de la compétence du juge de l'expropriation.

Le commissaire enquêteur n'a pas pour mission d'établir le « prix acceptable » ni de donner son avis à ce sujet.

Toute réponse donnée relative à la valeur réelle ou supposée de la parcelle expropriée n'a donc qu'une portée informative, dès lors que la commune peut difficilement se prononcer sur cette question.

Toutefois, il est certain que le prix acceptable pour la commune d'ALLOUVILLE-BELLEFOSSÉ ne saurait être celui déterminé par le Service des Domaines dans son avis.

En effet, la commune d'ALLOUVILLE-BELLEFOSSÉ entend rappeler les éléments qui suivent concernant la situation de la parcelle ZM 47 :

- Comme indiqué dans les observations déposées sur le registre d'enquête publique, cette parcelle ne fait plus l'objet d'aucun entretien et est manifestement en état d'abandon depuis plusieurs dizaines d'années.
- Faute d'entretien, la parcelle ZM 47 est envahie par la végétation et des arbres de haute tige qui font craindre des chutes susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique. Tel a d'ailleurs été le cas, le 2 novembre 2019, avec la survenance d'un accident de la circulation impliquant un véhicule.
- En outre, la parcelle ZM 47 est bordée la voie départementale 6015 (voie à grande circulation), le site industriel de la société Linex Panneaux ainsi que des terres agricoles. La constructibilité de cette parcelle apparaît donc plus que limitée.
- De plus, cette parcelle est affectée d'une marge de recul obligatoire de 30 mètres dès lors qu'elle est bordée par la voie départementale 6015 qui est une voie à grande circulation (article UI.3.1 du PLUi). Cette servitude implique une inconstructibilité d'un tiers de la surface totale de la parcelle.
- Enfin, en application de l'article UI7 du règlement du PLUi, aucun nouvel accès ne peut être créé sur la route départementale 6015, de telle sorte que la parcelle ZM 47 se trouve, de fait, enclavée et imbriquée au sein des parcelles appartenant à la société LINEX PANNEAU. Ainsi, sauf pour cette dernière, qui est libre d'aménager un accès depuis sa propre propriété, la parcelle ZM 47 est, en l'état, **inconstructible**.



Par ailleurs, la commune rappelle que cette parcelle est non entretenue depuis de très nombreuses années. La commune d'ALLOUVILLE-BELLEFOSSÉ prend donc en compte les frais de sécurisation de cette parcelle (coupe de la végétation, élagage, destruction de la ruine, etc ...) très importants qui devront être engagés par le futur propriétaire.

En conséquence, la valeur vénale de la parcelle telle qu'estimée par le Service des Domaines apparaît surévaluée.

A toutes fins utiles, la commune entend rappeler que l'avis du Service des Domaines est un avis simple qui ne lie pas la commune, cette dernière pouvant donc s'en écarter.

3. A votre avis, quel serait le prix raisonnable pour les héritiers ?

Là encore, il n'appartient ni à la commune, ni au commissaire enquêteur de déterminer un « prix raisonnable pour les héritiers ».

Toute réponse donnée à ce titre n'a donc qu'une portée informative.

Ainsi, à la suite de l'accident de la circulation survenu en novembre 2019, la commune a eu l'occasion d'échanger avec les héritiers qui se sont manifestés. Ces derniers ont donné leur accord pour une cession à l'euro symbolique (**annexe 1**).

4. Quelles sont ou seront les conséquences de ces montants quant à la décision de la commune d'Allouville-Belfosse ?

La réponse à cette question relève de la compétence du son conseil municipal, lequel sera consulté après dépôt de votre rapport définitif.

5. S'agissant de la revente de cette parcelle à la société Linex Panneaux, avez-vous déjà engagé une négociation ?

La réponse à cette question n'entre pas dans le champ de la mission du commissaire enquêteur.

Toutefois, la commune d'ALLOUVILLE-BELLEFOSSÉ rappelle que la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique a pour objet l'extension de la zone d'activités afin de permettre l'extension de l'entreprise Linex Panneaux (pourvoyeur d'emplois très important et modèle de réussite économique pour le territoire communal sur lequel l'entreprise est présente depuis de très nombreuses années). Dans le cas où l'expropriation viendrait à être prononcée, la revente de la parcelle à la société Linex Panneaux ne fait pas débat.



6. En devenant propriétaire, la société Linex Panneaux s'engage-t-elle à entreprendre les travaux nécessaires à l'entretien et au nettoyage du terrain ?

La réponse à cette question relève de la prospective. Mais la commune rappelle que la sécurisation de la parcelle est une composante essentielle de la mise en œuvre de cette procédure.

Si la procédure en cours abouti à l'expropriation de la parcelle ZM 47, la société Linex Panneaux réalisera l'ensemble des travaux nécessaires à la sécurisation, au nettoyage et à l'entretien du terrain pour qu'il ne présente plus aucun risque pour les tiers (destruction de la ruine, coupe, élagage voire arrachage de la végétation).

7. Si c'est le cas, sous quel délai ?

La réponse à cette question implique la réunion de très nombreuses conditions indépendantes de la volonté de la commune, de telle sorte qu'il paraît prématuré pour elle de s'engager sur ce point.

En tout état de cause, si l'expropriation peut être réalisée, les travaux de sécurisation et de nettoyage de la parcelle (composante essentielle de cette procédure) seront réalisés dans un meilleur délai permettant de mettre fin à plusieurs dizaines d'années d'abandon de la parcelle.

8. Quels seraient les éventuels freins à ce projet ?

La commune n'a pas identifié de frein particulier à son projet d'expropriation et d'extension de la zone d'activité.

Dossier d'enquête parcellaire

9. Concernant Madame Marie Thérèse LE BARS, décédée à Marseille en 1992, avez-vous mené des recherches afin d'identifier ses héritiers directs ou indirects éventuels ou pris contact avec le notaire en charge de sa succession ?

Les informations obtenues lors de la consultation des fichiers du service de la publicité foncière ne font pas mention du décès de Madame Marie Thérèse LE BARS.

Lors de la notification individuelle effectuée pour les besoins de la procédure, le pli postal la concernant est revenu à la commune.



A cette occasion, la commune a tenté d'obtenir de plus amples informations par téléphone auprès de la commune de Marseille (lieu de résidence) et de Douarnenez (lieu de naissance).

- La mairie de Marseille a indiqué par téléphone qu'aucune Thérèse ou Marie Thérèse LE BARS ou LISTA n'apparaissait ni sur leur fichier population, ni sur leur fichier électoral.
- La mairie de Douarnenez a indiqué que cette personne n'apparaissait ni dans le fichier population, ni dans le fichier électoral.

La demande d'acte de naissance a permis de constater que Madame LE BARS était décédée en décembre 1992.

La commune n'a pas connaissance du notaire chargé de sa succession.

10. De même, s'agissant de Monsieur Jean Henri CARNEC, décédé le 08 septembre 1991, les mêmes investigations ont-elles été menées ?

Les informations obtenues lors de la consultation des fichiers du service de la publicité foncière ne font pas mention du décès de Monsieur Jean Henri CARNEC.

Lors de la notification individuelle effectuée pour les besoins de la procédure, le pli postal le concernant est revenu à la commune.

La demande d'acte de naissance nous a permis de constater que Monsieur CARNEC était décédé le 8 septembre 1991.

La commune n'a pas connaissance du notaire chargé de sa succession.

11. Quelles seraient les conséquences pour ce projet, si tous les héritiers ne sont pas connus et donc pas informés de cette procédure ?

La circonstance que tous les propriétaires réels ou présumés du bien ne soient pas retrouvés ne fait pas obstacle au déroulement de la procédure et au transfert de propriété.

Dans une telle hypothèse, une mention de recherches infructueuses doit être ajoutés dans le certificat d'affichage de la notification en Mairie en application de l'alinéa 2 de l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et selon lequel :

« En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural ».

La jurisprudence a parfaitement validé la conformité de cette procédure, en réaffirmant que les dispositions précitées n'imposent pas à l'expropriant de procéder à de nouvelles recherches lorsque la notification aux domiciles des propriétaires concernés, identifiés à l'aide de documents



cadastraux, du fichier immobilier ou par tous autres moyens, s'avère inefficace et ne permet pas de les atteindre (CE 13 février 2013 Monsieur B... et autres, req. n° 343164).

Elle a pu préciser, en outre, que la notification revenant avec la mention « non réclamé » est réputée avoir été régulièrement faite à ce domicile, rendant inutile un affichage en mairie (CAA Paris 28 février 2002 Lamarre, req. n° 98PA01381).

De même, l'affichage en mairie se substitue régulièrement à la formalité de notification individuelle en cas de notification retournée à l'expéditeur avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée » (CE 23 septembre 1988 Consorts Alexis, req. n° 63538).

En l'occurrence, la commune n'a pas manqué de procéder à l'affichage en mairie des notifications retournées car non délivrées.

La procédure d'expropriation pourra donc se poursuivre sans difficulté juridique sur ce point.

3. Annexes

1. Courrier du 21 janvier 2020 rédigé pour le compte de Madame Mauricette CHARLOT
2. Certificat de double affichage en raison des recherches infructueuses

Allouville-Belfosse le 05/01/2023

Le Maire, Didier TERRIER

5 janvier 2023

9

Mme et Mr Brochard
27 rue Madeline Vernet
37270 Montlouis sur Loire
☎ Tel 02 47 45 11 74

Madame Mauricette Charlot
9 rue Diderot
37270 Montlouis sur Loire
☎ Tel 02 47 50 83 05
06 18 10 48 94
Courriel : doudoub@aol.com

Montlouis, le 21/01/2020,

A l'attention de Monsieur Didier Terrier et du conseil municipal

*Objet : RD 6015 – Parcelle ZM 47
Allouville-Bellefosse
LRAR n°1A 120 382 77255
du 18/12/2019 reçue le 21/12/2019*

Monsieur le Maire

Suite à la réception de la lettre sus citée, Madame Charlot, épouse Capello, très inquiète au vu de la tonalité de l'injonction de la DGA a demandé à sa fille Dominique et moi-même Philippe Brochard, son époux de voir quelle suite serait à donner.

Nous vous précisons que Madame Charlot sera âgée de 90 ans cette année, qu'elle bénéficie de toutes ses facultés mentales bien que physiquement elle ne sorte quasiment plus de son lit et bénéficie de soins de vie et de ménage à son domicile où elle vit en présence de son mari Mr Capello Francis également âgé de 90 ans environ.

Suite à ce courrier de la DGA, en l'absence de toute connaissance récente vis à vis de ce terrain, nous nous sommes tournés par internet vers le cadastre de votre commune, les mouvements officiels de ventes et achats de terrain sur les dernières années ainsi que sur les vues satellites du cadastre et de google Earth plus récentes.

J'ai tenté de prendre un contact téléphonique le 27/12/2019 avec Mr Claude Fouache référencé sur le courrier initial avec AR mais sans succès.

Suite à la consultation des éléments internet, j'ai constaté que l'entreprise Fidex était voisine de la parcelle par la part Nors Est de sa propriété. J'ai pris contact avec cette entreprise pour ce terrain : secrétariat à plusieurs reprises entre le 27/12/2019 et le 08/01/2020 et au final avec Mr Baptiste (de mémoire) De Sutter (Mr Tristan de Sutter était en déplacement à l'étranger et Mr Laurent de Sutter n'était pas disponible). Il m'a indiqué que c'était la mairie qui gère les affaires relatives à ce terrain.

J'ai donc pris contact avec le secrétariat de votre Mairie qui m'a redirigé vers vous ce même jour du 08/01/2020.

Lors de notre échange, vous avez indiqué, selon ce que j'ai pu retenir au fil de la conversation, que :

- ce terrain était un problème pour votre commune depuis plusieurs années (voire de très nombreuses années),
- ce terrain ne « valait rien du tout », qu'il n'était pas exploitable en l'état en raison notamment de vestiges d'un bâtiment (vestiges visibles sur les vues satellite), d'un puits, de végétation incontrôlée et fortement développée,
- il y aurait eu récemment un arbre qui serait tombé sur une voiture avec un bébé à l'intérieur (quand et avec quelles conséquences ?),
- une plainte avait été déposée (par qui et auprès de qui ?),

- qu'une assurance aurait payé les dégâts (quels dégâts, quelle assurance, quel titulaire, quel contrat ?),
- la commune avait fait appel à un avocat,
- un des héritiers, suite à contact avec vos services, Mr Lebars Christian aurait fait légation de la part qui le concerne à la commune pour un euro symbolique,
- le terrain, en raison sauf mauvaise compréhension, de risques liés aux tempêtes avait fait l'objet d'une disposition particulière au titre de la loi Barnier. Selon mes recherches en amont de la discussion, cette loi no 95-101 du 2 février 1995 concerne le renforcement de la protection de l'environnement,
- que 5 légataires étaient connus de vos services après interrogation d'un office notarial (ce qu'ignorait Mme Capello) : Mme Mauricette Charlot (mère de mon épouse), Mr Christian Lebars, Mme Sylvie Lebars, Mr Jean Carnec (orthographe incertaine) et Mme Marie Lebars (décédée il y a longtemps s'il s'agit bien de la grand tante de mon épouse à laquelle nous pouvons penser).

Après exposé de la situation à ma belle mère et son époux, ils ne seraient pas opposés à une cession, y compris à titre symbolique de 1€.

Toutefois dans l'intérêt de mes beaux parents, il reste certains points à éclaircir et à préciser en aval de toute décision éventuelle de donation :

1) Si le terrain se trouve amputé de 30m le long de la route au motif de la loi Barnier, comment se fait-il que le courrier de la DGA qui fait référence à des arbres éventuellement morts au bord de la route (et présentant un danger potentiel) soit adressé à des héritiers alors que, selon vos dires, ces derniers ne seraient finalement plus propriétaires de la part ce terrain sur les 30 m bordant la route ?
Pouvez-vous préciser clairement. A qui appartient en ce moment cette bande de 30m ?
Sans remettre en cause votre déclaration sur cette préemption, je constate que rien sur le cadastre actuel ne permet de matérialiser une préemption d'un organisme public ou autre. Est-ce normal ?

2) Dans l'hypothèse où interviendrait une cession à la commune de 1 € à titre symbolique, pouvez-vous garantir qu'un acte de cession garantirait sans ambiguïté pour mes beaux parents l'absence de toute suite ou poursuite judiciaire ? Cette interrogation concerne tout particulièrement des suites juridiques liées à la plainte dont vous avez fait état lors nos échanges ?
Un écrit de votre part ou de votre commune en ce sens serait absolument nécessaire pour rassurer mes beaux parents et les engager vers une cession.

Nous vous remercions Mr le Maire :

- de prendre connaissance de ce courriel, de confirmer les propos retenus lors de la conversation téléphonique du 08/01/2020
- à défaut d'en corriger les inexactitudes et nous les communiquer afin d'en informer Mme Mauricette Capello
- d'apporter les réponses aux interrogations énoncées et légitimes,
- de confirmer sans ambiguïté, qu'une cession à titre symbolique de 1 € éteindrait définitivement toute procédure judiciaire ou poursuites à l'encontre de Madame Mauricette Charlot.

Restant à votre disposition, nous vous prions Mr le Maire, d'agréer l'assurance de nos salutations les plus respectueuses.

Nb Compte tenu de nos obligations professionnelles, merci de privilégier les échanges par courriel ou par téléphone après calage d'un créneau horaire par SMS.

Montlouis sur Loire, le 21/01/2020

Po/ Mme Charlot et à sa demande, Mr Brochard Philippe

MAIRIE
DE
ALLOUVILLE BELLEFOSSE



Monsieur Didier TERRIER,
Maire d'Allouville-Bellefosse

CERTIFICAT D'AFFICHAGE
NOTIFICATION INDIVIDUELLE

Le Maire de la commune d'Allouville-Bellefosse, certifie avoir fait afficher aux lieux habituels d'affichage des actes administratifs, les notifications individuelles faites à Monsieur Jean CARNEC et Madame Thérèse LE BARS, en date du 12 novembre 2022, de l'ouverture d'enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire en vue de l'expropriation pour cause d'utilité publique de la parcelle ZM 47 ce jeudi 1^{er} décembre 2022.

Cette affichage aura lieu pendant toute la durée de l'enquête publique, soit jusqu'au vendredi 16 décembre 2022 inclus (clôture à 18h), dans le cadre de recherches infructueuses qui n'ont pas permis de retrouver l'ensemble des propriétaires présumés du bien.

Fait à Allouville-Bellefosse,
Le 1^{er} décembre 2022

Le Maire,
Didier TERRIER

